



**VARLIK
DEĞERLEME**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKMECE /SAFRA MAHALLESİ

“Sinpaş Boulevard Sefaköy Projesi”

**0 ADA 13222 PARSEL VE 0 ADA 13223 PARSELDE KONUMLU
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT DEĞERLEME RAPORU”**

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

**08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00292**

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	01.12.2023 2023/031
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00292
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Paylı Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların 29.12.2023 tarihi itibari ile Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Gültepe Mah., Şehit Özgür Güven Caddesi, 0 Ada, 13222 – 13223 nolu Parseller, Sinpaş Boulevard Sefaköy Projesi Küçükçekmece / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada, 13222 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları) İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada, 13223 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
SAHİBİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
MEVCUT KULLANIM	İnşaatı devam etmekte olan Yapı Kompleksidir.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Prestij Hizmet İmalat Alanı
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.801.000.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.361.200.000,00.-TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep Akça Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	5
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	6
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	7
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	7
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	8
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	14
5.1.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
5.1.4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	16
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	17
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	17
5.2.2.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	18
5.2.3.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	18
5.2.4.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	19
5.2.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	21
5.2.6.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	21
6.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
6.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	28
6.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	36
6.4.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	36
6.4.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	36
6.4.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	39
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	39
7.1.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
7.2.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	41
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	42
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42



8.2.	SWOT ANALİZİ	42
9.	DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	43
9.1.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	43
9.2.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	43
9.3.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	44
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	44
9.3.2.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI	45
9.3.3.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	46
9.3.4.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	48
9.3.5.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	49
9.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	56
9.4.1.	MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	56
9.4.2.	ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ	56
9.4.3.	YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR.....	56
9.4.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE).....	56
9.5.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	57
9.5.1.	GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	57
9.5.2.	NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR	57
9.5.3.	İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER	58
9.5.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE).....	58
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	61
10.6.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	62
10.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	62
10.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	63
10.9.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	63
10.10.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	63
10.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	63
10.12.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	63

10.13.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	64
11.	SONUÇ	64
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	66
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	66
12.2.	FOTOĞRAFLAR	67
12.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	73
12.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ	91
12.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	92
12.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	102

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Dayanak Sözleşmesi	01.12.2023 2023/031
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00292
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu / Amacı	Bu rapor; İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Safra Mahallesi, 0 Ada 13222 ve 0 Ada 13223 no'lu parsellerde kain "Arsa" vasfı ile kayıtlı ana taşınmazların, yüklenici ile yapılmış olan Hasılat Paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin 31.12.2023 tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
Raporun Hazırlanma Standartları	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081 Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12B Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	Defterdar Mahallesi Otakçılar Cad. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Küçükçekmece -İstanbul
Telefon No	+90 212 310 53 34
Faks No	+90 212 310 53 78
İnternet Adresi	www.servetgyo.com.tr
Kuruluş Tarihi	18.05.2009
Vergi Numarası	764 037 25 45
Ticaret Sicil No	699367
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul Ticaret Odası
Faaliyet 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 ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibari ile Türk lirası cinsinden "Pazar Değerinin" tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibari ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
-

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

03.01.2024 tarihinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu portalı üzerinden temin edilen dijital tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

13222 PARSEL			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	Tablo-1
İlçesi	Küçükçekmece	Arsa Payı	Tablo-1
Bucağı	-	Blok No	Tablo-1
Mahallesi	Safra	Kat No	Tablo-1
Köyü	-	Bağ. Böl. No	Tablo-1
Sokağı	-	Hisse Oranı	Tablo-1
Mevkii	Çekmece Yolu	Tapu Tarihi	Tablo-1
Yüzölçümü (m²)	18.584,32 m²	Tapu Yevmiye	Tablo-1
Pafta No	-	Eklentisi	Tablo-1
Ada No	0	Malikleri:	Tablo-1
Parsel No	13222		
Ana G.M. Vasfı	Arsa		

Tablo-1

KAT İRTİFAK LİSTESİ													
SIRA	BLOK ADI	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	NET ALANI	BRÜT ALANI	ARSA PAYI	/	ARSA PAYDASI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	HİSSE	MALİK
1	A BLOK	ZEMİN KAT	A01	APART ÜNİTE	-	81,20 m²	100,63 m²	144308	/	44539520	60,21	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
2	A BLOK	ZEMİN KAT	A02	APART ÜNİTE	-	78,80 m²	100,05 m²	142526	/	44539520	59,47	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
3	A BLOK	ZEMİN KAT	A03	APART ÜNİTE	-	81,40 m²	100,63 m²	146535	/	44539520	61,14	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
4	A BLOK	1. KAT	A05	APART ÜNİTE	-	81,20 m²	100,63 m²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
5	A BLOK	2. KAT	A09	APART ÜNİTE	-	45,18 m²	59,43 m²	69927	/	44539520	29,18	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
6	A BLOK	2. KAT	A11	APART ÜNİTE	-	68,89 m²	88,42 m²	95760	/	44539520	39,96	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
7	A BLOK	2. KAT	A14	APART ÜNİTE	-	44,10 m²	57,27 m²	61910	/	44539520	25,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
8	A BLOK	2. KAT	A15	APART ÜNİTE	-	38,47 m²	50,55 m²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
9	A BLOK	2. KAT	A17	APART ÜNİTE	-	60,71 m²	75,10 m²	79726	/	44539520	33,27	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
10	A BLOK	2. KAT	A18	APART ÜNİTE	-	60,71 m²	75,10 m²	80171	/	44539520	33,45	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
11	A BLOK	2. KAT	A19	APART ÜNİTE	-	38,47 m²	50,55 m²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
12	A BLOK	2. KAT	A20	APART ÜNİTE	-	38,47 m²	50,55 m²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
13	A BLOK	2. KAT	A21	APART ÜNİTE	-	38,47 m²	50,55 m²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
14	A BLOK	2. KAT	A22	APART ÜNİTE	-	38,47 m²	50,55 m²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
15	A BLOK	2. KAT	A23	APART ÜNİTE	-	40,21 m²	53,15 m²	61019	/	44539520	25,46	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
16	A BLOK	3. KAT	A26	APART ÜNİTE	-	78,80 m²	100,05 m²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
17	A BLOK	3. KAT	A27	APART ÜNİTE	-	81,40 m²	100,63 m²	110013	/	44539520	45,9	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
18	A BLOK	3. KAT	A28	APART ÜNİTE	-	76,45 m²	96,74 m²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
19	A BLOK	3. KAT	A30	APART ÜNİTE	-	38,47 m²	50,55 m²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.

20	A BLOK	3. KAT	A31	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
21	A BLOK	3. KAT	A33	APART ÜNİTE	-	60,71 m ²	75,10 m ²	81507	/	44539520	34,01	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
22	A BLOK	3. KAT	A34	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
23	A BLOK	3. KAT	A35	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
24	A BLOK	3. KAT	A37	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
25	A BLOK	3. KAT	A38	APART ÜNİTE	-	40,21 m ²	53,15 m ²	61465	/	44539520	25,65	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
26	A BLOK	4. KAT	A40	APART ÜNİTE	-	81,20 m ²	100,63 m ²	110904	/	44539520	46,28	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
27	A BLOK	4. KAT	A42	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,63 m ²	108231	/	44539520	45,16	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
28	A BLOK	4. KAT	A44	APART ÜNİTE	-	44,10 m ²	57,24 m ²	65473	/	44539520	27,32	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
29	A BLOK	4. KAT	A45	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
30	A BLOK	4. KAT	A46	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
31	A BLOK	4. KAT	A47	APART ÜNİTE	-	57,60 m ²	70,38 m ²	76163	/	44539520	31,78	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
32	A BLOK	4. KAT	A48	APART ÜNİTE	-	57,60 m ²	70,38 m ²	76163	/	44539520	31,78	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
33	A BLOK	4. KAT	A49	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
34	A BLOK	4. KAT	A51	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
35	A BLOK	4. KAT	A52	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
36	A BLOK	4. KAT	A53	APART ÜNİTE	-	40,21 m ²	53,15 m ²	61910	/	44539520	25,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
37	A BLOK	5. KAT	A54	APART ÜNİTE	-	50,41 m ²	61,63 m ²	72599	/	44539520	30,29	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
38	A BLOK	5. KAT	A55	APART ÜNİTE	-	81,20 m ²	100,63 m ²	108231	/	44539520	45,16	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
39	A BLOK	5. KAT	A56	APART ÜNİTE	-	78,80 m ²	100,05 m ²	106449	/	44539520	44,42	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
40	A BLOK	5. KAT	A57	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,63 m ²	107340	/	44539520	44,79	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
41	A BLOK	5. KAT	A58	APART ÜNİTE	-	76,45 m ²	96,74 m ²	106895	/	44539520	44,6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
42	A BLOK	5. KAT	A59	APART ÜNİTE	-	44,10 m ²	57,24 m ²	64582	/	44539520	26,95	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
43	A BLOK	5. KAT	A60	APART ÜNİTE	-	38,50 m ²	48,20 m ²	51221	/	44539520	21,37	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
44	A BLOK	5. KAT	A61	APART ÜNİTE	-	79,26 m ²	112,80 m ²	113576	/	44539520	47,39	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
45	A BLOK	5. KAT	A63	APART ÜNİTE	-	38,50 m ²	48,20 m ²	51221	/	44539520	21,37	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
46	A BLOK	5. KAT	A64	APART ÜNİTE	-	38,50 m ²	48,20 m ²	51221	/	44539520	21,37	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
47	A BLOK	5. KAT	A65	APART ÜNİTE	-	35,15 m ²	45,03 m ²	47657	/	44539520	19,89	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
48	A BLOK	5. KAT	A66	APART ÜNİTE	-	40,38 m ²	50,63 m ²	57456	/	44539520	23,97	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
49	A BLOK	6. KAT	A67	APART ÜNİTE	-	50,75 m ²	65,61 m ²	83734	/	44539520	34,94	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
50	A BLOK	6. KAT	A70	APART ÜNİTE	-	71,65 m ²	89,36 m ²	115803	/	44539520	48,32	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
51	A BLOK	6. KAT	A73	APART ÜNİTE	-	35,15 m ²	45,03 m ²	56565	/	44539520	23,6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
52	A BLOK	6. KAT	A74	APART ÜNİTE	-	36,50 m ²	46,81 m ²	56565	/	44539520	23,6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
53	A BLOK	6. KAT	A77	APART ÜNİTE	-	44,43 m ²	82,45 m ²	97096	/	44539520	40,51	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
54	A BLOK	1.BODRUM KAT+1. KAT	A78	1. BODRUMDA DEPOSU OLAN	-	160,67 m ²	187,15 m ²	245413	/	44539520	102,4	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
55	A BLOK	1.BODRUM KAT+1. KAT	A79	1. BODRUMDA DEPOSU OLAN	-	160,15 m ²	183,44 m ²	239623	/	44539520	99,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
56	B1 BLOK	ZEMİN KAT	B1-02	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	216462	/	44539520	90,32	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
57	B1 BLOK	ZEMİN KAT	B1-03	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	138963	/	44539520	57,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
58	B1 BLOK	1. KAT	B1-05	APART ÜNİTE	-	57,69 m ²	71,91 m ²	72154	/	44539520	30,11	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
59	B1 BLOK	1. KAT	B1-08	APART ÜNİTE	-	89,09 m ²	107,77 m ²	115803	/	44539520	48,32	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
60	B1 BLOK	2. KAT	B1-09	APART ÜNİTE	-	118,56 m ²	147,32 m ²	154552	/	44539520	64,49	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.



61	B1 BLOK	2. KAT	B1-11	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,52 m ²	130501	/	44539520	54,45	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
62	B1 BLOK	3. KAT	B1-13	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	106895	/	44539520	44,6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
63	B1 BLOK	3. KAT	B1-14	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	138963	/	44539520	57,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
64	B1 BLOK	4. KAT	B1-16	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	107340	/	44539520	44,79	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
65	B1 BLOK	4. KAT	B1-17	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	138518	/	44539520	57,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
66	B1 BLOK	5. KAT	B1-20	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	137182	/	44539520	57,24	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
67	B1 BLOK	6. KAT	B1-21	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	161233	/	44539520	67,28	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
68	B1 BLOK	6. KAT	B1-22	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	106895	/	44539520	44,6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
69	B1 BLOK	7. KAT	B1-26	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,52 m ²	160342	/	44539520	66,9	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
70	B2 BLOK	ZEMİN KAT	B2-02	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	216907	/	44539520	90,51	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
71	B2 BLOK	1. KAT	B2-03	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	107340	/	44539520	44,79	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
72	B2 BLOK	2. KAT	B2-06	APART ÜNİTE	-	71,99 m ²	87,95 m ²	94869	/	44539520	39,58	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
73	B2 BLOK	2. KAT	B2-07	APART ÜNİTE	-	118,56 m ²	147,32 m ²	154107	/	44539520	64,3	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
74	B2 BLOK	3. KAT	B2-08	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	137627	/	44539520	57,43	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
75	B2 BLOK	3. KAT	B2-09	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	106004	/	44539520	44,23	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
76	B2 BLOK	4. KAT	B2-11	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	138963	/	44539520	57,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
77	B2 BLOK	4. KAT	B2-13	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	161233	/	44539520	67,28	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
78	B2 BLOK	5. KAT	B2-15	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	106004	/	44539520	44,23	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
79	B2 BLOK	5. KAT	B2-16	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	160342	/	44539520	66,9	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
80	B2 BLOK	6. KAT	B2-17	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	138518	/	44539520	57,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
81	B2 BLOK	6. KAT	B2-18	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	106004	/	44539520	44,23	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
82	B2 BLOK	6. KAT	B2-19	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	161233	/	44539520	67,28	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
83	B2 BLOK	7. KAT	B2-20	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,52 m ²	160342	/	44539520	66,9	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
84	B2 BLOK	7. KAT	B2-22	APART ÜNİTE	-	118,56 m ²	147,32 m ²	181276	/	44539520	75,64	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
85	C BLOK	ZEMİN KAT	C01	APART ÜNİTE	-	75,56 m ²	93,86 m ²	146981	/	44539520	61,33	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
86	C BLOK	ZEMİN KAT	C05	APART ÜNİTE	-	103,10 m ²	124,60 m ²	186175	/	44539520	77,68	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
87	C BLOK	ZEMİN KAT	C06	APART ÜNİTE	-	82,00 m ²	100,59 m ²	144753	/	44539520	60,4	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
88	C BLOK	1. KAT	C08	APART ÜNİTE	-	103,10 m ²	124,60 m ²	136736	/	44539520	57,05	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
89	C BLOK	1. KAT	C10	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,59 m ²	114467	/	44539520	47,76	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
90	C BLOK	1. KAT	C11	APART ÜNİTE	-	75,56 m ²	93,86 m ²	107786	/	44539520	44,97	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
91	C BLOK	2. KAT	C15	APART ÜNİTE	-	53,68 m ²	67,04 m ²	77499	/	44539520	32,34	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
92	C BLOK	2. KAT	C16	APART ÜNİTE	-	66,97 m ²	83,77 m ²	93088	/	44539520	38,84	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
93	C BLOK	2. KAT	C22	APART ÜNİTE	-	90,16 m ²	109,69 m ²	119366	/	44539520	49,81	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
94	C BLOK	2. KAT	C23	APART ÜNİTE	-	69,18 m ²	88,38 m ²	97987	/	44539520	40,89	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
95	C BLOK	2. KAT	C24	APART ÜNİTE	-	72,16 m ²	88,84 m ²	98432	/	44539520	41,07	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
96	C BLOK	3. KAT	C25	APART ÜNİTE	-	59,90 m ²	72,03 m ²	85516	/	44539520	35,68	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
97	C BLOK	3. KAT	C27	APART ÜNİTE	-	103,10 m ²	124,60 m ²	136736	/	44539520	57,05	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
98	C BLOK	3. KAT	C28	APART ÜNİTE	-	78,80 m ²	100,01 m ²	112240	/	44539520	46,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
99	C BLOK	3. KAT	C29	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,59 m ²	113130	/	44539520	47,2	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
100	C BLOK	3. KAT	C31	APART ÜNİTE	-	75,56 m ²	93,86 m ²	106895	/	44539520	44,6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
101	C BLOK	4. KAT	C36	APART ÜNİTE	-	75,56 m ²	93,86 m ²	108231	/	44539520	45,16	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.



102	C BLOK	4. KAT	C37	APART ÜNİTE	-	103,10 m ²	124,60 m ²	139854	/	44539520	58,35	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
103	C BLOK	4. KAT	C39	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,59 m ²	114912	/	44539520	47,95	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
104	C BLOK	4. KAT	C43	APART ÜNİTE	-	79,10 m ²	100,01 m ²	112240	/	44539520	46,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
105	C BLOK	5. KAT	C45	APART ÜNİTE	-	59,90 m ²	72,03 m ²	84625	/	44539520	35,31	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
106	C BLOK	5. KAT	C48	APART ÜNİTE	-	78,80 m ²	100,01 m ²	111349	/	44539520	46,46	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
107	C BLOK	5. KAT	C50	APART ÜNİTE	-	59,90 m ²	72,03 m ²	84625	/	44539520	35,31	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
108	C BLOK	5. KAT	C51	APART ÜNİTE	-	75,56 m ²	93,86 m ²	106004	/	44539520	44,23	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
109	C BLOK	5. KAT	C52	APART ÜNİTE	-	103,10 m ²	124,60 m ²	134955	/	44539520	56,31	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
110	C BLOK	5. KAT	C54	APART ÜNİTE	-	82,00 m ²	100,59 m ²	111349	/	44539520	46,46	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
111	C BLOK	6. KAT	C56	APART ÜNİTE	-	75,56 m ²	93,86 m ²	105113	/	44539520	43,86	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
112	C BLOK	6. KAT	C57	APART ÜNİTE	-	103,10 m ²	124,60 m ²	135400	/	44539520	56,5	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
113	C BLOK	6. KAT	C59	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,59 m ²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
114	C BLOK	6. KAT	C60	APART ÜNİTE	-	59,90 m ²	72,03 m ²	84625	/	44539520	35,31	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
115	C BLOK	6. KAT	C63	APART ÜNİTE	-	79,10 m ²	100,01 m ²	111794	/	44539520	46,65	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
116	C BLOK	7. KAT	C65	APART ÜNİTE	-	53,68 m ²	67,04 m ²	88188	/	44539520	36,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
117	C BLOK	7. KAT	C68	APART ÜNİTE	-	68,89 m ²	88,38 m ²	118030	/	44539520	49,25	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
118	C BLOK	7. KAT	C71	APART ÜNİTE	-	66,97 m ²	83,77 m ²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
119	C BLOK	7. KAT	C73	APART ÜNİTE	-	69,18 m ²	88,38 m ²	118920	/	44539520	49,62	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
120	E1 BLOK	ZEMİN KAT	E1-01	APART ÜNİTE	-	89,08 m ²	107,77 m ²	152771	/	44539520	63,74	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
121	E1 BLOK	ZEMİN KAT	E1-03	APART ÜNİTE	-	105,19 m ²	131,56 m ²	196419	/	44539520	81,96	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
122	E1 BLOK	ZEMİN KAT	E1-04	APART ÜNİTE	-	57,69 m ²	71,95 m ²	91306	/	44539520	38,1	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
123	E1 BLOK	1. KAT	E1-06	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,69 m ²	106895	/	44539520	44,6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
124	E1 BLOK	2. KAT	E1-09	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,53 m ²	129610	/	44539520	54,08	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
125	E1 BLOK	2. KAT	E1-10	APART ÜNİTE	-	71,99 m ²	87,96 m ²	93088	/	44539520	38,84	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
126	E1 BLOK	3. KAT	E1-13	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,69 m ²	106449	/	44539520	44,42	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
127	E1 BLOK	3. KAT	E1-14	APART ÜNİTE	-	105,19 m ²	131,56 m ²	137627	/	44539520	57,43	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
128	E1 BLOK	4. KAT	E1-16	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,69 m ²	106004	/	44539520	44,23	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
129	E1 BLOK	5. KAT	E1-18	APART ÜNİTE	-	110,77 m ²	137,65 m ²	136291	/	44539520	56,87	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
130	E1 BLOK	5. KAT	E1-19	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,69 m ²	104668	/	44539520	43,67	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
131	E1 BLOK	6. KAT	E1-21	APART ÜNİTE	-	110,77 m ²	137,65 m ²	137182	/	44539520	57,24	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
132	E1 BLOK	6. KAT	E1-23	APART ÜNİTE	-	105,19 m ²	131,56 m ²	136291	/	44539520	56,87	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
133	E1 BLOK	7. KAT	E1-24	APART ÜNİTE	-	97,74 m ²	121,40 m ²	146981	/	44539520	61,33	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
134	E1 BLOK	7. KAT	E1-26	APART ÜNİTE	-	95,13 m ²	119,33 m ²	142972	/	44539520	59,66	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
135	E2 BLOK	1. KAT	E2-03	APART ÜNİTE	-	113,70 m ²	141,97 m ²	144308	/	44539520	60,21	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
136	E2 BLOK	2. KAT	E2-06	APART ÜNİTE	-	71,99 m ²	87,96 m ²	94869	/	44539520	39,58	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
137	E2 BLOK	2. KAT	E2-07	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,53 m ²	129610	/	44539520	54,08	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
138	E2 BLOK	3. KAT	E2-09	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,69 m ²	106004	/	44539520	44,23	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
139	E2 BLOK	3. KAT	E2-10	APART ÜNİTE	-	110,77 m ²	137,65 m ²	137627	/	44539520	57,43	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
140	E2 BLOK	4. KAT	E2-11	APART ÜNİTE	-	113,61 m ²	141,97 m ²	143417	/	44539520	59,84	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
141	E2 BLOK	4. KAT	E2-13	APART ÜNİTE	-	110,77 m ²	137,65 m ²	138073	/	44539520	57,61	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
142	E2 BLOK	5. KAT	E2-15	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,69 m ²	105113	/	44539520	43,86	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.



143	E2 BLOK	6. KAT	E2-17	APART ÜNİTE	-	113,61 m ²	141,97 m ²	140745	/	44539520	58,73	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
144	E2 BLOK	6. KAT	E2-19	APART ÜNİTE	-	110,77 m ²	137,65 m ²	136736	/	44539520	57,05	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
145	E2 BLOK	7. KAT	E2-22	APART ÜNİTE	-	97,74 m ²	121,46 m ²	147871	/	44539520	61,7	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
146	E3 BLOK	ZEMİN KAT	E3-02	APART ÜNİTE	-	37,99 m ²	50,86 m ²	68591	/	44539520	28,62	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
147	E3 BLOK	ZEMİN KAT	E3-04	APART ÜNİTE	-	58,61 m ²	75,38 m ²	100214	/	44539520	41,81	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
148	E3 BLOK	1. KAT	E3-08	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	79726	/	44539520	33,27	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
149	E3 BLOK	1. KAT	E3-10	APART ÜNİTE	-	59,99 m ²	75,77 m ²	79280	/	44539520	33,08	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
150	E3 BLOK	1. KAT	E3-11	APART ÜNİTE	-	59,97 m ²	76,06 m ²	81062	/	44539520	33,82	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
151	E3 BLOK	1. KAT	E3-13	APART ÜNİTE	-	58,61 m ²	75,38 m ²	84180	/	44539520	35,12	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
152	E3 BLOK	1. KAT	E3-15	APART ÜNİTE	-	49,22 m ²	64,00 m ²	73490	/	44539520	30,66	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
153	E3 BLOK	2. KAT	E3-16	APART ÜNİTE	-	22,31 m ²	29,68 m ²	32514	/	44539520	13,57	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
154	E3 BLOK	2. KAT	E3-17	APART ÜNİTE	-	22,39 m ²	29,68 m ²	32514	/	44539520	13,57	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
155	E3 BLOK	2. KAT	E3-18	APART ÜNİTE	-	46,30 m ²	58,17 m ²	59683	/	44539520	24,9	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
156	E3 BLOK	2. KAT	E3-19	APART ÜNİTE	-	53,36 m ²	66,59 m ²	66809	/	44539520	27,88	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
157	E3 BLOK	2. KAT	E3-22	APART ÜNİTE	-	53,01 m ²	68,17 m ²	69482	/	44539520	28,99	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
158	E3 BLOK	2. KAT	E3-23	APART ÜNİTE	-	53,30 m ²	68,57 m ²	73490	/	44539520	30,66	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
159	E3 BLOK	2. KAT	E3-24	APART ÜNİTE	-	34,79 m ²	46,00 m ²	52111	/	44539520	21,74	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
160	E3 BLOK	2. KAT	E3-26	APART ÜNİTE	-	51,86 m ²	67,43 m ²	75272	/	44539520	31,41	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
161	E3 BLOK	3. KAT	E3-28	APART ÜNİTE	-	26,38 m ²	34,27 m ²	38304	/	44539520	15,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
162	E3 BLOK	3. KAT	E3-32	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	76608	/	44539520	31,97	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
163	E3 BLOK	3. KAT	E3-33	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	76163	/	44539520	31,78	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
164	E3 BLOK	3. KAT	E3-36	APART ÜNİTE	-	37,99 m ²	50,86 m ²	57901	/	44539520	24,16	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
165	E3 BLOK	3. KAT	E3-37	APART ÜNİTE	-	58,61 m ²	75,38 m ²	82843	/	44539520	34,57	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
166	E3 BLOK	4. KAT	E3-40	APART ÜNİTE	-	26,38 m ²	34,27 m ²	38304	/	44539520	15,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
167	E3 BLOK	4. KAT	E3-42	APART ÜNİTE	-	50,96 m ²	65,48 m ²	67255	/	44539520	28,06	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
168	E3 BLOK	4. KAT	E3-43	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	76163	/	44539520	31,78	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
169	E3 BLOK	4. KAT	E3-47	APART ÜNİTE	-	59,97 m ²	76,06 m ²	79280	/	44539520	33,08	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
170	E3 BLOK	4. KAT	E3-49	APART ÜNİTE	-	58,61 m ²	75,38 m ²	82843	/	44539520	34,57	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
171	E3 BLOK	4. KAT	E3-51	APART ÜNİTE	-	49,22 m ²	64,00 m ²	72154	/	44539520	30,11	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
172	E3 BLOK	5. KAT	E3-52	APART ÜNİTE	-	26,38 m ²	34,27 m ²	37859	/	44539520	15,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
173	E3 BLOK	5. KAT	E3-53	APART ÜNİTE	-	26,46 m ²	34,27 m ²	37859	/	44539520	15,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
174	E3 BLOK	5. KAT	E3-55	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	79280	/	44539520	33,08	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
175	E3 BLOK	5. KAT	E3-57	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	74826	/	44539520	31,22	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
176	E3 BLOK	5. KAT	E3-58	APART ÜNİTE	-	59,99 m ²	75,77 m ²	75272	/	44539520	31,41	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
177	E3 BLOK	5. KAT	E3-62	APART ÜNİTE	-	58,61 m ²	75,38 m ²	82843	/	44539520	34,57	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
178	E3 BLOK	6. KAT	E3-64	APART ÜNİTE	-	26,38 m ²	34,27 m ²	37859	/	44539520	15,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
179	E3 BLOK	6. KAT	E3-65	APART ÜNİTE	-	26,46 m ²	34,27 m ²	37859	/	44539520	15,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
180	E3 BLOK	6. KAT	E3-66	APART ÜNİTE	-	50,96 m ²	65,48 m ²	67255	/	44539520	28,06	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
181	E3 BLOK	6. KAT	E3-67	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	75717	/	44539520	31,59	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
182	E3 BLOK	6. KAT	E3-68	APART ÜNİTE	-	60,16 m ²	75,32 m ²	75272	/	44539520	31,41	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
183	E3 BLOK	6. KAT	E3-70	APART ÜNİTE	-	59,99 m ²	75,77 m ²	75717	/	44539520	31,59	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.



184	E3 BLOK	6. KAT	E3-75	APART ÜNİTE	-	49,22 m ²	64,00 m ²	71709	/	44539520	29,92	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
185	E3 BLOK	7. KAT	E3-76	APART ÜNİTE	-	22,31 m ²	29,68 m ²	38304	/	44539520	15,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
186	E3 BLOK	7. KAT	E3-77	APART ÜNİTE	-	22,39 m ²	29,68 m ²	38304	/	44539520	15,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
187	E3 BLOK	7. KAT	E3-80	APART ÜNİTE	-	53,36 m ²	66,59 m ²	81062	/	44539520	33,82	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
188	E3 BLOK	7. KAT	E3-81	APART ÜNİTE	-	53,36 m ²	66,59 m ²	77053	/	44539520	32,15	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
189	E3 BLOK	7. KAT	E3-84	APART ÜNİTE	-	34,79 m ²	46,00 m ²	58792	/	44539520	24,53	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
190	E3 BLOK	7. KAT	E3-85	APART ÜNİTE	-	51,86 m ²	67,43 m ²	88188	/	44539520	36,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
191	F1 BLOK	ZEMİN KAT	F1-01	APART ÜNİTE	-	57,69 m ²	71,91 m ²	89524	/	44539520	37,35	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
192	F1 BLOK	ZEMİN KAT	F1-04	APART ÜNİTE	-	89,09 m ²	107,77 m ²	150098	/	44539520	62,63	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
193	F1 BLOK	1. KAT	F1-06	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	162569	/	44539520	67,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
194	F1 BLOK	1. KAT	F1-07	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	107340	/	44539520	44,79	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
195	F1 BLOK	2. KAT	F1-09	APART ÜNİTE	-	118,56 m ²	147,32 m ²	156779	/	44539520	65,42	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
196	F1 BLOK	2. KAT	F1-11	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,52 m ²	131837	/	44539520	55,01	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
197	F1 BLOK	3. KAT	F1-12	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	162569	/	44539520	67,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
198	F1 BLOK	3. KAT	F1-13	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	107786	/	44539520	44,97	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
199	F1 BLOK	4. KAT	F1-15	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	163460	/	44539520	68,2	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
200	F1 BLOK	4. KAT	F1-16	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	106449	/	44539520	44,42	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
201	F1 BLOK	4. KAT	F1-17	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	138073	/	44539520	57,61	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
202	F1 BLOK	5. KAT	F1-19	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	106004	/	44539520	44,23	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
203	F1 BLOK	5. KAT	F1-20	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	137627	/	44539520	57,43	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
204	F1 BLOK	6. KAT	F1-21	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	159897	/	44539520	66,72	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
205	F1 BLOK	6. KAT	F1-22	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	105559	/	44539520	44,04	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
206	F1 BLOK	7. KAT	F1-24	APART ÜNİTE	-	118,56 m ²	147,32 m ²	185284	/	44539520	77,31	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
207	F1 BLOK	7. KAT	F1-26	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,52 m ²	162569	/	44539520	67,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
208	F2 BLOK	ZEMİN KAT	F2-01	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	138963	/	44539520	57,98	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
209	F2 BLOK	1. KAT	F2-03	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	109122	/	44539520	45,53	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
210	F2 BLOK	1. KAT	F2-04	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	164796	/	44539520	68,76	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
211	F2 BLOK	2. KAT	F2-06	APART ÜNİTE	-	71,99 m ²	87,95 m ²	95314	/	44539520	39,77	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
212	F2 BLOK	3. KAT	F2-08	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	139854	/	44539520	58,35	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
213	F2 BLOK	3. KAT	F2-10	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	162569	/	44539520	67,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
214	F2 BLOK	4. KAT	F2-11	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	138518	/	44539520	57,8	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
215	F2 BLOK	4. KAT	F2-13	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	162569	/	44539520	67,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
216	F2 BLOK	5. KAT	F2-14	APART ÜNİTE	-	110,73 m ²	137,61 m ²	137627	/	44539520	57,43	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
217	F2 BLOK	5. KAT	F2-15	APART ÜNİTE	-	82,13 m ²	99,68 m ²	105559	/	44539520	44,04	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
218	F2 BLOK	6. KAT	F2-19	APART ÜNİTE	-	121,12 m ²	153,07 m ²	160788	/	44539520	67,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
219	F2 BLOK	7. KAT	F2-20	APART ÜNİTE	-	105,37 m ²	130,52 m ²	160342	/	44539520	66,9	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
220	F2 BLOK	7. KAT	F2-21	APART ÜNİTE	-	71,99 m ²	87,95 m ²	109567	/	44539520	45,72	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
221	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K	G01	APART ÜNİTE	-	170,42 m ²	263,93 m ²	369232	/	44539520	154,06	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
222	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K	G02	APART ÜNİTE	-	156,22 m ²	257,35 m ²	344736	/	44539520	143,84	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
223	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K	G03	APART ÜNİTE	-	156,22 m ²	257,35 m ²	343845	/	44539520	143,47	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
224	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K AT	G04	APART ÜNİTE	-	170,42 m ²	263,93 m ²	399520	/	44539520	166,7	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.



13223 PARSEL			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	Tablo-2
İlçesi	Küçükçekmece	Arsa Payı	Tablo-2
Bucağı	-	Blok No	Tablo-2
Mahallesi	Saфра	Kat No	Tablo-2
Köyü	-	Bağ. Böl. No	Tablo-2
Sokağı	-	Hisse Oranı	Tablo-2
Mevkii	Çekmece Yolu	Tapu Tarihi	Tablo-2
Yüzölçümü (m²)	2.217,30 m²	Tapu Yevmiye	Tablo-2
Pafta No	-	Eklentisi	Tablo-2
Ada No	-	Malikleri:	Tablo-2
Parsel No	13223		
Ana G.M. Vasfı	Arsa		

Tablo-2

SIRA	KAT	B.B NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ	NET ALANI	BRÜT ALANI	ARSA PAYI	ARSA PAYDASI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	HİSSE	MALİK
1	1.BODRUM KAT	1	OFİS	-	640,05 m²	716,39 m²	4971501	44539520	247.5	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
2	ZEMİN KAT	2	OFİS	-	165,14 m²	177,19 m²	1749957	44539520	87.12	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
3	ZEMİN KAT	3	OFİS	-	227,37 m²	244,36 m²	2401571	44539520	119.56	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
4	1. KAT	4	OFİS	-	184,73 m²	198,41 m²	1833247	44539520	91.26	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
5	1. KAT	5	OFİS	-	190,32 m²	244,32 m²	2246573	44539520	111.84	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
6	1. KAT	6	OFİS	-	222,46 m²	259,47 m²	2290667	44539520	114.04	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
7	2. KAT	7	OFİS	-	151,25 m²	197,01 m²	1789152	44539520	89.07	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
8	2. KAT	8	OFİS	-	227,38 m²	244,36 m²	2208715	44539520	109.96	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
9	2. KAT	9	OFİS	-	350,90 m²	374,41 m²	3246040	44539520	161.6	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
10	3. KAT	10	OFİS	-	170,97 m²	198,97 m²	1827902	44539520	91	1759313/1827902 68589/1827902	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. SANCAK HAVA YOLLARI A.Ş.

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Web Tapu portalından elektronik ortamda 03.01.2024 tarih itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

0/13222 PARSEL			
Beyanlar Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
Yönetim Planı: 01.06.2022	3.06.2022	31908	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14083	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6307 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14099	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6308 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14119	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6309 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14145	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6310 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14155	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci Maddesi Kapsamında beyan tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde Taahhüdü Vardır.	1.09.2022	48381	A11
Diğer (Konusu: BEŞİKTAŞ 5 NOTERLİĞİ NİN 27/06/2022 TARİH 11776 SAYI NUMARASI İLE ONAYLI DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİNDE SEHVEN YAZILAN HİSSE ORANLARINA İLİŞKİN DÜZELTME BEYANNAMESİ VARDIR) Tarih: - Sayı: -	5.01.2023	1001	A11



Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	9.06.2022	33311	A14
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	30.12.2022	73509	A23
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	29.06.2022	37390	A35
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	24.06.2022	36510	A44
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	17.06.2022	35062	A59
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	10.11.2022	61723	C48
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	27.10.2022	59338	E1-19
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	22.06.2022	36096	E3-18
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	24.06.2022	36506	E3-19
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	26.12.2022	71194	E3-24
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	5.05.2023	24572	E3-32
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	30.12.2022	73509	E3-33
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	22.06.2022	36092	E3-36
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	6.02.2023	7403	E3-58
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	26.12.2022	71194	E3-64
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	6.07.2022	39079	E3-66
Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.	21.07.2022	40334	E3-84
Şerhler Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3950000 TL	9.06.2022	33311	A14
1/1 Hisse üzerine 1/2 hisse oranında Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3797500 TL .	18.08.2022	45997	A11
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5085000 TL	30.12.2022	73509	A23
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4088550 TL	29.06.2022	37390	A35
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4504000 TL	24.06.2022	36510	A44
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4108000 TL	17.06.2022	35062	A59
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 8215000 TL	10.11.2022	61723	C48
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 8355000 TL	27.10.2022	59338	E1-19
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3801000 TL	22.06.2022	36096	E3-18
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3646000 TL	24.06.2022	36506	E3-19
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5428000 TL	26.12.2022	71194	E3-24
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 7598826.7 TL	5.05.2023	24572	E3-32
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 6078000 TL	30.12.2022	73509	E3-33
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3682000 TL	22.06.2022	36092	E3-36
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5174000 TL	30.12.2022	73501	E3-58
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3953000 TL	26.12.2022	71194	E3-64
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4580000 TL	6.07.2022	39079	E3-66
Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3739000 TL	21.07.2022	40334	E3-84
Rehinler Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
Sancak Tül Sanayi A.Ş. Lehine 550000.00 TL 1.derece	31.07.2015	26691	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 300000000.00 TL 2.derece	20.05.2022	28151	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Sancak Tül Sanayi A.Ş. Lehine 450000.00 TL 1.derece	10.07.2015	24554	E1-24

0/13223 PARSEL			
Beyanlar Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
Yönetim Planı: 01.06.2022	3.06.2022	31908	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14083	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6307 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14099	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6308 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14119	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6309 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14145	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
6310 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.	18.04.2018	14155	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Şerhler Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 24/09/2020 tarih 2019/46345 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 554.40 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Net İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	24.09.2020	38016	10
İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 08/09/2021 tarih 2019/46345 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 598.58 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Net İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	8.09.2021	40684	10
İcrai Haciz : İstanbul 28. İcra Dairesi nin 09/09/2022 tarih 2019/46345 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 645.17 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Net İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	12.09.2022	50488	10
Rehinler Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
Sancak Tül Sanayi A.Ş. Lehine 550000.00 TL 1.derece	31.07.2015	26691	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 300000000.00 TL 2.derece	20.05.2022	28151	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Sancak Tül Sanayi A.Ş. Lehine 450000.00 TL 1.derece	10.07.2015	24554	1

5.1.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerine konan 1. Derece ipotekler Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na devredilen parsel hisselerine istinaden arsa sahipleri lehine konmuştur. 2. Derece ipotek ise 07.06.2022 tarihli Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul sözleşmesine istinaden Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine şerh edilmiştir. Sözleşmeye göre rapora konu taşınmazlardan elde edilecek hasılatın %53'ü Servet GYO'na ait olacaktır. İpotek şerhi teminat amaçlı konulmuş olup Arı Finansal Kiralama A.Ş.'nin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmesinden sonra kaldırılacağı öğrenilmiştir.

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

5.1.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

5.1.4.1. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİ

13222 ve 13223 parseller 16.07.2018 tarih ve 25922 yevmiye no ile Sancak Havayolları A.Ş., Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Rapora konu bağımsız bölümlerin mülkiyet 2022 yılı içerisinde Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne geçmiş, 03.06.2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Sonrasında Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 24.04.2023 tarihinde imzalanan fesih sözleşmesi ile sona ermiş ancak tapuların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bırakılmıştır.

5.1.4.2. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Son üç yıllık süreçte plan notlarında çeşitli değişiklikler meydana gelirken parsel bazında herhangi bir plan tadilatının olmadığı görülmektedir. Söz konusu parseller raylı sistem güzergahında kaldığından uygulama aşamasında ilgili kurum görüşlerine uyulacaktır. İmar Durum Yazısı ektedir.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, konu taşınmazların yer aldığı 13222 ve 13223 parseller 22.06.2005 – 28.03.2018, 22.03.2021 – 26.05.2022 tarihli 1/1000 ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Prestij Hizmet İmalat" Alanında kalmaktadır.

Plan notlarının 3.7. maddesine haiz Emsal: 1,75 yapılaşma hakkına sahiptir. 16.11.2018 tarih ve 70587 sayılı yazı ile Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nce bahse konu parsellerde yapılmış olan uygulamaya istinaden alınan Encümen Kararına uyulacağı belirtilmektedir.

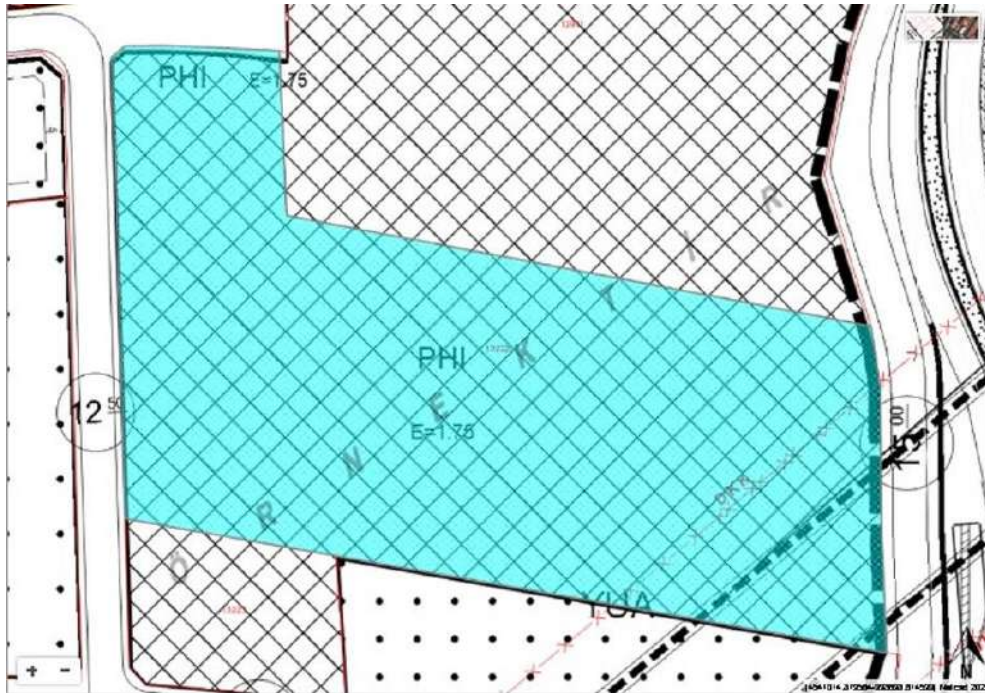
12.02.2023 TARİHLİ Sefaköy Uygulama İmar Planı Notları Tadilinin 1.26 maddesine göre "Bu plandan önce imar uygulaması yapılmış veya imar kanunun 15. – 16. Maddelerine göre rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terki %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşulu ile uygulanır." Hükümü yer almaktadır.

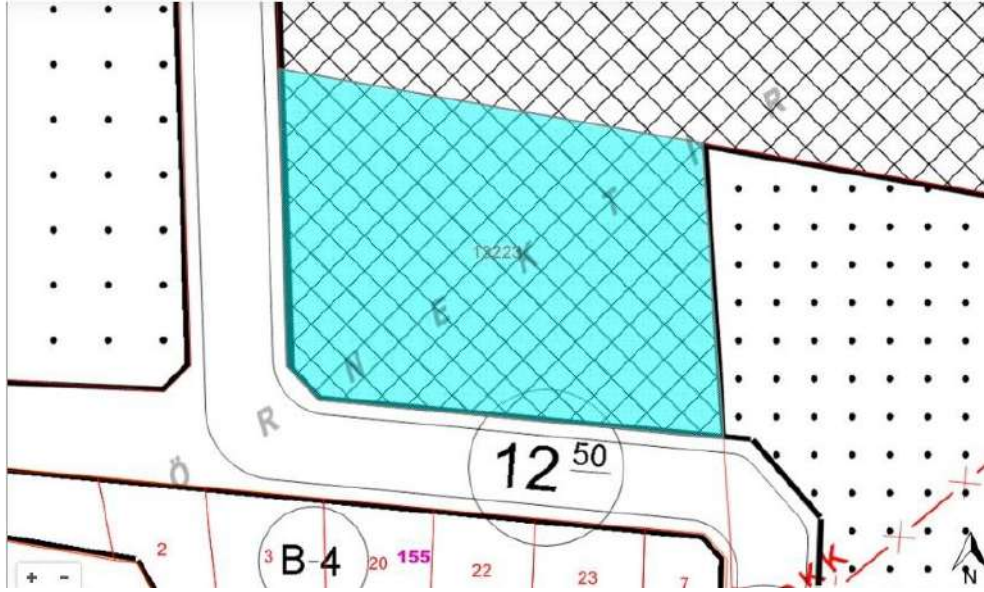
Buna göre 13223 parselin emsal hesabı 4.877,75 m² olarak yapılmıştır.

Plan Notları:

PHI (PRESTİJ HİZMET VE İMALAT) ALANLARI

- Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, yönetim binaları, banka, finans kurumları, uluslararası şirketler, medya kuruluşları, çevreyi kirleticisi özelliği olmayan 3. sınıf imalathaneler, show-roomlar, halı sahalar ve katlı otoparklar yer alabilir.
- Bina irtifaları, parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek yükseklikleri aşamaz.
- Emsal = 1.75
- Bahçe mesafeleri 1.46. maddeye göre düzenlenecektir.
- Yeni yapılacak ifrazlarda;
 - Min. parsel cephesi= 25.00 m.
 - Min. parsel derinliği= 30.00 m.
 - Min. parsel alanı= 1.000 m²'dir.





1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

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

Sinpaş GYO A.Ş., 04.03.2022 tarihinde rapor konusu parsellere ilişkin 03.07.2015 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 170.000.000, -TL bedelle Servet GYO A.Ş.'ne devretmiştir.

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahipleri arsaların %55 hissesini müteahhit firmaya devretmiş olup karşılığında arsalar üzerinde inşa edilecek projedeki bağımsız bölümlerin %45'ini alacaklardır. Arı Finansal Kiralama A.Ş ile 07.06.2022 onay tarihli ve 09613 sayılı Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi imzalanmış olup hasılat paylaşım sözleşmesi niteliğindeki sözleşmeye göre hasılat paylaşım oranı Servet GYO lehine %53, Arı Finansal Kiralama A.Ş. lehine %47 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye istinaden konu parselde inşa edilecek taşınmazların tapularının Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne ferağ yapılmış ve taşınmazlar üzerine teminat ipoteği koyulmuştur.

Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 24.04.2023 tarihinde imzalanan fesih sözleşmesi ile sona ermiş ancak tapuların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bırakılmıştır. Bu fesih ile birlikte 13222 ve 13223 parsellerin kat irtifakına konu 55/100 hissesinin tasarruf hakkı fiilen Servet Gayrimenkul yatırım Ortaklığına teslim edilmiştir.

Mevcut durumda 13222 nolu parsel üzerinde yer alan 7 adet blok için tadilat yapı ruhsatları alınmış, mevcut bloklardan A, D, E, ve G Blokların kat sayısı, kullanım alanı ve bağımsız bölüm sayılarında değişiklik olmuştur. Bunun sonucunda parsel üzerinde yer alan toplam bağımsız bölüm sayısı ve satılabilir alanlarda artış olmuş, projenin hasılatı artmıştır. Tadilat projesi sonrasında kat irtifakı bozularak yeniden kurulmamış olması sebebi ile yeni bağımsız bölüm listelerine göre yapılan paylaşım tapu kayıtlarına işlenmemiş, Servet GYO adına yeni tescil edilecek ve devredilmesi gereken tapuların henüz mevcut olmadığı görülmüştür. Bu sebeple değerlendirme tadilat projesinde yer alan bağımsız bölüm alanlarının tamamı üzerinden değerlendirme yapılarak Servet GYO'nun sözleşmeye dayalı hakları üzerinden değer takdir edilmiştir.

5.2.4. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yapı Ruhsat Belgesi Bilgileri:

Küçükçekmece Belediyesi Tarafından düzenlenmiş en son onaylanan yapı ruhsat belgeleri içerikleri aşağıdaki gibidir:

0/13222, YAPI RUHSATLARI									
Blok	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (Ortak Alan Dahil)	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı Denetim
A	Yeni Yapı	28.12.2021	1608	77 Adet Apart Otel 5 Adet Ofis ve İşyeri Ortak Alan	82	12232	2+7=9	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
B (B1-B2)	Yeni Yapı	28.12.2021	1607	48 Adet Apart Otel Ortak Alan	48	11180	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
C	Yeni Yapı	28.12.2021	1609	74 Adet Apart Otel Ortak Alan	74	14384	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
D	Yeni Yapı	28.12.2021	1610	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
G	Yeni Yapı	28.12.2021	1613	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
A	Yenileme	1.02.2022	1608/33	77 Adet Apart Otel 5 Adet Ofis ve İşyeri Ortak Alan	82	12232	2+7=9	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
C	Yenileme	1.02.2022	1609/33	74 Adet Apart Otel Ortak Alan	74	14384	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
D	Yenileme	1.02.2022	1610/36	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
G	Yenileme	1.02.2022	1613/39	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
A	İsim Değişikliği	8.07.2022	309	77 Adet Apart Otel 5 Adet Ofis ve İşyeri Ortak Alan	82	12232	2+7=9	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
C	İsim Değişikliği	8.07.2022	307	74 Adet Apart Otel Ortak Alan	74	14384	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
D	İsim Değişikliği	8.07.2022	308	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
G	İsim Değişikliği	8.07.2022	305	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
A	İsim Değişikliği	16.06.2023	326	77 Adet Apart Otel 5 Adet Ofis ve İşyeri Ortak Alan	82	12232	2+7=9	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
B (B1-B2)	İsim Değişikliği	16.06.2023	327	48 Adet Apart Otel Ortak Alan	48	11180	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
C	İsim Değişikliği	16.06.2023	328	74 Adet Apart Otel Ortak Alan	74	14384	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
D	İsim Değişikliği	16.06.2023	329	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
E (E1-E2-E3)	İsim Değişikliği	16.06.2023	330	135 Adet Apart Otel Ortak Alan	135	21353	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
G	İsim Değişikliği	16.06.2023	332	4 Adet Apart Otel Ortak Alan	4	1792	2+3=5	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
A	Tadilat	1.08.2023	404	97 Adet Apart Otel 5 Adet Ofis ve İşyeri Ortak Alan	102	13452	2+7=9	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
B (B1-B2)	Tadilat	1.08.2023	405	48 Adet Apart Otel Ortak Alan	48	11180	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.

C	Tadilat	1.08.2023	406	74 Adet Apart Otel Ortak Alan	74	14384	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
D	Tadilat	1.08.2023	407	32 Adet Apart Otel Ortak Alan	32	3655	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
E (E1-E2-E3)	Tadilat	1.08.2023	408	140 Adet Apart Otel Ortak Alan	140	21634	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
F	Tadilat	1.08.2023	409	48 Adet Apart Otel Ortak Alan	48	10998	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
G	Tadilat	1.08.2023	410	32 Adet Apart Otel Ortak Alan	32	3655	2+8=10	4A	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.

0/13223, YAPI RUHSATLARI									
Blok	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan (Ortak Alan Dahil)	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı Denetim
-	Yeni Yapı	28.12.2021	1606	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	18	8788	3+6=9	4C	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
-	İsim Değişikliği	1.02.2022	32	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	18	8788	3+6=9	4C	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
-	İsim Değişikliği	8.07.2023	303	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	18	8788	3+6=9	4C	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.
-	İsim Değişikliği	28.07.2023	394	Ofis ve İşyeri Ortak Alan	18	8788	3+6=9	4C	Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti.

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

Küçükçekmece Belediyesi tarafından düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Taşınmazların inşaatları devam etmektedir.

Mimari Proje:

0/13222, MİMARİ PROJE						
Blok	Veriliş Nedeni	Proje Tarihi	Proje No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı
Tüm Bloklar	Kat İrtifak	7.09.2021	2021/112434	390 Adet Apart Ünite 5 Adet Ticari	395	73721,96
Tüm Bloklar	Tadilat *	17.07.2023	2023/281697	471 Adet Apart Ünite 5 Adet Ticari	476	79150,38

***0/13222** parsel üzerinde yer alan bloklara ait tapu arşivinde kat irtifakına esas mimari proje olduğu, halihazırda kat irtifak listesi ile de uyumlu olduğu görülmüştür. Ancak belediye arşivinde yapılan incelemelerde tadilat ruhsatı eki olan tadilat projesi bulunduğu, inşaat alanı ve bağımsız bölüm sayısında artış olduğu ancak bu projeye göre kat irtifak listesinin düzeltilmediği görülmüştür. Söz konusu parselde halihazırda tescilli 395 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Tadilat projesi ile bu sayı 476 adettir. Yerinde tadilat projesine göre inşaatın devam ettiği görülmüştür. Mevcut halinin tadilat projesine uygun olarak inşa edilmesi dolayısıyla söz konusu projeye göre bağımsız bölümlerin tescil edilmesi ve projenin tapu arşivine eklenmesi önerilmektedir. Belirtilen hususlar neticesinde mevcut durumla uyumlu olan mimari tadilat projesi baz alınarak sözleşmeye dayalı hak üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

0/13223, MİMARİ PROJE						
Blok	Veriliş Nedeni	Proje Tarihi	Proje No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı
-	Kat İrtifak	7.09.2021	2021/112435	Ofis	18	8787,79

5.2.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar Hırka-ı Şerif Mah., Akşemsettin Caddesi, Feza Apt., Blok No:62/1, No:4 Fatih/İSTANBUL adresinde yer alan Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından denetleme işlemleri devam etmektedir.

5.2.6. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazların inşaatları devam etmekte olup henüz enerji kimlik belgeleri alınmamıştır.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

6.1. EKONOMİK VERİLER

6.1.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaş gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçleştirmektedir.

Kaynak: TCBM – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet



faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan). Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır. Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatöründeki artış yüzde 77,3 olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, inşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir. Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa'da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yı-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yı-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyir önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaşıma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep

incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-I.Çeyrek

6.1.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldükçe, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümlü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreden dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli

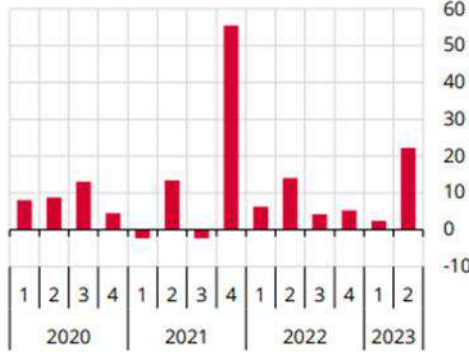


artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırımı sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırımı hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden sonra Türk lirasında belirgin değer kaybı yaşanmıştır. Nominal sepet kur 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 22,29 oranında artış kaydetmiştir (Grafik 2.4.10). İç talebin canlı seyri kısa sürede gerçekleşen belirgin değer kaybının, kura duyarlılığı yüksek olan kalemler öncülüğünde fiyatlara hızlı ve güçlü bir şekilde aktarılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda otomobil başta olmak üzere dayanıklı mal fiyatlarındaki artışların yılın ikinci çeyreğinde güç kazandığı gözlenmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybının, ithal girdi maliyetlerini yukarıya çekerek yılın kalan kısmında genele yayılan fiyat artışlarını beraberinde getireceği öngörülmektedir.

Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Enflasyon beklentileri temmuz ayıyla birlikte yeniden yükselişe geçmiştir. Hizmetler yayılım endeksi atalet sergileyerek sektör geneline yayılan fiyat artışlarının sürdüğüne işaret etmiştir. Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 2,19 puan yükselmiş ve yüzde 33,21 olarak gerçekleşmiştir. 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise temmuz ayındaki yukarı yönlü güncellemeye rağmen bir önceki döneme kıyasla 0,17 puan düşüşle yüzde 8,86 seviyesine gerilemiştir (Grafik 2.4.11). 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılımda gözlenen çoklu zirve yapısı, enflasyon belirsizliğindeki yüksek seviyelerin korunduğuna işaret etmiştir (Grafik 2.4.12). Son üç aylık dönemde, hizmet ve temel mal sektörleri yayılım endeksleri farklı seyrizleyerek fiyatlamada davranışında sektörler arasındaki ayrışmayı ortaya koymuştur. Asgari ücret, emtia ve kur kaynaklı gelişmelerin etkilerinin hafiflemesiyle temel mal yayılım endeksi ikinci çeyreğin ilk iki ayında önemli ölçüde gerilemiş, ancak kur gelişmelerini takiben haziran ayında yeniden yükselişe geçmiştir. Dönemsel fiyatlamada ve geriye doğru endeksleme davranışının daha baskın olduğu hizmetler sektöründe ise yayılım endeksi yılın ilk yarısı boyunca atalet sergilemiş ve genele yayılan fiyat artışlarının sektör genelinde sürdüğünü göstermiştir. Söz konusu gerçekleşme, sektörün şokların etkisini zamana yayma özelliğini teyit etmiştir (Grafik 2.4.13). Yayılım endeksi hizmetler sektöründe yüksek seviyelerini korurken ve temel mallarda yeniden artışa geçerken, enflasyon belirsizliğinin de yüksek olması fiyatlamada davranış kanalı üzerinden enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaktadır. Bu gelişmelere ek olarak, Türk lirasında son dönemde gerçekleşen değer kayıpları, ücret düzenlemeleri ve açıklanan vergi artışları, hizmet sektöründeki katılımların yılın kalan kısmında sürmesi ihtimalini canlı tutmaktadır.

Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.1.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

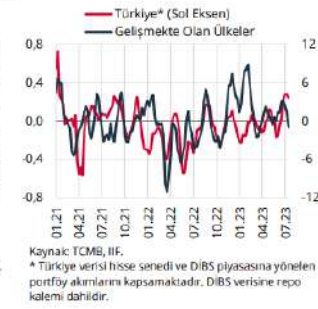
TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



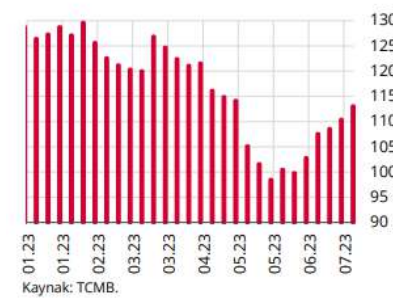
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



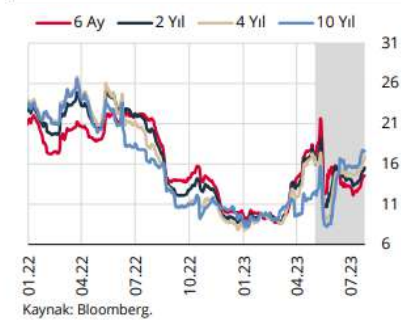
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilime girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Brüt rezervlerde yıl başından itibaren gözlenen toplam düşüş 15,7 milyar ABD doları olmuştur (Grafik 2.2.5). Yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında oldukça dalgalı bir seyir izleyerek yükselen DİBS getirileri ise azalan risk primleriyle birlikte kısa ve orta vadelerde gerilemiştir. Uzun vadeli DİBS getirileri ise artış eğilimini sürdürerek kısa ve orta vadeli DİBS getirilerinin üzerine çıkmıştır.

Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)



Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)



Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir (Grafik 2.2.11). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

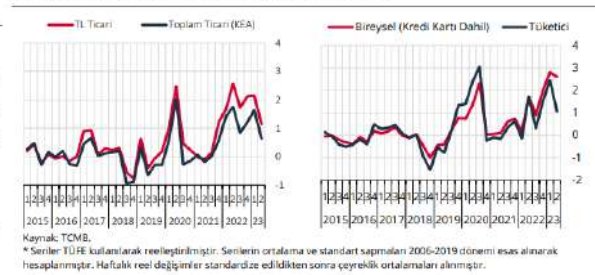
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



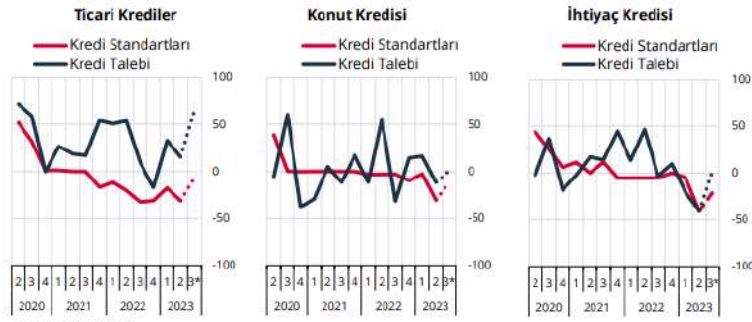
Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCMB BKEA.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

Kaynak: TCBM - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkarmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

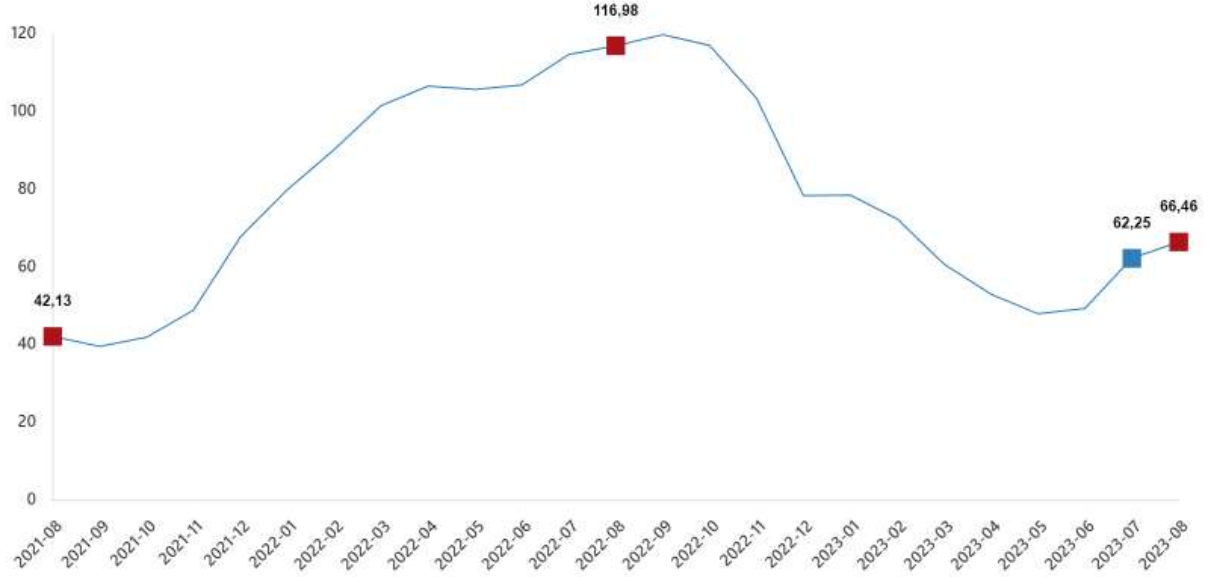
Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %66,46 arttı, aylık %4,62 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

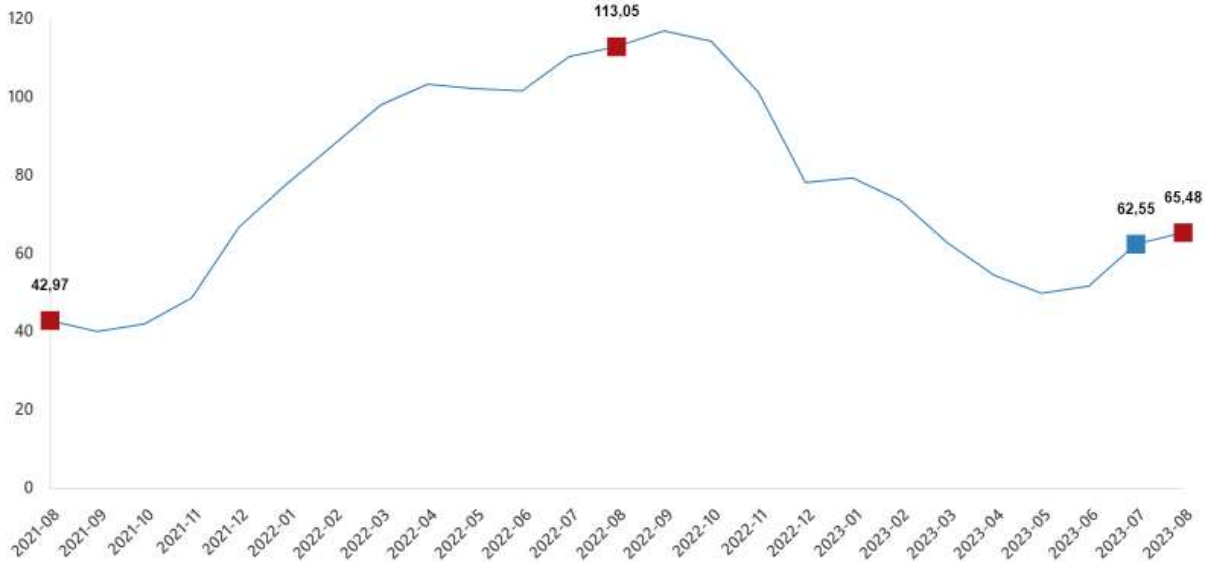
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,48 arttı, aylık %4,09 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.

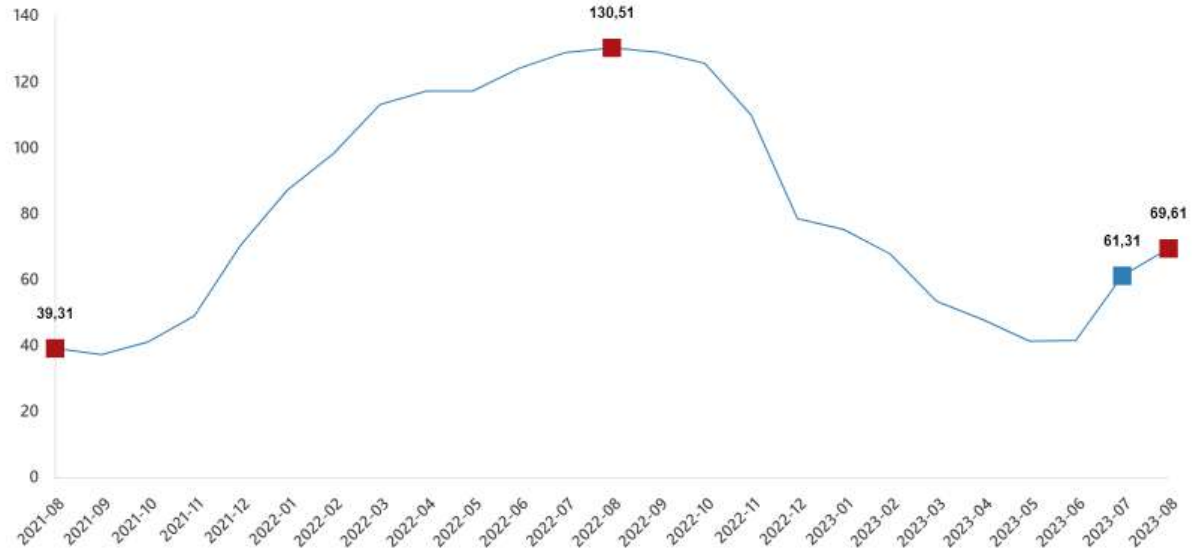
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %69,61 arttı, aylık %6,30 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %69,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,81 arttı, işçilik endeksi %2,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,99 arttı, işçilik endeksi %113,85 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ağustos 2023 – Yayımlı Tarihi: 11 Ekim 2023

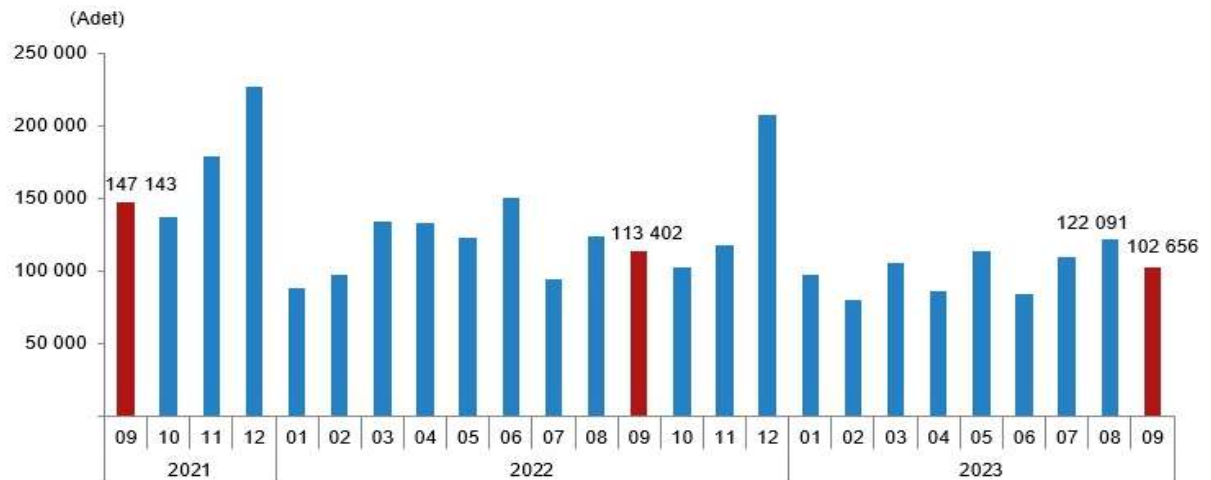
Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023

Türkiye genelinde Eylül ayında 102 bin 656 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Eylül 2023



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %14,9 azaldı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 8 bin 446 olarak gerçekleşti

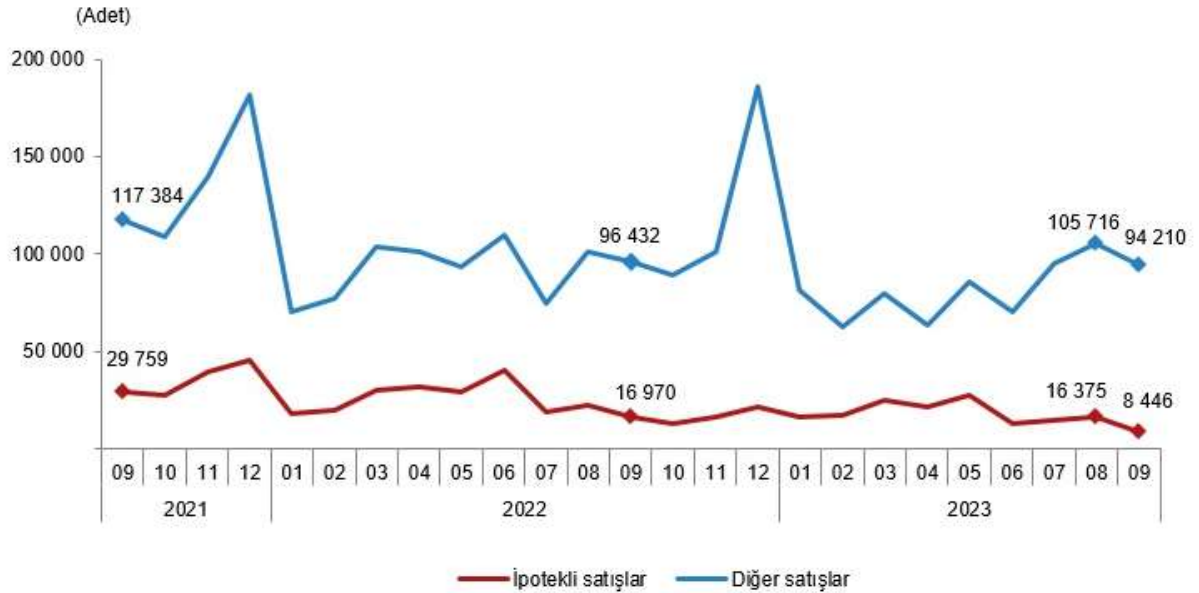
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 210 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2023



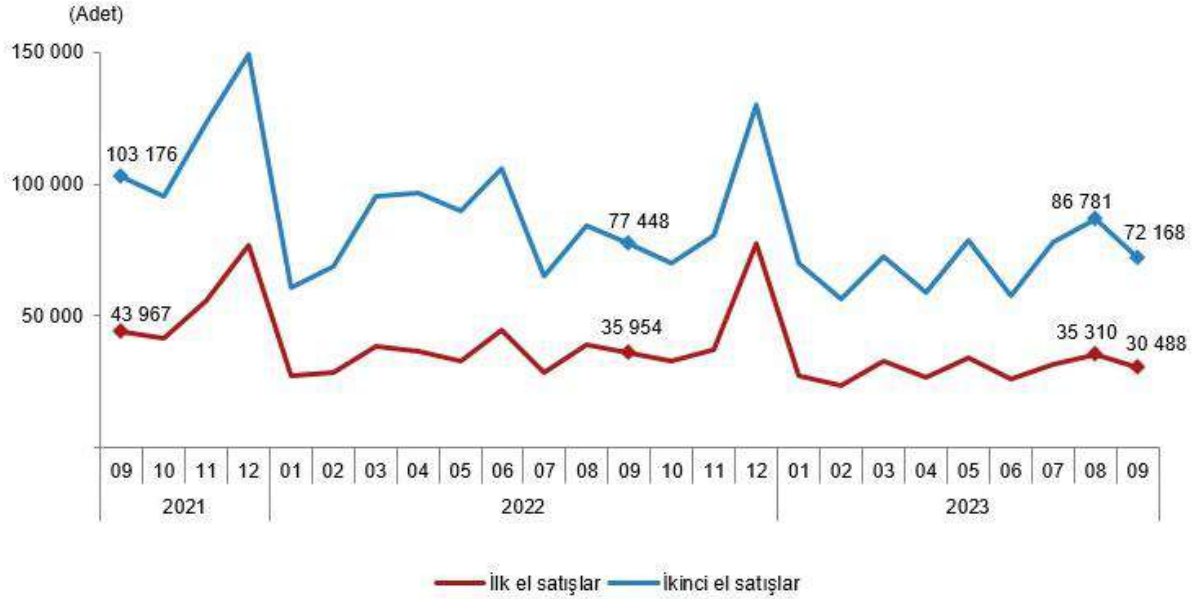
İlk el konut satış sayısı 30 bin 488 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 72 bin 168 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti.

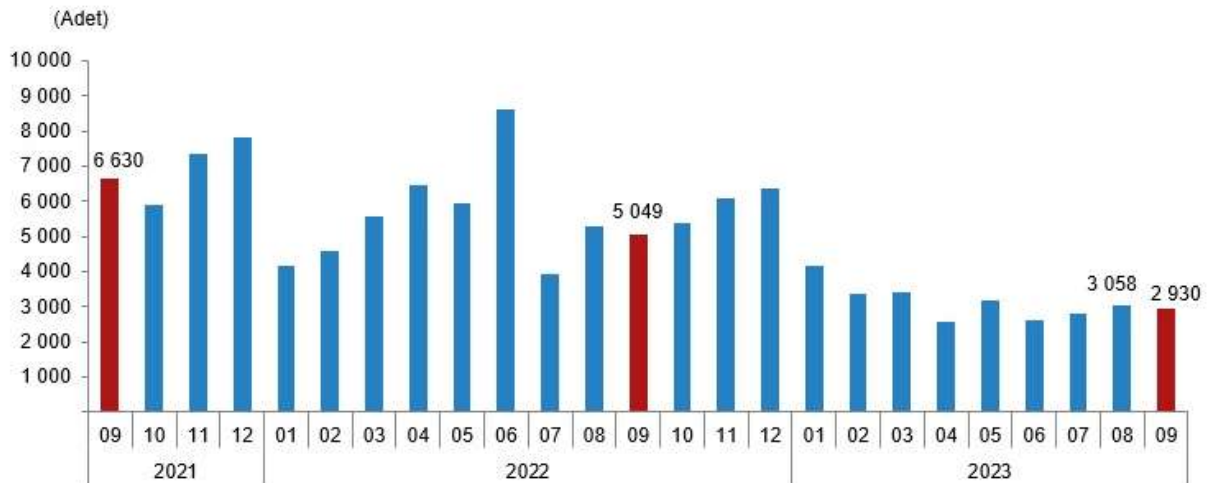
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2023



Yabancılar Eylül ayında 2 bin 930 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Eylül 2023 – Yayın Tarihi: 16 Ekim 2023

Konut Fiyat Endeksi | Ağustos 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 5,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artmıştır.

■ En yüksek yıllık değişim gösteren düzeyler



Tablo 1*: Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1043,0 (%90,3)	1120,1 (%94,7)	1029,7 (%90,3)	27840,6 ₺
	905,8 (%78,4)	1017,3 (%88,5)	897,4 (%77,1)	41766,1 ₺
	1059,0 (%100,4)	1263,9 (%95,3)	1042,3 (%100,4)	20931,7 ₺
	1071,6 (%90,3)	1196,6 (%103,5)	1051,5 (%90,0)	31853,2 ₺

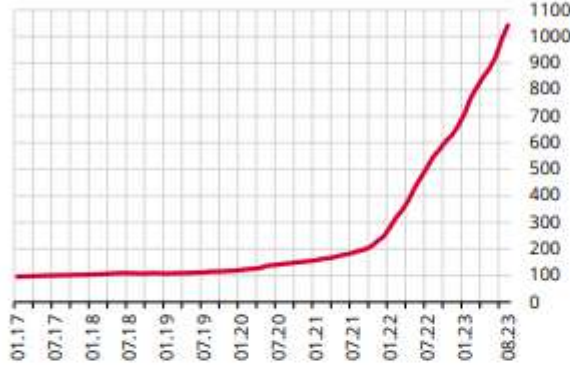
Adıyaman, Malatya, Hatay, Kahramanmaraş ve Osmaniye illerinde depreme bağlı olarak veri sayısının yetersiz olması nedeniyle söz konusu illerde 2023 yılı Şubat ayından itibaren endeksler sabit kabul edilmiştir.

*Konut Fiyat Endeksi, Yeni Konutlar Fiyat Endeksi ve Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi, hesaplama yöntemi gereğince, farklı örneklem ve farklı tabaka yapısı kullanılarak üretilen birbirinden bağımsız endekslerdir.

**Birim Fiyat Tabakalanmış Ortanca Fiyat yöntemiyle hesaplanmıştır.
Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

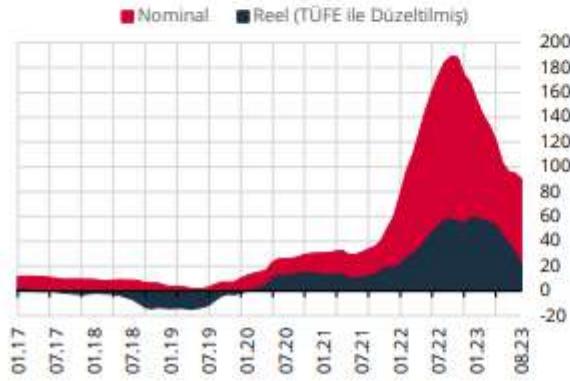


Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde **5,5** oranında artarak **1043,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

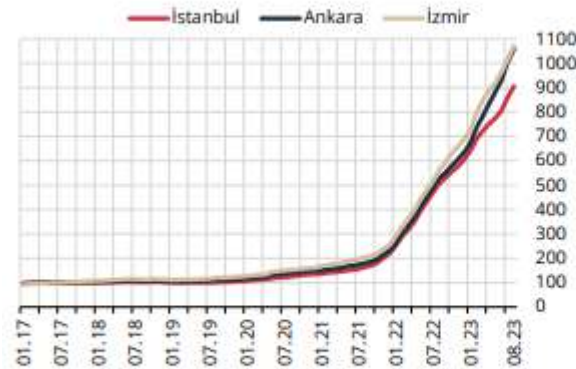
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **90,3** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **21,9** oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **5,4**, **5,2** ve **5,5** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **78,4**, **100,4** ve **90,3** oranlarında artış göstermiştir.

Konut Fiyat Endeksi Resmi İstatistik Programı (RİP) kapsamında yayımlanmaktadır. Reel değişimler, hesaplamada kullanılan veri seti ile uyumlu olacak şekilde ilgili ay ile bir önceki ve bir sonraki ayların TÜFE yıllık % değişimlerinin ortalaması kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kaynak: TCMB / Konut Fiyat Endeksi / Ağustos 2023

6.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

6.4.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



İSTANBUL İLİ:

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul İli, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktayı oluşturmaktadır.

İstanbul İli, 5.400 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul, Türkiye'nin kuzeydoğusunda yer alır. İstanbul'un Çatalca Yarımadası üzerinde bulunan toprakları Avrupa yakası, Kocaeli Yarımadası üzerinde bulunan topraklarıysa Anadolu yakası olarak adlandırılır. İlin iki yakasını birbirinden İstanbul Boğazı ayırır. İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, doğuda da Kocaeli ile komşudur.



İstanbul İli İlçelerinin Konumu

Ulaşım yolları üzerinde elverişli konuma sahip olması, Marmara Bölgesi'ni diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden bir tanesidir. Ülkenin çeşitli kesimleri ile Türkiye'yi diğer ülkelere bağlayan başlıca kara, deniz ve hava yolları bu bölgede birleşmektedir. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan en kısa kara ve deniz yolları Marmara Bölgesi üzerinden geçmekte ve bu yollar Karadeniz ülkelerini Akdeniz'e bağlayan deniz yolu ile de kesişmektedir.

Bölgenin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır.

1973 yılında hizmete giren Boğaziçi Köprüsü'nün ardından kısa bir süre içinde çevre yolları tamamlanmıştır. Asya'yı Avrupa'ya bağlama ve transit trafiği kent içi trafikten ayırma amacı taşıyan bu proje sonuçta kentin "fiziki gelişme omurgası"nı oluşturmuş ve kent içi arterler haline dönüşmüştür. Kentin davranış modelini değiştiren, kendi talebini yaratan ve doyum noktasına gelen bu omurga kısa sürede yetersiz kalmış ve 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve takip eden yıllarda ikinci kuşak çevre yolları hizmete açılmıştır. Son olarak 2016 yılında 3. Köprü açılmış olup, köprü ile bağlantılı olarak Kuzey Marmara Otoyolu'nun bir kısmı da trafiğe açılmıştır. Yol ile 2. Kademe yolların bağlantısını sağlayan ulaşım akslarının önümüzdeki yıllar içinde hizmete açılması beklenmektedir.

Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca Sabiha Gökçen Havalimanı gün geçtikçe kapasitesini artırmaktadır. Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı

sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul il'inin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.



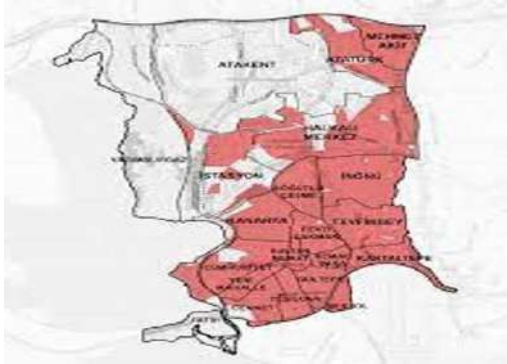
Marmara Bölgesi ve İstanbul İli Ulaşım Bağlantıları

İstanbul'un diğer tüm iller ile karayolu bağlantısı vardır. Karayolu ile ulaşımında kullanılan Büyük İstanbul Otogarı, 1980'li yıllarda Topkapı'da bulunan İstanbul Trakya Otogarı'nın yetersiz gelmesi üzerine, 1987'de yapımına başlanmış, 1994 yılında hizmete girmiştir.

Kente demiryolu ile ulaşım için kullanılan Haydarpasa Garı, 1908'de İstanbul - Bağdat Demiryolu hattının başlangıç istasyonu olarak inşa edilmiştir. Gar, TCDD'nin ana istasyonudur. İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy'de bulunur. Şehrin Avrupa yakasında Eminönü'nde bulunan Sirkeci Garı Trakya ve Avrupa'ya demiryolu ulaşımının başlangıcıdır.

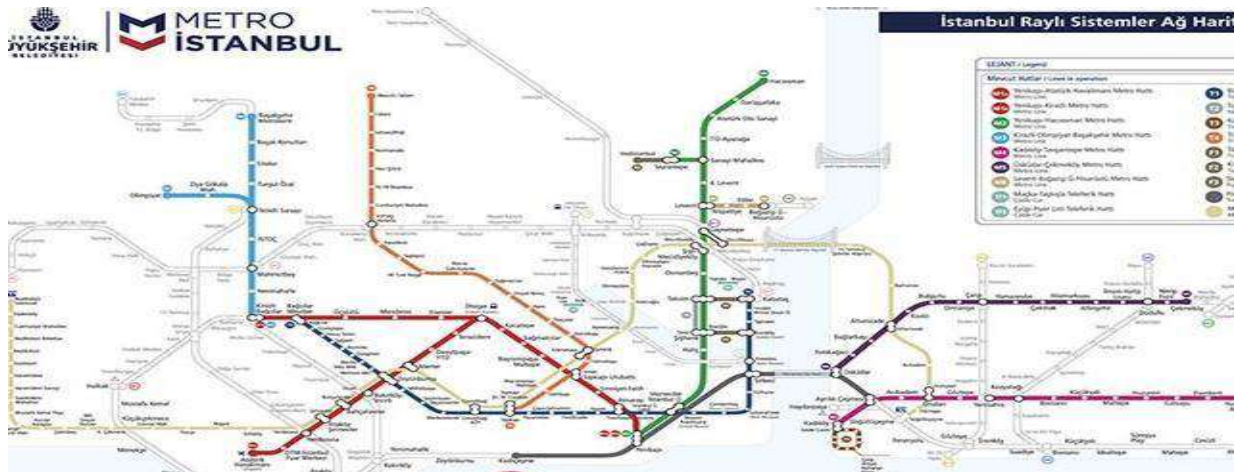
İlde kent içi ulaşımında kullanılmak üzere İstanbul Ulaşım AŞ. Tarafından işletilen metro, tramvay; İETT tarafından işletilen metrobüs ve otobüslerin yanında dolmuş ve İDO tarafından işletilen deniz otobüsleri ve feribotlar da kullanılmaktadır. Yapımına 2004 yılında başlanan Marmaray tamamlanmış, Avrupa Yakası ile Asya Yakası metro ağı ile birbirine bağlanmıştır. Kentte ayrıca

1.510 m uzunluğundaki Fatih Sultan Mehmet, 1071 m uzunluğundaki Boğaziçi Köprüsü ve 2.164 m uzunluğundaki 3. Köprü ile Avrupa Yakası ile Asya Yakası arası ulaşım sağlanmaktadır.



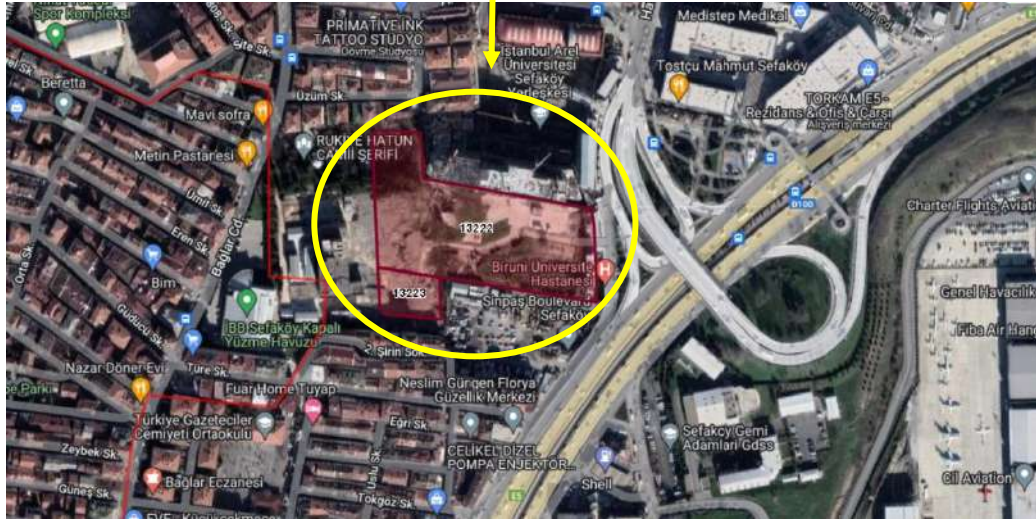
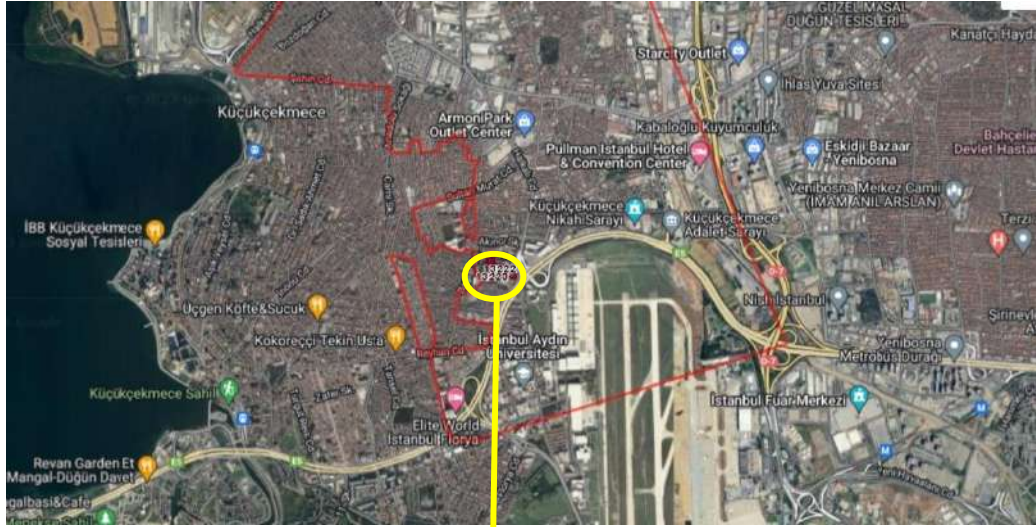
Küçükçekmece İlçesi: İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölüne kıyısı bulunmaktadır.

İSTANBUL RAYLI SİSTEMLER AĞ HARİTASI





Taşınmazların Konumu:



6.4.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Gültepe (Tapuda Safra) Mahallesi, Şehit Özgür Güven caddesi üzerinde konumlu Boulevard Sefaköy Projesidir. Taşınmazların yakın çevresinde 5-6 katlı konut yapılaşması, özel okullar ve resmi kurum binaları yer almaktadır. Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst -orta gelir gruplarının alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen bir bölgedir.

Yakın çevresinde İstanbul Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, İBB Metin And Kütüphanesi, Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Ortaokulu, Küçükçekmece Kaymakamlığı, Küçükçekmece İlçe Emniyet Müdürlüğü, Torkam E-5 Projesi ve İstanbul Atatürk Havaalanı gibi noktalar bulunmaktadır.

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

Taşınmazlara ulaşım, özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

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

7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

0/13222 Parsel

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 18.584,32 m² yüzölçümlüdür. Parsel geometrik olarak amorf şeklinde olup, topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın doğuda Şehit Özgür Güven Caddesi, batıda Bağlar Caddesi'ne, diğer cephelerde komşu parsellere sınırı bulunmaktadır. Parselin Şehit Özgür Güven Caddesi'ne yaklaşık 85m. ve Bağlar Caddesi'ne yaklaşık 122m. cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde Sefaköy Boulevard Projesinin inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

Ekspertiz tarihi itibarıyla inşaat çalışmaları devam etmekte olup;

A Blok; Betonarme ve duvarlar tamamlanmış olup, kaba inşaat vaziyettedir.

B Blok; Betonarme ve duvarlar tamamlanmış olup, katların yarısının sıva işlemleri, zemin katın ince işçilik, üst katların ince sıva işlemleri tamamlanmış, ince işçiliği (zemin döşemeleri, vitrifiye ve boya işleri) devam etmektedir. En ileri seviyeli bloktur.

C Blok; Betonarme ve duvarlar tamamlanmış olup, kaba inşaat vaziyettedir.

D Blok; 2.Kat kolon perde imalatı yapılmaktadır.

E Blok; Betonarme ve duvarlar tamamlanmış olup, ince işçilik işlemlerine başlanılmıştır.

F Blok; Betonarme ve duvarlar tamamlanmış olup, ince sıva işlemlerine başlanılmıştır.

G Blok; Son tabliye döşeme devam etmekte olup, duvar imalatı 4. Kata kadar yapılmış diğer katlar devam etmektedir.

Blok	İnşaat Seviyeleri
A	42%
B	49%
C	42%
D	44%
E	44%
F	44%
G	32%

Parsel üzerinde kat irtifak ve tadilat projesine göre A, B (B1-B2), C, D, E (E1-E2-E3), F (F1-F2), G olmak üzere 7 adet blok mevcuttur. Taşınmazın tapu arşivinde 395 adet bağımsız bölüm için düzenlen kat irtifakına esas mimari proje ile belediye arşivinde 476 adet bağımsız bölüm için düzenlenen tadilat projesi bulunmaktadır. Tadilat projesinin tapuya ibraz edilmedi ve kat irtifak listesinin buna göre düzenlenmediği görülmüştür. Tadilat projesine göre A, D, E, G blokların bağımsız bölüm sayılarında, C blok hariç diğer tüm blokların inşaat alanında artış yapıldığı görülmüştür. Kat irtifakına esas mimari proje ile tadilat projesi arasındaki farklılıklar aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

0/13222							
TAPU PROJESİ (KAT İRTİFAK)				BELEDİYE PROJESİ (TADİLAT)			
Blok	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Adedi	Emsale Tabi Toplam İnşaat Alanı	Blok	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Adedi	Emsale Tabi Toplam İnşaat Alanı
A	2+7=9	82	7.574,49	A	2+8=10	102	8.894,42
B	2+8=10	48	7.191,87	B	2+8=10	48	7.307,17
C	2+8=10	74	9.167,84	C	2+8=10	74	9.167,84
D	2+3=5	4	1.042,56	D	2+8=10	32	2.912,37
E	2+8=10	135	14.106,89	E	2+8=10	140	14.129,16
F	2+8=10	48	7.191,87	F	2+8=10	48	7.307,17
G	2+3=5	4	1.042,56	G	2+8=10	32	2.912,37
TOPLAM		395	47.318,08	TOPLAM		476	52.630,50

Proje bünyesinde tasarlanan sosyal alanlar; Boulevard Yolu, Boulevard Meydan, Avlu, İskeleler, Çocuk Kitaplığı, Boulevard Backyard ve Courtyard, Çarşı, Park şeklindedir.

0/13223 Parsel

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 2.217,30 m² yüzölçümlüdür. Parsel amorf şeklinde dikdörtgen formuna yakın bir geometrik şekilde olup, topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın batıda Bağlar Caddesi'ne, güneyde imar yoluna ve diğer cephelerde komşu parsellere sınırı bulunmaktadır. Taşınmazın Bağlar Caddesi'ne yaklaşık 45m. cephesi ve güney cephede yer alan imar yoluna yaklaşık 56m. cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde Boulevard Sefaköy Projesi içerisindeki Ofis Bloğu yer almaktadır. Projesine göre yapı 3 bodrum, zemin, 5 normal kattan meydana gelmekte olup kaba inşaatı devam etmektedir. Genel inşaat seviyesi %45 mertebesindedir.

0/13223			
TAPU VE BELEDİYEPROJESİ (KAT İRTİFAK)			
Blok	Kat Adedi	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnşaat Alanı
-	3+6=9	18	8.787,79
TOPLAM		18	8.787,79



7.1. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatiyesi 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 siva, 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. Projede ruhsatlar alınmış olup inşaat devam etmektedir. Mevcut durumda imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden alınması gerekli ruhsat bulunmamaktadır.

7.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibari ile apart otel, işyeri ve ofis binaları ruhsatlarına sahip olarak inşaatı devam eden yapı kompleksidir. Halihazırda inşaatları devam etmekte olup henüz yaşam başlamamıştır.

8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin, yapı ruhsatına uygun şekilde apart otel, ofis ve iş yeri kompleksi konseptinde inşa edilmesinin olacağı düşünülmektedir.

8.2. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Merkezi konumu.
- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Reklâm kabiliyeti.
- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olmaları.
- Tamamlanmış altyapı.
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.

Zayıf Yanlar:

- İnşaat çalışmasının devam ediyor olması.
- Yoğun trafik hattında olması sebebi ile gürültü ve çevre kirliliğinin olması.
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan belirsizlikler.
- Kredili satışların son derece az sayıda gerçekleşmesi.
- Kredi faiz oranlarının yüksek olması.
- Tadilat projesinin tapuya ibraz edilip, kat irtifakının buna göre tekrardan düzenlenmemiş olması.

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin talep görmesi.
- Halen gelişen ve nüfusu artan bölgede yer alması.
- Ulaşım imkanlarının iyi olması.

✗ Tehditler:

- Döviz kurundaki aşağı/yukarı hareketlerin, emlak piyasasında belirsizliğe neden olması.
- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli gayrimenkul alım talebinde yaşanan düşüş.

9. DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

9.1. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

9.2. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılabilir.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

9.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ticari mülkler araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- 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,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

9.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

SATILIK KONUT EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Remax Select: 0530 463 90 13 Taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özellikte site içerisinde konumlu, yeni binanın 2.normal katında yer alan 1+1 55 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (40 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) daire 3.600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	40 m ²	3.600.000 TL	90.000
2	Erva Emlak İnşaat: 0541 817 34 04 Taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özellikte site içerisinde konumlu, yeni binanın 3.normal katında yer alan 1+1 60 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (50 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) daire 4.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	50 m ²	4.100.000 TL	82.000
3	CB Efes Emlak: 0532 563 96 30 Taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özellikte site içerisinde konumlu, yeni binanın 5.normal katında yer alan 2+1 104 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (85 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) daire 7.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	85 m ²	7.400.000 TL	87.058
4	Mahmutoğlu Emlak: 0545 285 28 47 Taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özellikte site içerisinde konumlu, yeni binanın 4.normal katında yer alan 2+1 85 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (70 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) daire 6.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	70 m ²	6.000.000 TL	85.714
5	Tapukur Emlak: 0530 345 34 37 Taşınmazlar ile aynı bölgede benzer özellikte site içerisinde konumlu, yeni binanın 6.normal katında yer alan 3+1 120 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (105 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) daire 9.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	105 m ²	9.000.000 TL	85.714

SATILIK OFİS EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Turyap Halkalı: 0530 906 40 44 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Beşyol E5 yoluna cepheli, 25 yıllık binanın 4.normal katında yer alan 1+1 85 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (70 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) ofis 4.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. *Taşınmazlara göre şerefyesi daha düşük yapıda yer almaktadır.	70 m ²	4.900.000 TL	70.000
2	Doya Real Estate: 0532 237 62 33 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan Beşyol E5 yoluna cepheli, yeni binanın 2.normal katında yer alan 1+0 79 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (70 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) ofis 5.950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	70 m ²	5.950.000 TL	85.000
3	Trendix Gayrimenkul: 0553 521 24 24 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan Beşyol E5 yoluna cepheli, yeni binanın 1.normal katında yer alan 1+0 83 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (75 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) ofis 5.850.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	75 m ²	5.850.000 TL	78.000
4	YMN Group Gayrimenkul: 0535 476 81 91 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan Beşyol E5 yoluna cepheli, yeni binanın 3.normal katında yer alan 1+0 82 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (75 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) ofis 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	75 m ²	6.500.000 TL	86.666
5	YMN Group Gayrimenkul: 0535 476 81 91 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan Beşyol E5 yoluna cepheli, yeni binanın 3.normal katında yer alan 1+0 82 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (75 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) ofis 6.800.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	75 m ²	6.800.000 TL	90.666

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Altın Emlak: 0532 066 20 84 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan, yeni binanın giriş katında yer alan 1 bölümlü 79 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (70 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) düz giriş dükkan 8.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	70 m ²	8.000.000 TL	114.285
2	Coldwell Banker: 0532 205 46 31 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan, yeni binanın giriş katında yer alan 1 bölümlü 90 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (75 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) düz giriş dükkan 9.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir.	75 m ²	9.100.000 TL	121.333
3	Hizmet Emlak: 0545 665 69 34 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde ve E5 e cepheli konumda yer alan, yeni binanın giriş katında yer alan 1 bölümlü 120 m ² alana sahip olduğu beyan edilen (105 m ² proje alanlı olduğu düşünülen) düz giriş dükkan 15.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. *Konu emsal cephe olarak şerefyesi daha yüksektir.	105 m ²	15.000.000 TL	142.857
4	Remax Street: 0552 335 55 16 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan, yeni binanın giriş katında yer alan 2 bölümlü bodrum katı:37 m ² ve zemin katı:60 m ² toplamda 97 m ² alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkanın 16.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/3 oranında indirgenmiştir. *Konu emsal cephe olarak şerefyesi daha yüksektir.	73 m ²	16.900.000 TL	231.506
5	Formel Gayrimenkul: 0532 417 84 07 Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer özellikte site içerisinde yer alan, yeni binanın giriş katında yer alan 2 bölümlü bodrum katı:36 m ² ve zemin katı:72 m ² toplamda 108 m ² alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkanın 9.399.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın bodrum kat alanı zemin kat alanına 1/3 oranında indirgenmiştir.	84 m ²	9.399.000 TL	111.892

9.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

KONUT EMSALLERİ



OFİS EMSALLERİ



DÜKKAN EMSALLERİ



9.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Uyumlaştırma Tablosu (Konut)									
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	90,000.00	82,000.00	87,058.82	85,714.29	85,714.29			
2	Pazarlık Payı	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%			
3	Mülkiyet Durumu	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
4	Satış Koşulları	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%			
5	Yenileme Masrafları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
6	Piyasa Koşulları	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%			
7	Lokasyon	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
8	Bina Yaşı / Kalitesi	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%			
9	Kullanım Alanı	5.00%	5.00%	0.00%	3.00%	-5.00%			
10	Konfor Koşulları	-5.00%	-10.00%	0.00%	-5.00%	-3.00%			
11	Diğer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
Uygunlaştırılmış Değer		101,700	96,760	98,376	98,571	103,714	-	-	-
Ortalama Değer		99,824.44							
Yaklaşık		99,800.00							

Uyumlaştırma Tablosu (Ofis)									
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	70,000.00	85,000.00	78,000.00	86,666.67	90,666.67			
2	Pazarlık Payı	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%			
3	Mülkiyet Durumu	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
4	Satış Koşulları	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%			
5	Yenileme Masrafları	-15.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
6	Piyasa Koşulları	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%			
7	Lokasyon	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
8	Bina Yaşı / Kalitesi	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%	-20.00%			
9	Kullanım Alanı	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
10	Konfor Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
11	Diğer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
Uygunlaştırılmış Değer		89,600	96,050	88,140	97,933	102,453.33	-	-	-
Ortalama Değer		94,835.33							
Yaklaşık		94,835.00							



Uyumlaştırma Tablosu (Dükkan)									
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller							
		1	2	3	4	5	6	7	8
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	114,285.71	121,333.33	142,857.14	231,506.85	111,892.86			
2	Pazarlık Payı	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%			
3	Mülkiyet Durumu	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
4	Satış Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
5	Yenileme Masrafları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
6	Piyasa Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
7	Lokasyon	0.00%	0.00%	5.00%	20.00%	0.00%			
8	Bina Yaşı / Kalitesi	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%			
9	Kullanım Alanı	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
10	Konfor Koşulları	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
11	Diğer	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
Uygunlaştırılmış Değer		114,286	121,333	135,714	185,205	111,892.86	-	-	-
Ortalama Değer		133,686.33							
Yaklaşık		133,685.00							

Emsal analizi çalışmasında değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu ilçe veya benzer değere sahip komşu ilçe sınırları içinde, değerlendirme konusu taşınmazla benzer niteliklere sahip ya da uyumlaştırma tablosu ile değerlemesi yapılan taşınmazların özelliklerine göre uyumlaştırılmış olan emsallere de yer verilmiştir.

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosunda da anlaşılabileceği üzere, konu taşınmaz için emsal olarak seçilen taşınmazların satılık ilanlarında yer alan m² birim fiyatlarına 10 farklı kritere göre uyumlaştırma yapılarak, değerlendirme yapılan taşınmazların kullanım fonksiyonlarına göre m² birim fiyatları tespit edilmiştir.

9.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı metoduna göre taşınmazların değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan araştırmalar, emsal analizleri ve emsal uyumlaştırma çalışması sonrasında taşınmazlar için tespit edilen değerler aşağıdaki gibidir;

0/13222, KAT İRTİFAK PROJESİNE GÖRE DEĞERİ											
SIRA	BLOK ADI	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALANI	BRÜT ALANI	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/M ²)	KAT ŞEREFİYESİ	ALAN ŞEREFİYESİ	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ M ² BİRİM FİYATI (TL/M ²)	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ KDV HARİÇ DEĞER (TL)
1	A BLOK	ZEMİN KAT	A01	APART ÜNİTE	81.20 m ²	100.63 m ²	99,800	-2%	0%	97,804	9,840,000.00
2	A BLOK	ZEMİN KAT	A02	APART ÜNİTE	78.80 m ²	100.05 m ²	99,800	-2%	0%	97,804	9,785,000.00
3	A BLOK	ZEMİN KAT	A03	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.63 m ²	99,800	-2%	0%	97,804	9,840,000.00
4	A BLOK	1. KAT	A05	APART ÜNİTE	81.20 m ²	100.63 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	9,940,000.00
5	A BLOK	2. KAT	A09	APART ÜNİTE	45.18 m ²	59.43 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,990,000.00
6	A BLOK	2. KAT	A11	APART ÜNİTE	68.89 m ²	88.42 m ²	99,800	0%	0%	99,800	8,825,000.00
7	A BLOK	2. KAT	A14	APART ÜNİTE	44.10 m ²	57.27 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,775,000.00
8	A BLOK	2. KAT	A15	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,095,000.00
9	A BLOK	2. KAT	A17	APART ÜNİTE	60.71 m ²	75.10 m ²	99,800	0%	0%	99,800	7,495,000.00
10	A BLOK	2. KAT	A18	APART ÜNİTE	60.71 m ²	75.10 m ²	99,800	0%	0%	99,800	7,495,000.00
11	A BLOK	2. KAT	A19	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,095,000.00
12	A BLOK	2. KAT	A20	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,095,000.00
13	A BLOK	2. KAT	A21	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,095,000.00
14	A BLOK	2. KAT	A22	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,095,000.00
15	A BLOK	2. KAT	A23	APART ÜNİTE	40.21 m ²	53.15 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,355,000.00
16	A BLOK	3. KAT	A26	APART ÜNİTE	78.80 m ²	100.05 m ²	99,800	2%	0%	101,796	10,185,000.00

17	A BLOK	3. KAT	A27	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.63 m ²	99,800	2%	0%	101,796	10,245,000.00
18	A BLOK	3. KAT	A28	APART ÜNİTE	76.45 m ²	96.74 m ²	99,800	2%	0%	101,796	9,850,000.00
19	A BLOK	3. KAT	A30	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	2%	1%	102,794	5,195,000.00
20	A BLOK	3. KAT	A31	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	2%	1%	102,794	5,195,000.00
21	A BLOK	3. KAT	A33	APART ÜNİTE	60.71 m ²	75.10 m ²	99,800	2%	0%	101,796	7,645,000.00
22	A BLOK	3. KAT	A34	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	2%	1%	102,794	5,195,000.00
23	A BLOK	3. KAT	A35	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	2%	1%	102,794	5,195,000.00
24	A BLOK	3. KAT	A37	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	2%	1%	102,794	5,195,000.00
25	A BLOK	3. KAT	A38	APART ÜNİTE	40.21 m ²	53.15 m ²	99,800	2%	1%	102,794	5,465,000.00
26	A BLOK	4. KAT	A40	APART ÜNİTE	81.20 m ²	100.63 m ²	99,800	3%	0%	102,794	10,345,000.00
27	A BLOK	4. KAT	A42	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.63 m ²	99,800	3%	0%	102,794	10,345,000.00
28	A BLOK	4. KAT	A44	APART ÜNİTE	44.10 m ²	57.24 m ²	99,800	3%	1%	103,792	5,940,000.00
29	A BLOK	4. KAT	A45	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	3%	1%	103,792	5,245,000.00
30	A BLOK	4. KAT	A46	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	3%	1%	103,792	5,245,000.00
31	A BLOK	4. KAT	A47	APART ÜNİTE	57.60 m ²	70.38 m ²	99,800	3%	0%	102,794	7,235,000.00
32	A BLOK	4. KAT	A48	APART ÜNİTE	57.60 m ²	70.38 m ²	99,800	3%	0%	102,794	7,235,000.00
33	A BLOK	4. KAT	A49	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	3%	1%	103,792	5,245,000.00
34	A BLOK	4. KAT	A51	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	3%	1%	103,792	5,245,000.00
35	A BLOK	4. KAT	A52	APART ÜNİTE	38.47 m ²	50.55 m ²	99,800	3%	1%	103,792	5,245,000.00
36	A BLOK	4. KAT	A53	APART ÜNİTE	40.21 m ²	53.15 m ²	99,800	3%	1%	103,792	5,515,000.00
37	A BLOK	5. KAT	A54	APART ÜNİTE	50.41 m ²	61.63 m ²	99,800	4%	1%	104,790	6,460,000.00
38	A BLOK	5. KAT	A55	APART ÜNİTE	81.20 m ²	100.63 m ²	99,800	4%	0%	103,792	10,445,000.00
39	A BLOK	5. KAT	A56	APART ÜNİTE	78.80 m ²	100.05 m ²	99,800	4%	0%	103,792	10,385,000.00
40	A BLOK	5. KAT	A57	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.63 m ²	99,800	4%	0%	103,792	10,445,000.00
41	A BLOK	5. KAT	A58	APART ÜNİTE	76.45 m ²	96.74 m ²	99,800	4%	0%	103,792	10,040,000.00
42	A BLOK	5. KAT	A59	APART ÜNİTE	44.10 m ²	57.24 m ²	99,800	4%	1%	104,790	6,000,000.00
43	A BLOK	5. KAT	A60	APART ÜNİTE	38.50 m ²	48.20 m ²	99,800	4%	1%	104,790	5,050,000.00
44	A BLOK	5. KAT	A61	APART ÜNİTE	79.26 m ²	112.80 m ²	99,800	4%	0%	103,792	11,710,000.00
45	A BLOK	5. KAT	A63	APART ÜNİTE	38.50 m ²	48.20 m ²	99,800	4%	1%	104,790	5,050,000.00
46	A BLOK	5. KAT	A64	APART ÜNİTE	38.50 m ²	48.20 m ²	99,800	4%	1%	104,790	5,050,000.00
47	A BLOK	5. KAT	A65	APART ÜNİTE	35.15 m ²	45.03 m ²	99,800	4%	1%	104,790	4,720,000.00
48	A BLOK	5. KAT	A66	APART ÜNİTE	40.38 m ²	50.63 m ²	99,800	4%	1%	104,790	5,305,000.00
49	A BLOK	6. KAT	A67	APART ÜNİTE	50.75 m ²	65.61 m ²	99,800	5%	0%	104,790	6,875,000.00
50	A BLOK	6. KAT	A70	APART ÜNİTE	71.65 m ²	89.36 m ²	99,800	5%	0%	104,790	9,365,000.00
51	A BLOK	6. KAT	A73	APART ÜNİTE	35.15 m ²	45.03 m ²	99,800	5%	1%	105,788	4,765,000.00
52	A BLOK	6. KAT	A74	APART ÜNİTE	36.50 m ²	46.81 m ²	99,800	5%	1%	105,788	4,950,000.00
53	A BLOK	6. KAT	A77	APART ÜNİTE	44.43 m ²	82.45 m ²	99,800	5%	0%	104,790	8,640,000.00
54	A BLOK	1.BODRUM KAT+1.KAT	A78	1. BODRUMDA DEPOSU OLAN DÜKKAN	160.67 m ²	187.15 m ²	98,000	0%	0%	98,000	18,340,000.00
55	A BLOK	1.BODRUM KAT+1.KAT	A79	2. BODRUMDA DEPOSU OLAN DÜKKAN	160.15 m ²	183.44 m ²	98,000	0%	0%	98,000	17,975,000.00
56	B1 BLOK	ZEMİN KAT	B1-02	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	99,800	-2%	0%	97,804	14,970,000.00
57	B1 BLOK	ZEMİN KAT	B1-03	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	9,575,000.00
58	B1 BLOK	1. KAT	B1-05	APART ÜNİTE	57.69 m ²	71.91 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	6,975,000.00
59	B1 BLOK	1. KAT	B1-08	APART ÜNİTE	89.09 m ²	107.77 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	10,650,000.00
60	B1 BLOK	2. KAT	B1-09	APART ÜNİTE	118.56 m ²	147.32 m ²	98,000	0%	0%	98,000	14,435,000.00
61	B1 BLOK	2. KAT	B1-11	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.52 m ²	98,000	0%	0%	98,000	12,790,000.00

62	B1 BLOK	3. KAT	B1-13	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	99,800	2%	0%	101,796	10,145,000.00
63	B1 BLOK	3. KAT	B1-14	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	98,000	2%	0%	99,960	13,755,000.00
64	B1 BLOK	4. KAT	B1-16	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	3%	0%	100,940	10,060,000.00
65	B1 BLOK	4. KAT	B1-17	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	99,800	3%	0%	102,794	14,145,000.00
66	B1 BLOK	5. KAT	B1-20	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	98,000	4%	0%	101,920	14,025,000.00
67	B1 BLOK	6. KAT	B1-21	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	5%	0%	102,900	15,750,000.00
68	B1 BLOK	6. KAT	B1-22	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	99,800	5%	0%	104,790	10,445,000.00
69	B1 BLOK	7. KAT	B1-26	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.52 m ²	98,000	6%	0%	103,880	13,560,000.00
70	B2 BLOK	ZEMİN KAT	B2-02	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	14,700,000.00
71	B2 BLOK	1. KAT	B2-03	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	9,850,000.00
72	B2 BLOK	2. KAT	B2-06	APART ÜNİTE	71.99 m ²	87.95 m ²	98,000	0%	0%	98,000	8,620,000.00
73	B2 BLOK	2. KAT	B2-07	APART ÜNİTE	118.56 m ²	147.32 m ²	98,000	0%	0%	98,000	14,435,000.00
74	B2 BLOK	3. KAT	B2-08	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	99,800	2%	0%	101,796	14,010,000.00
75	B2 BLOK	3. KAT	B2-09	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	2%	0%	99,960	9,965,000.00
76	B2 BLOK	4. KAT	B2-11	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	98,000	3%	0%	100,940	13,890,000.00
77	B2 BLOK	4. KAT	B2-13	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	99,800	3%	0%	102,794	15,735,000.00
78	B2 BLOK	5. KAT	B2-15	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	4%	0%	101,920	10,160,000.00
79	B2 BLOK	5. KAT	B2-16	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	4%	0%	101,920	15,600,000.00
80	B2 BLOK	6. KAT	B2-17	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	99,800	5%	0%	104,790	14,420,000.00
81	B2 BLOK	6. KAT	B2-18	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	5%	0%	102,900	10,255,000.00
82	B2 BLOK	6. KAT	B2-19	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	5%	0%	102,900	15,750,000.00
83	B2 BLOK	7. KAT	B2-20	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.52 m ²	99,800	6%	0%	105,788	13,805,000.00
84	B2 BLOK	7. KAT	B2-22	APART ÜNİTE	118.56 m ²	147.32 m ²	98,000	6%	0%	103,880	15,305,000.00
85	C BLOK	ZEMİN KAT	C01	APART ÜNİTE	75.56 m ²	93.86 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	9,015,000.00
86	C BLOK	ZEMİN KAT	C05	APART ÜNİTE	103.10 m ²	124.60 m ²	99,800	-2%	0%	97,804	12,185,000.00
87	C BLOK	ZEMİN KAT	C06	APART ÜNİTE	82.00 m ²	100.59 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	9,660,000.00
88	C BLOK	1. KAT	C08	APART ÜNİTE	103.10 m ²	124.60 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	12,090,000.00
89	C BLOK	1. KAT	C10	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.59 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	9,940,000.00
90	C BLOK	1. KAT	C11	APART ÜNİTE	75.56 m ²	93.86 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	9,105,000.00
91	C BLOK	2. KAT	C15	APART ÜNİTE	53.68 m ²	67.04 m ²	98,000	0%	0%	98,000	6,570,000.00
92	C BLOK	2. KAT	C16	APART ÜNİTE	66.97 m ²	83.77 m ²	99,800	0%	0%	99,800	8,360,000.00
93	C BLOK	2. KAT	C22	APART ÜNİTE	90.16 m ²	109.69 m ²	98,000	0%	0%	98,000	10,750,000.00
94	C BLOK	2. KAT	C23	APART ÜNİTE	69.18 m ²	88.38 m ²	98,000	0%	0%	98,000	8,660,000.00
95	C BLOK	2. KAT	C24	APART ÜNİTE	72.16 m ²	88.84 m ²	99,800	0%	0%	99,800	8,865,000.00
96	C BLOK	3. KAT	C25	APART ÜNİTE	59.90 m ²	72.03 m ²	98,000	2%	0%	99,960	7,200,000.00
97	C BLOK	3. KAT	C27	APART ÜNİTE	103.10 m ²	124.60 m ²	98,000	2%	0%	99,960	12,455,000.00
98	C BLOK	3. KAT	C28	APART ÜNİTE	78.80 m ²	100.01 m ²	99,800	2%	0%	101,796	10,180,000.00
99	C BLOK	3. KAT	C29	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.59 m ²	98,000	2%	0%	99,960	10,055,000.00
100	C BLOK	3. KAT	C31	APART ÜNİTE	75.56 m ²	93.86 m ²	98,000	2%	0%	99,960	9,380,000.00
101	C BLOK	4. KAT	C36	APART ÜNİTE	75.56 m ²	93.86 m ²	99,800	3%	0%	102,794	9,650,000.00
102	C BLOK	4. KAT	C37	APART ÜNİTE	103.10 m ²	124.60 m ²	98,000	3%	0%	100,940	12,575,000.00
103	C BLOK	4. KAT	C39	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.59 m ²	98,000	3%	0%	100,940	10,155,000.00
104	C BLOK	4. KAT	C43	APART ÜNİTE	79.10 m ²	100.01 m ²	99,800	3%	0%	102,794	10,280,000.00
105	C BLOK	5. KAT	C45	APART ÜNİTE	59.90 m ²	72.03 m ²	98,000	4%	0%	101,920	7,340,000.00
106	C BLOK	5. KAT	C48	APART ÜNİTE	78.80 m ²	100.01 m ²	98,000	4%	0%	101,920	10,195,000.00
107	C BLOK	5. KAT	C50	APART ÜNİTE	59.90 m ²	72.03 m ²	99,800	4%	0%	103,792	7,475,000.00

108	C BLOK	5. KAT	C51	APART ÜNİTE	75.56 m ²	93.86 m ²	98,000	4%	0%	101,920	9,565,000.00
109	C BLOK	5. KAT	C52	APART ÜNİTE	103.10 m ²	124.60 m ²	98,000	4%	0%	101,920	12,700,000.00
110	C BLOK	5. KAT	C54	APART ÜNİTE	82.00 m ²	100.59 m ²	99,800	4%	0%	103,792	10,440,000.00
111	C BLOK	6. KAT	C56	APART ÜNİTE	75.56 m ²	93.86 m ²	98,000	5%	0%	102,900	9,660,000.00
112	C BLOK	6. KAT	C57	APART ÜNİTE	103.10 m ²	124.60 m ²	98,000	5%	0%	102,900	12,820,000.00
113	C BLOK	6. KAT	C59	APART ÜNİTE	81.40 m ²	100.59 m ²	99,800	5%	0%	104,790	10,540,000.00
114	C BLOK	6. KAT	C60	APART ÜNİTE	59.90 m ²	72.03 m ²	98,000	5%	0%	102,900	7,410,000.00
115	C BLOK	6. KAT	C63	APART ÜNİTE	79.10 m ²	100.01 m ²	98,000	5%	0%	102,900	10,290,000.00
116	C BLOK	7. KAT	C65	APART ÜNİTE	53.68 m ²	67.04 m ²	99,800	6%	0%	105,788	7,090,000.00
117	C BLOK	7. KAT	C68	APART ÜNİTE	68.89 m ²	88.38 m ²	98,000	6%	0%	103,880	9,180,000.00
118	C BLOK	7. KAT	C71	APART ÜNİTE	66.97 m ²	83.77 m ²	98,000	6%	0%	103,880	8,700,000.00
119	C BLOK	7. KAT	C73	APART ÜNİTE	69.18 m ²	88.38 m ²	99,800	6%	0%	105,788	9,350,000.00
120	E1 BLOK	ZEMİN KAT	E1-01	APART ÜNİTE	89.08 m ²	107.77 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	10,350,000.00
121	E1 BLOK	ZEMİN KAT	E1-03	APART ÜNİTE	105.19 m ²	131.56 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	12,635,000.00
122	E1 BLOK	ZEMİN KAT	E1-04	APART ÜNİTE	57.69 m ²	71.95 m ²	99,800	-2%	0%	97,804	7,035,000.00
123	E1 BLOK	1. KAT	E1-06	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.69 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	9,670,000.00
124	E1 BLOK	2. KAT	E1-09	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.53 m ²	98,000	0%	0%	98,000	12,790,000.00
125	E1 BLOK	2. KAT	E1-10	APART ÜNİTE	71.99 m ²	87.96 m ²	99,800	0%	0%	99,800	8,780,000.00
126	E1 BLOK	3. KAT	E1-13	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.69 m ²	98,000	2%	0%	99,960	9,965,000.00
127	E1 BLOK	3. KAT	E1-14	APART ÜNİTE	105.19 m ²	131.56 m ²	98,000	2%	0%	99,960	13,150,000.00
128	E1 BLOK	4. KAT	E1-16	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.69 m ²	99,800	3%	0%	102,794	10,250,000.00
129	E1 BLOK	5. KAT	E1-18	APART ÜNİTE	110.77 m ²	137.65 m ²	98,000	4%	0%	101,920	14,030,000.00
130	E1 BLOK	5. KAT	E1-19	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.69 m ²	98,000	4%	0%	101,920	10,160,000.00
131	E1 BLOK	6. KAT	E1-21	APART ÜNİTE	110.77 m ²	137.65 m ²	99,800	5%	0%	104,790	14,425,000.00
132	E1 BLOK	6. KAT	E1-23	APART ÜNİTE	105.19 m ²	131.56 m ²	98,000	5%	0%	102,900	13,540,000.00
133	E1 BLOK	7. KAT	E1-24	APART ÜNİTE	97.74 m ²	121.40 m ²	98,000	6%	0%	103,880	12,610,000.00
134	E1 BLOK	7. KAT	E1-26	APART ÜNİTE	95.13 m ²	119.33 m ²	99,800	6%	0%	105,788	12,625,000.00
135	E2 BLOK	1. KAT	E2-03	APART ÜNİTE	113.70 m ²	141.97 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	13,775,000.00
136	E2 BLOK	2. KAT	E2-06	APART ÜNİTE	71.99 m ²	87.96 m ²	98,000	0%	0%	98,000	8,620,000.00
137	E2 BLOK	2. KAT	E2-07	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.53 m ²	99,800	0%	0%	99,800	13,025,000.00
138	E2 BLOK	3. KAT	E2-09	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.69 m ²	98,000	2%	0%	99,960	9,965,000.00
139	E2 BLOK	3. KAT	E2-10	APART ÜNİTE	110.77 m ²	137.65 m ²	98,000	2%	0%	99,960	13,760,000.00
140	E2 BLOK	4. KAT	E2-11	APART ÜNİTE	113.61 m ²	141.97 m ²	99,800	3%	0%	102,794	14,595,000.00
141	E2 BLOK	4. KAT	E2-13	APART ÜNİTE	110.77 m ²	137.65 m ²	98,000	3%	0%	100,940	13,895,000.00
142	E2 BLOK	5. KAT	E2-15	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.69 m ²	98,000	4%	0%	101,920	10,160,000.00
143	E2 BLOK	6. KAT	E2-17	APART ÜNİTE	113.61 m ²	141.97 m ²	99,800	5%	0%	104,790	14,875,000.00
144	E2 BLOK	6. KAT	E2-19	APART ÜNİTE	110.77 m ²	137.65 m ²	98,000	5%	0%	102,900	14,165,000.00
145	E2 BLOK	7. KAT	E2-22	APART ÜNİTE	97.74 m ²	121.46 m ²	98,000	6%	0%	103,880	12,615,000.00
146	E3 BLOK	ZEMİN KAT	E3-02	APART ÜNİTE	37.99 m ²	50.86 m ²	99,800	-2%	1%	98,802	5,025,000.00
147	E3 BLOK	ZEMİN KAT	E3-04	APART ÜNİTE	58.61 m ²	75.38 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	7,240,000.00
148	E3 BLOK	1. KAT	E3-08	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	7,310,000.00
149	E3 BLOK	1. KAT	E3-10	APART ÜNİTE	59.99 m ²	75.77 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	7,485,000.00
150	E3 BLOK	1. KAT	E3-11	APART ÜNİTE	59.97 m ²	76.06 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	7,380,000.00
151	E3 BLOK	1. KAT	E3-13	APART ÜNİTE	58.61 m ²	75.38 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	7,315,000.00
152	E3 BLOK	1. KAT	E3-15	APART ÜNİTE	49.22 m ²	64.00 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	6,325,000.00
153	E3 BLOK	2. KAT	E3-16	APART ÜNİTE	22.31 m ²	29.68 m ²	98,000	0%	2%	99,960	2,965,000.00

154	E3 BLOK	2. KAT	E3- 17	APART ÜNİTE	22.39 m ²	29.68 m ²	98,000	0%	2%	99,960	2,965,000.00
155	E3 BLOK	2. KAT	E3- 18	APART ÜNİTE	46.30 m ²	58.17 m ²	99,800	0%	1%	100,798	5,865,000.00
156	E3 BLOK	2. KAT	E3- 19	APART ÜNİTE	53.36 m ²	66.59 m ²	98,000	0%	0%	98,000	6,525,000.00
157	E3 BLOK	2. KAT	E3- 22	APART ÜNİTE	53.01 m ²	68.17 m ²	98,000	0%	0%	98,000	6,680,000.00
158	E3 BLOK	2. KAT	E3- 23	APART ÜNİTE	53.30 m ²	68.57 m ²	99,800	0%	0%	99,800	6,845,000.00
159	E3 BLOK	2. KAT	E3- 24	APART ÜNİTE	34.79 m ²	46.00 m ²	98,000	0%	1%	98,980	4,555,000.00
160	E3 BLOK	2. KAT	E3- 26	APART ÜNİTE	51.86 m ²	67.43 m ²	98,000	0%	0%	98,000	6,610,000.00
161	E3 BLOK	3. KAT	E3- 28	APART ÜNİTE	26.38 m ²	34.27 m ²	99,800	2%	2%	103,792	3,555,000.00
162	E3 BLOK	3. KAT	E3- 32	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	98,000	2%	0%	99,960	7,530,000.00
163	E3 BLOK	3. KAT	E3- 33	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	98,000	2%	0%	99,960	7,530,000.00
164	E3 BLOK	3. KAT	E3- 36	APART ÜNİTE	37.99 m ²	50.86 m ²	99,800	2%	1%	102,794	5,230,000.00
165	E3 BLOK	3. KAT	E3- 37	APART ÜNİTE	58.61 m ²	75.38 m ²	98,000	2%	0%	99,960	7,535,000.00
166	E3 BLOK	4. KAT	E3- 40	APART ÜNİTE	26.38 m ²	34.27 m ²	98,000	3%	2%	102,900	3,525,000.00
167	E3 BLOK	4. KAT	E3- 42	APART ÜNİTE	50.96 m ²	65.48 m ²	99,800	3%	0%	102,794	6,730,000.00
168	E3 BLOK	4. KAT	E3- 43	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	98,000	3%	0%	100,940	7,605,000.00
169	E3 BLOK	4. KAT	E3- 47	APART ÜNİTE	59.97 m ²	76.06 m ²	98,000	3%	0%	100,940	7,675,000.00
170	E3 BLOK	4. KAT	E3- 49	APART ÜNİTE	58.61 m ²	75.38 m ²	99,800	3%	0%	102,794	7,750,000.00
171	E3 BLOK	4. KAT	E3- 51	APART ÜNİTE	49.22 m ²	64.00 m ²	98,000	3%	0%	100,940	6,460,000.00
172	E3 BLOK	5. KAT	E3- 52	APART ÜNİTE	26.38 m ²	34.27 m ²	98,000	4%	2%	103,880	3,560,000.00
173	E3 BLOK	5. KAT	E3- 53	APART ÜNİTE	26.46 m ²	34.27 m ²	99,800	4%	2%	105,788	3,625,000.00
174	E3 BLOK	5. KAT	E3- 55	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	98,000	4%	0%	101,920	7,675,000.00
175	E3 BLOK	5. KAT	E3- 57	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	98,000	4%	0%	101,920	7,675,000.00
176	E3 BLOK	5. KAT	E3- 58	APART ÜNİTE	59.99 m ²	75.77 m ²	99,800	4%	0%	103,792	7,865,000.00
177	E3 BLOK	5. KAT	E3- 62	APART ÜNİTE	58.61 m ²	75.38 m ²	98,000	4%	0%	101,920	7,685,000.00
178	E3 BLOK	6. KAT	E3- 64	APART ÜNİTE	26.38 m ²	34.27 m ²	98,000	5%	2%	104,860	3,595,000.00
179	E3 BLOK	6. KAT	E3- 65	APART ÜNİTE	26.46 m ²	34.27 m ²	99,800	5%	2%	106,786	3,660,000.00
180	E3 BLOK	6. KAT	E3- 66	APART ÜNİTE	50.96 m ²	65.48 m ²	98,000	5%	0%	102,900	6,740,000.00
181	E3 BLOK	6. KAT	E3- 67	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	98,000	5%	0%	102,900	7,750,000.00
182	E3 BLOK	6. KAT	E3- 68	APART ÜNİTE	60.16 m ²	75.32 m ²	99,800	5%	0%	104,790	7,895,000.00
183	E3 BLOK	6. KAT	E3- 70	APART ÜNİTE	59.99 m ²	75.77 m ²	98,000	5%	0%	102,900	7,795,000.00
184	E3 BLOK	6. KAT	E3- 75	APART ÜNİTE	49.22 m ²	64.00 m ²	98,000	5%	0%	102,900	6,585,000.00
185	E3 BLOK	7. KAT	E3- 76	APART ÜNİTE	22.31 m ²	29.68 m ²	99,800	6%	2%	107,784	3,200,000.00
186	E3 BLOK	7. KAT	E3- 77	APART ÜNİTE	22.39 m ²	29.68 m ²	98,000	6%	2%	105,840	3,140,000.00
187	E3 BLOK	7. KAT	E3- 80	APART ÜNİTE	53.36 m ²	66.59 m ²	98,000	6%	0%	103,880	6,915,000.00
188	E3 BLOK	7. KAT	E3- 81	APART ÜNİTE	53.36 m ²	66.59 m ²	99,800	6%	0%	105,788	7,045,000.00
189	E3 BLOK	7. KAT	E3- 84	APART ÜNİTE	34.79 m ²	46.00 m ²	98,000	6%	1%	104,860	4,825,000.00
190	E3 BLOK	7. KAT	E3- 85	APART ÜNİTE	51.86 m ²	67.43 m ²	98,000	6%	0%	103,880	7,005,000.00
191	F1 BLOK	ZEMİN KAT	F1- 01	APART ÜNİTE	57.69 m ²	71.91 m ²	99,800	-2%	0%	97,804	7,035,000.00
192	F1 BLOK	ZEMİN KAT	F1- 04	APART ÜNİTE	89.09 m ²	107.77 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	10,350,000.00
193	F1 BLOK	1. KAT	F1- 06	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	14,850,000.00
194	F1 BLOK	1. KAT	F1- 07	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	9,850,000.00
195	F1 BLOK	2. KAT	F1- 09	APART ÜNİTE	118.56 m ²	147.32 m ²	98,000	0%	0%	98,000	14,435,000.00
196	F1 BLOK	2. KAT	F1- 11	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.52 m ²	98,000	0%	0%	98,000	12,790,000.00
197	F1 BLOK	3. KAT	F1- 12	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	99,800	2%	0%	101,796	15,580,000.00
198	F1 BLOK	3. KAT	F1- 13	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	2%	0%	99,960	9,965,000.00
199	F1 BLOK	4. KAT	F1- 15	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	3%	0%	100,940	15,450,000.00

200	F1 BLOK	4. KAT	F1-16	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	99,800	3%	0%	102,794	10,245,000.00
201	F1 BLOK	4. KAT	F1-17	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	98,000	3%	0%	100,940	13,890,000.00
202	F1 BLOK	5. KAT	F1-19	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	4%	0%	101,920	10,160,000.00
203	F1 BLOK	5. KAT	F1-20	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	99,800	4%	0%	103,792	14,285,000.00
204	F1 BLOK	6. KAT	F1-21	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	5%	0%	102,900	15,750,000.00
205	F1 BLOK	6. KAT	F1-22	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	5%	0%	102,900	10,255,000.00
206	F1 BLOK	7. KAT	F1-24	APART ÜNİTE	118.56 m ²	147.32 m ²	99,800	6%	0%	105,788	15,585,000.00
207	F1 BLOK	7. KAT	F1-26	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.52 m ²	98,000	6%	0%	103,880	13,560,000.00
208	F2 BLOK	ZEMİN KAT	F2-01	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	-2%	0%	96,040	9,575,000.00
209	F2 BLOK	1. KAT	F2-03	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	99,800	-1%	0%	98,802	9,850,000.00
210	F2 BLOK	1. KAT	F2-04	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	-1%	0%	97,020	14,850,000.00
211	F2 BLOK	2. KAT	F2-06	APART ÜNİTE	71.99 m ²	87.95 m ²	98,000	0%	0%	98,000	8,620,000.00
212	F2 BLOK	3. KAT	F2-08	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	99,800	2%	0%	101,796	14,010,000.00
213	F2 BLOK	3. KAT	F2-10	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	98,000	2%	0%	99,960	15,300,000.00
214	F2 BLOK	4. KAT	F2-11	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	98,000	3%	0%	100,940	13,890,000.00
215	F2 BLOK	4. KAT	F2-13	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	99,800	3%	0%	102,794	15,735,000.00
216	F2 BLOK	5. KAT	F2-14	APART ÜNİTE	110.73 m ²	137.61 m ²	98,000	4%	0%	101,920	14,025,000.00
217	F2 BLOK	5. KAT	F2-15	APART ÜNİTE	82.13 m ²	99.68 m ²	98,000	4%	0%	101,920	10,160,000.00
218	F2 BLOK	6. KAT	F2-19	APART ÜNİTE	121.12 m ²	153.07 m ²	99,800	5%	0%	104,790	16,040,000.00
219	F2 BLOK	7. KAT	F2-20	APART ÜNİTE	105.37 m ²	130.52 m ²	98,000	6%	0%	103,880	13,560,000.00
220	F2 BLOK	7. KAT	F2-21	APART ÜNİTE	71.99 m ²	87.95 m ²	98,000	6%	0%	103,880	9,135,000.00
221	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K	G01	APART ÜNİTE	170.42 m ²	263.93 m ²	99,800	2%	-20%	81,836	21,600,000.00
222	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K	G02	APART ÜNİTE	156.22 m ²	257.35 m ²	98,000	2%	-20%	80,360	20,680,000.00
223	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K	G03	APART ÜNİTE	156.22 m ²	257.35 m ²	98,000	2%	-20%	80,360	20,680,000.00
224	G BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT+2.K	G04	APART ÜNİTE	170.42 m ²	263.93 m ²	99,800	2%	-20%	81,836	21,600,000.00
TOPLAM					17,133.38 m ²	21,636.70 m ²					2,168,515,000.00

0/13223, PARSEL TABLO - DEĞERLER								
SIRA	BLOK ADI	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	NET ALANI	BRÜT ALANI	M ² BİRİM FİYATI (TL/M ²)	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ KDV HARİÇ DEĞER (TL)
1		1.BODRUM KAT	1	OFİS	640,05	716,39	80.065	₺57.360.000,00
2		ZEMİN KAT	2	OFİS	165,14	177,19	80.065	₺14.185.000,00
3		ZEMİN KAT	3	OFİS	227,37	244,36	80.065	₺19.565.000,00
4		1. KAT	4	OFİS	184,73	198,41	80.065	₺15.885.000,00
5		1. KAT	5	OFİS	190,32	244,32	80.065	₺19.560.000,00
6		1. KAT	6	OFİS	222,46	259,47	80.065	₺20.775.000,00
7		2. KAT	7	OFİS	151,25	197,01	80.065	₺15.775.000,00
8		2. KAT	8	OFİS	227,38	244,36	80.065	₺19.565.000,00
9		2. KAT	9	OFİS	350,9	374,41	80.065	₺29.975.000,00
10		3. KAT	10	OFİS	170,97	198,97	80.065	₺15.930.000,00
GENEL TOPLAM					2530,57	2854,89		₺228.575.000,00

Mevcut durumda 13222 nolu parsel üzerinde yer alan 7 adet blok için tadilat yapı ruhsatları alınmış, mevcut bloklardan A, D, E, ve G Blokların kat sayısı, kullanım alanı ve bağımsız bölüm sayılarında değişiklik olmuştur. Bunun sonucunda parsel üzerinde yer alan toplam bağımsız bölüm sayısı ve satılabilir alanlarda artış olmuş, projenin hasılatı artmıştır.

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

Sinpaş GYO A.Ş., 04.03.2022 tarihinde rapor konusu parsellere ilişkin 03.07.2015 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 170.000.000, -TL bedelle Servet GYO A.Ş.'ne devretmiştir.

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahipleri arsaların %55 hissesini müteahhit firmaya devretmiş olup karşılığında arsalar üzerinde inşa edilecek projedeki bağımsız bölümlerin %45'ini alacaklardır. Arı Finansal Kiralama A.Ş ile 07.06.2022 onay tarihli ve 09613 sayılı Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi imzalanmış olup hasılat paylaşım sözleşmesi niteliğindeki sözleşmeye göre hasılat paylaşım oranı Servet GYO lehine %53, Arı Finansal Kiralama A.Ş. lehine %47 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye istinaden konu parselde inşa edilecek taşınmazların tapularının Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne ferağ yapılmış ve taşınmazlar üzerine teminat ipoteği koyulmuştur.

Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 24.04.2023 tarihinde imzalanan fesih sözleşmesi ile sona ermiş ancak tapuların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bırakılmıştır. Bu fesih ile birlikte 13222 ve 13223 parsellerin kat irtifakına konu 55/100 hissesinin tasarruf hakkı fiilen Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına teslim edilmiştir.

Tadilat projesi sonrasında kat irtifakı bozularak yeniden kurulmamış olması sebebi ile yeni bağımsız bölüm listelerine göre yapılan paylaşım tapu kayıtlarına işlenmemiştir. Servet GYO adına yeni tescil edilecek ve devredilmesi gereken tapuların henüz mevcut olmadığı görülmüştür. Bu sebeple değerlendirme tadilat projesinde yer alan bağımsız bölüm alanlarının tamamı üzerinden değerlendirme yapılarak Servet GYO'nun sözleşmeye dayalı hakları üzerinden değer takdir edilmiştir.

Ancak kat irtifakının bozulmasını müteakiben yeni kat irtifakının yeniden kurulması gerekmektedir. Bu işlem yapıldıktan sonra raporun revize edilmesi önerilmektedir.

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde belediye arşivinde yer alan tadilat projesine göre 269 adet 24.207,29 m² satılabilir bağımsız bölüm alanı üzerinden tamamlanması halindeki mevcut değeri 2.168.515.000,00,- TL olarak takdir edilmiştir.

0/13333 parselin kat irtifakına esas tapu/belediye projesine göre 10 adet 2854,89 m² satılabilir bağımsız bölüm alanı üzerinden tamamlanması halindeki yasal/mevcut değeri 228.575.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Söz konusu parsellerdeki değerlemeye tabi bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki toplam değeri onaylı mimari tadilat projesine göre 2.397.090.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

9.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.4.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

- Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- 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,
- 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
- 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.

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

Bu değerleme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.4.2. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu değerleme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.4.3. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Bu değerleme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.4.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Bu değerleme raporunda maliyet yaklaşımı metodu kullanılmamıştır.

9.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.5.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme 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:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- 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
- 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.

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti ilkesi" dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

- Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

- Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmaktadır.

9.5.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Kullanılmıştır. Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır. Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Aşağıdaki varsayım projenin son yapı ruhsatlarındaki fonksiyon ve inşaat alanlarıyla aynı olacağı kabulüyle hazırlanmıştır.

Sözleşmeden doğan hak ve faydanın değerinin tespiti için 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden Servet GYO hakkına düşecek olan tüm yapının satışından elde edilecek olan gelirin %55 oranına denk gelen



satılabilir alana yönelik projeksiyonlar yapılmış olup Servet GYO'na ait sözleşmeye dayalı hak ve fayda değeri hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanları Servet GYO A.Ş.'den alınmıştır. Bu çalışmada kullanılan emsal bilgileri raporun 9.3.4. maddesinde mevcuttur.

Buna göre yapılan gelir indirgeme çalışması raporun 9.5.4. maddesindeki gibidir.

9.5.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Değerleme konusu taşınmazın gelir yöntemine göre yapılan nakit akımlarının indirgenmesi çalışmasında kullanılan indirgeme oranı orta ve uzun vadeli tahvil oranları, ülke risk puanı dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Buna göre;

Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %26,83 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %26,50 olarak kabul edilmiştir.

Ülke Risk Puanı (CDS): ~3,50

İndirgeme Oranı: ~30,00

9.5.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

0 ADA / 13222 PARSEL İÇİN YAPILAN HESAPLAMALAR

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
Ada/Parsel No	0/13222
İmar Durumu	PHI (PRESTİJ HİZMET VE İMALAT) ALANLARI
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	18,584.32
TAKS	1.00
Emsal / KAKS	1.75
Emsale Dahil Alanı (m ²)	32,522.56
Satılabilir Alanı (m ²)	43,021.67
Ortak Alan (m ²)	35,936.33
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	78,958.00

MALİYET HESAPLARI

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Apart Otel	41,995.00	24,000	1,007,880,000
Ofis ve İşyeri	1,026.30	17,000	17,447,100
Ortak Alan	35,936.33	13,750	494,124,538
Toplam	78,957.63		1,519,451,638

Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1,519,451,637.50	6%	91,167,098

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1,519,451,637.50	6%	91,167,098

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	1,519,451,637.50
Altyapı Maliyeti	91,167,098.25
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	91,167,098.25
Toplam (TL)	1,701,785,834.00

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1,701,785,834.00	4%	68,071,433



Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1,519,451,638
Altyapı Maliyeti	91,167,098
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	91,167,098
Proje Genel Giderleri	68,071,433
Yüklenici Karı %25 (TL)	442,464,317
Toplam (TL)	2,212,321,584

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	2.0%

NAKİT AKIŞI				
	1.0	2.0	3.0	
Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026
Ofis İşyeri Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1,026.30	1,026.30	1,026.30	1,026.30
Satış Oranı (%)	20.00%	40.00%	30.00%	10.00%
Satılan Alan (m ²)	205.26	410.52	307.89	102.63
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	98,000	162,082	228,909	320,060
Toplam Ofis Gelirleri	20,115,480	66,537,985	70,478,697	32,847,771
Apart Otel Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	41,995.00	41,995.00	41,995.00	41,995.00
Satış Oranı (%)	30.00%	40.00%	20.00%	10.00%
Satılan Alan (m ²)	12,598.50	16,798.00	8,399.00	4,199.50
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	102,000	168,698	238,252	333,124
Toplam Satış Gelirleri	1,285,047,000	2,833,785,644	2,001,077,733	1,398,953,443
Proje Toplam Gelirleri	1,305,162,480	2,900,323,629	2,071,556,430	1,431,801,214
İnşaat Maliyeti	884,928,634	884,928,634	442,464,317	0
Pazarlama Gideri	10,619,144	14,158,858	7,079,429	3,539,715
Net Nakit Akışları	409,614,702.72	2,001,236,137	1,622,012,684	1,428,261,500

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	26.50%
Risk Primi	3.50%
İndirgeme Oranı	30.00%
Net Bugünkü Değer (TL)	3,556,631,294
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	3,556,630,000

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	26.50%
Risk Primi	3.50%
İndirgeme Oranı	30.00%
Net Bugünkü Değer (TL)	1,134,096,697

Arsa Değeri (TL)	2,422,534,597
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	2,422,550,000
Müteahhit Geliri (TL)	1,134,096,697
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	130,353.69
Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m²)	130,400.00

13222 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	2,422,550,000
Bina Değeri (TL)	2,212,300,000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	4,634,850,000

Yapılan nakit akımlarının indirgemesi yöntemine göre, 13222 parsel için gelir yaklaşımı çalışmasında projenin toplam değeri 4.634.850.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre Servet Gyo' nun sözleşmeden doğan hak ve faydası %55 paylaşım oranına göre 2,549,167,500,00 TL olarak hesaplanmaktadır.



0 ADA / 13223 PARSEL İÇİN YAPILAN HESAPLAMALAR

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
Ada/Parsel No	0/13223
İmar Durumu	PHI (PRESTİJ HİZMET VE İMALAT) ALANLARI
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	2,217.30
TAKS	1.00
Emsal / KAKS	1.75
Emsale Dahil Alanı (m²)	4,877.75
Satılabilir Alanı (m²)	4,615.28
Ortak Alan (m²)	4,172.51
Toplam İnşaat Alanı (m²)	8,787.79

MALİYET HESAPLARI

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	Maliyet (TL)
Ofis	4,615.28	17,000	78,459,760
Ortak Alan	4,172.51	13,750	57,372,013
Toplam	8,787.79		135,831,773

15,456.88

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
135,831,772.50	6%	8,149,906

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
135,831,772.50	6%	8,149,906

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	135,831,772.50
Altyapı Maliyeti	8,149,906.35
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	8,149,906.35
Toplam (TL)	152,131,585.20

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
152,131,585.20	4%	6,085,263

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	135,831,773
Altyapı Maliyeti	8,149,906
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	8,149,906
Proje Genel Giderleri	6,085,263
Yüklenici Karı %25 (TL)	39,554,212
Toplam (TL)	197,771,061

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	2.0%

NAKİT AKIŞI

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026
Ofis				
Toplam Satılabilir Alan (m²)	4,615.28	4,615.28	4,615.28	4,615.28
Satış Oranı (%)	20.00%	40.00%	30.00%	10.00%
Satılan Alan (m²)	923.06	1,846.11	1,384.58	461.53
Birim Satış Değeri (TL/m²)	98,000	162,082	228,909	320,060
Toplam Ofis Gelirleri	90,459,488	299,221,894	316,943,311	147,716,713
Proje Toplam Gelirleri				
İnşaat Maliyeti	79,108,424	79,108,424	39,554,212	0
Pazarlama Gideri	949,301	1,265,735	632,867	316,434
Net Nakit Akışları	10,401,762.60	218,847,735	276,756,232	147,400,279



Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	26.50%
Risk Primi	3.50%
İndirgeme Oranı	30.00%
Net Bugünkü Değer (TL)	409,312,031
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	409,310,000

Arsa Sahibi	45.0%
Müteahhit	55.0%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	26.50%
Risk Primi	3.50%
İndirgeme Oranı	30.00%
Net Bugünkü Değer (TL)	151,634,199

Arsa Değeri (TL)	257,677,833
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	257,700,000
Müteahhit Geliri (TL)	151,634,199
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	116,212.44
Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m²)	116,200.00

13223 PARSEL ÜZERİNDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	257,700,000
Bina Değeri (TL)	197,770,000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	455,470,000

Yapılan nakit akımlarının indirgemesi yöntemine göre, 13223 parsel için gelir yaklaşımı çalışmasında projenin toplam değeri 455.470.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır. Buna göre Servet GYO' nun sözleşmeden doğan hak ve faydası %55 paylaşım oranına göre 250.508.500,00.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Servet GYO'nun 13222 ve 13223 parsellerde sözleşmeden doğan toplam hakkının parasal değeri 2.779.676.000,00.- TL'dir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Taşınmazın inşaat halinde olması sebebi ile kira değeri analizleri yapılmamıştır.

10.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Mevcut durumda 13222 nolu parsel üzerinde yer alan 7 adet blok için tadilat yapı ruhsatları alınmış, mevcut bloklardan A, D, E, ve G Blokların kat sayısı, kullanım alanı ve bağımsız bölüm sayılarında değişiklik olmuştur. Bunun sonucunda parsel üzerinde yer alan toplam bağımsız bölüm sayısı ve satılabilir alanlarda artış olmuş, projenin hasılatı artmıştır.

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

Sinpaş GYO A.Ş., 04.03.2022 tarihinde rapor konusu parsellere ilişkin 03.07.2015 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 170.000.000, -TL bedelle Servet GYO A.Ş.'ne devretmiştir.

Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine göre arsa sahipleri arsaların %55 hissesini müteahhit firmaya devretmiş olup karşılığında arsalar üzerinde inşa edilecek projedeki bağımsız bölümlerin %45'ini alacaklardır. Arı Finansal Kiralama A.Ş ile 07.06.2022 onay tarihli ve 09613 sayılı Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi imzalanmış olup hasılat paylaşım sözleşmesi niteliğindeki sözleşmeye göre hasılat paylaşım oranı Servet GYO lehine %53, Arı Finansal Kiralama A.Ş. lehine %47 olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye istinaden konu parselde inşa edilecek taşınmazların tapularının Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne ferağ yapılmış ve taşınmazlar üzerine teminat ipoteği konulmuştur.

Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 24.04.2023 tarihinde imzalanan fesih sözleşmesi ile sona ermiş ancak tapuların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bırakılmıştır. Bu fesih ile birlikte 13222 ve 13223 parsellerin kat irtifakına konu 55/100 hissesinin tasarruf hakkı fiilen Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına teslim edilmiştir.

Tadilat projesi sonrasında kat irtifakı bozularak yeniden kurulmamış olması sebebi ile yeni bağımsız bölüm listelerine göre yapılan paylaşım tapu kayıtlarına işlenmemiştir. Servet GYO adına yeni tescil edilecek ve devredilmesi gereken tapuların henüz mevcut olmadığı görülmüştür. Bu sebeple değerlendirme tadilat projesinde yer alan bağımsız bölüm alanlarının tamamı üzerinden değerlendirilerek Servet GYO'nun sözleşmeye dayalı hakları üzerinden değer takdir edilmiştir.

Ancak kat irtifakının bozulmasını müteakiben yeni kat irtifakının yeniden kurulması gerekmektedir. Bu işlem yapıldıktan sonra raporun revize edilmesi önerilmektedir.

10.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

10.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir.

10.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

10.6. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde ve çevresinde halihazırda satılık mülk emsalleri incelenmiştir. Buna göre taşınmazın arsa değeri Pazar Yaklaşımı Metoduna göre tespit edilmiştir.
- Gelir Yöntemi Yaklaşımı kullanılarak projenin tamamlanması halinde oluşacak net bugünkü değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

Taşınmazın için yapılan değerlendirme çalışmasında kullanılan metotlardan elde edilen sonuçların birbirinden farklı olduğu görülmüştür.

13222 Parsel İçin Farklı Yöntemlere Göre Bulunan Değerler (TL)

Pazar Yaklaşımı (TL)	2,466,350,000
Gelir Yaklaşımı (TL)	2,549,167,500
Takdir Edilen Pazar Değeri	2,550,000,000

13223 Parsel İçin Farklı Yöntemlere Göre Bulunan Değerler (TL)

Pazar Yaklaşımı (TL)	270,745,000
Gelir Yaklaşımı (TL)	250,508,500
Takdir Edilen Pazar Değeri	251,000,000

Nihai sonuçta ise taşınmazın Gelir Yaklaşımı Metoduna göre tespit edilen değerinin kullanılmasına kanaat getirilmiştir.

Buna göre değerlemesi yapılan 0 ada / 13222 ve 0 ada / 13223 parseller üzerindeki yapılar için toplam için KDV hariç **2.801.000.000,00.-TL** değer takdir edilmiştir.

10.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

10.8. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Değerleme konusu taşınmazlar için yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler mevcuttur.

Ancak mevcut durumda 13222 parsel üzerinde yer alan yapılara ait kat irtifakı kurulması sonrasında sözleşmeye göre arsa sahiplerine ve müteahhit firmaya haklarına düşen tapuların tahsis edilmiş olduğu, ancak inşaat devam ederken tadilat mimari tadilat projesinin hazırlandığı, mimari tadilat projesine göre mevcut yapıların kullanım alanlarının ve bağımsız bölüm sayılarının artmış olduğu ve mevcut binaların tadilat projesine uygun olarak inşa edilmekte olduğu görülmüştür. Mimari tadilat projesi sonrasında kat irtifakı bozularak yeniden kurulmamış olması sebebi ile yeni bağımsız bölüm listelerine göre yeni tapu senetlerinin oluşturulmadığı ve sözleşmenin taraflarına tescil edilmedikleri görülmüştür. Bu sebeple değerleme tadilat projesinde yer alan bağımsız bölüm alanlarının tamamı üzerinden değerleme yapılarak Servet GYO'nun sözleşmeye dayalı hakları üzerinden değer takdir edilmiştir.

10.9. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

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

Sinpaş GYO A.Ş., 16.04.2021 tarihinde rapor konusu parsellere ilişkin 03.07.2015 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 170.000.000, -TL bedelle Servet GYO A.Ş.'ne devretmiştir. İlgili fatura ekte yer almaktadır. Sonrasında Arı Finansal Kiralama A.Ş. ile sözleşme imzalanmış olup kat irtifak tesisinde ilk sözleşmeden kaynaklanan %55-%45 oranında tapu tescilleri yapılmış olup müteahhit bağımsız bölümlerinin mülkiyeti Arı Finansal kiralamaya aittir. Bu bağımsız bölümlerden elde edilecek gelirden %53 oranında Servet GYO A.Ş.'nin payı bulunmaktadır. Bu paya istinaden bağımsız bölümlere teminat amaçlı ipotek koyulmuştur.

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

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

10.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamanın olmadığı kanaatine varılmıştır.

10.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz apart otel, işyeri ve ofis bloklarından oluşan yapı kompleksidir.

10.12. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

10.13. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

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

GYO Tebliğinin 30.-1 Maddesi (Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür.

(Değişik ikinci cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.)

Taşınmazlar üzerinde yer alan ve riskli yapı olarak ilan edilmiş olan yapılar yıkılmıştır.

Arsa hisselerinin mülkiyeti 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolunmuş ve Sinpaş GYO A.Ş.'ye mülkiyetine geçen hisseler üzerine arsa sahipleri lehine ipotek şerhleri konmuştur. Sinpaş GYO A.Ş., 16.04.2021 tarihinde rapor konusu parsellere ilişkin 03.07.2015 tarihli düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini 170.000.000,-TL bedelle Servet GYO A.Ş.'ne devretmiştir. İlgili fatura ekte yer almaktadır. Sonrasında Arı Finansal Kiralama A.Ş.'nin yüklenici sıfatında olduğu ikinci bir sözleşme imzalanmış olup kat irtifak tesisinde ilk sözleşmeden kaynaklanan %55-%45 oranında tapu tescilleri yapılmıştır. Mevcut durumda müteahhit bağımsız bölümlerinin (Projedeki tüm bağımsız bölümlerin %55'i) mülkiyeti Arı Finansal kiralamaya aittir. 07.02.2022 tarihli Finansal "Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi" ne göre bu bağımsız bölümlerden elde edilecek gelirden %53 oranında Servet GYO A.Ş.'nin payı bulunmaktadır. Bu paya istinaden bağımsız bölümlere teminat amaçlı ipotek konulmuştur.

Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasındaki Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 24.04.2023 tarihinde imzalanan fesih sözleşmesi ile sona ermiş ancak tapuların mülkiyeti Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerinde bırakılmıştır. Bu fesih ile birlikte 13222 ve 13223 parsellerin kat irtifakına konu 55/100 hissesinin tasarruf hakkı fiilen Servet Gayrimenkul yatırım Ortaklığına teslim edilmiştir.

Tadilat projesi sonrasında kat irtifakı bozularak yeniden kurulmamış olması sebebi ile yeni bağımsız bölüm listelerine göre yapılan paylaşım tapu kayıtlarına işlenmemiştir. Servet GYO adına yeni tescil edilecek ve devredilmesi gereken tapuların henüz mevcut olmadığı görülmüştür. Bu sebeple değerlendirme tadilat projesinde yer alan bağımsız bölüm alanlarının tamamı üzerinden değerlendirme yapılarak Servet GYO'nun sözleşmeye dayalı hakları üzerinden değer takdir edilmiştir.

Ancak kat irtifakının bozulmasını müteakiben yeni kat irtifakının yeniden kurulması gerekmektedir. Bu işlem yapıldıktan sonra raporun revize edilmesi önerilmektedir.

Rapora konu arsa taşınmazların GYO portföyüne "Sözleşmeye Dayalı Hak" olarak alınmasında sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

İş bu Rapor; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada 13222 no'lu parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazda ve 0 Ada 13223 no'lu parselde kain "Arsa" nitelikli taşınmazda yer alan bağımsız bölümlerin, sözleşmeye göre Servet GYO hakkına isabet eden %55 oranındaki kısmının **pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde yer alan bilgiler dahilinde taşınmaz için takdir edilen yasal ve mevcut değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

- **Taşınmazın pazar değeri:**
Rakamla: 2.801.000.000,00.-TL
Yazıyla: İki Milyar Sekiz Yüz Bir Milyon Türk lirasıdır.

KDV Dahil mevcut durum değeri 3.361.200.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.**
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.**
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.**
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.**
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 29.5355 TL dir.**
- 6. KDV oranı %20 olarak alınmıştır.**

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08.01.2024

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri

