



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçükçekmece / İSTANBUL

(Sinpaş Boulevard Sefaköy Projesi - 234 Adet Bağımsız Bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022/1315

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	15
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	16
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	16
11.1.	İMAR DURUMU.....	16
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	18
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	19
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	19
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	19
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	21
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	21
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	23
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	23
12.2.2.	KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ:	26
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	30
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	32
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	36
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	41
13.	AÇIKLAMALAR.....	42
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	45
15.	DEĞERLENDİRME.....	45
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	46

16.1. PAZAR YAKLAŞIMI	46
16.2. MALİYET YAKLAŞIMI	48
16.3. GELİR YAKLAŞIMI.....	49
17. FİYATLANDIRMA.....	50
17.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	50
17.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	55
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	58
18.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	58
18.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	58
18.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	58
18.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	59
18.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	59
18.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	60
18.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	60
18.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	60
18.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	60
18.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	60
18.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	60
18.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	61
19. SONUÇ.....	62

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Gültepe Mah., Halkalı Caddesi, 13222 – 13223 nolu Parseller, Sinpaş Boulevard Sefaköy Projesi <u>Küçükçekmece/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	2 Adet Parsel Üzerinde Yer Alan İnşa Halindeki Sefaköy Boulevard Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Paylı Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 13222 – 13223 nolu Parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	“Prestij Hizmet İmalat Alanı” (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin yüklenici ile yapılmış olan Hasılat Paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, SAFRA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 13222 – 13223 PARSELLERİN HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN HAK VE FAYDA DEĞERİ	715.400.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş												
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Gültepe Mah., Halkalı Caddesi, 13222 – 13223 nolu Parseller, Sinpaş Boulevard Sefaköy Projesi <u>Küçükçekmece/İSTANBUL</u>												
DAYANAK SÖZLEŞME	15 Aralık 2022 tarih ve 1814 - 2022/082 no ile												
MÜŞTERİ NO	1814												
RAPOR NO	2022/1315												
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022												
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023												
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin yüklenici ile yapılmış olan Hasılat Paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.												
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.												
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030												
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER	<table border="1"><tr><td>RAPOR</td><td>14.04.2021</td><td>07.01.2022</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2021/446</td><td>2021/1982</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYAN LAR</td><td>Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)</td><td>Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>170.000.000</td><td>269.500.000</td></tr></table>	RAPOR	14.04.2021	07.01.2022	RAPOR NUMARASI	2021/446	2021/1982	RAPORU HAZIRLAYAN LAR	Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)	Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	170.000.000	269.500.000
RAPOR	14.04.2021	07.01.2022											
RAPOR NUMARASI	2021/446	2021/1982											
RAPORU HAZIRLAYAN LAR	Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)	Engin AKDENİZ (403030) M. Kıvanç KILVAN (400114)											
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	170.000.000	269.500.000											

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Defterdar Mah., Otakçılar Cad., Sinpaş Flat Ofis, No:51 Eyüp/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 53 34
E-MAIL	info@servetgyo.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	18.05.2009
KAYITLI SERMAYE TAVANI	1.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	52.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 21,69
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen arsalardaki Servet GYO lehine Hasılat Paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan hak ve faydanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**10.1. Tapu kayıtları****13222 NOLU PARSEL**

SAHİBİ	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Küçükçekmece
MAHALLESİ	Safra
PAFTA NO	--
ADA NO	0
PARSEL NO	13222
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	18.584,32 m ²
YEVMIYE NO	31908
TAPU TARİHİ	03.06.2022

Kat İrtifak Listesi

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 m ²	100,63 m ²	144308	/	44539520	60,21	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
2	A BLOK	ZEMİN KAT	A02	APART ÜNİTE	-	78,80 m ²	100,05 m ²	142526	/	44539520	59,47	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
3	A BLOK	ZEMİN KAT	A03	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,63 m ²	146535	/	44539520	61,14	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
4	A BLOK	1. KAT	A05	APART ÜNİTE	-	81,20 m ²	100,63 m ²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
5	A BLOK	2. KAT	A09	APART ÜNİTE	-	45,18 m ²	59,43 m ²	69927	/	44539520	29,18	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
6	A BLOK	2. KAT	A11	APART ÜNİTE	-	68,89 m ²	88,42 m ²	95760	/	44539520	39,96	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
7	A BLOK	2. KAT	A14	APART ÜNİTE	-	44,10 m ²	57,27 m ²	61910	/	44539520	25,83	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
8	A BLOK	2. KAT	A15	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
9	A BLOK	2. KAT	A17	APART ÜNİTE	-	60,71 m ²	75,10 m ²	79726	/	44539520	33,27	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
10	A BLOK	2. KAT	A18	APART ÜNİTE	-	60,71 m ²	75,10 m ²	80171	/	44539520	33,45	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
11	A BLOK	2. KAT	A19	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
12	A BLOK	2. KAT	A20	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
13	A BLOK	2. KAT	A21	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
14	A BLOK	2. KAT	A22	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	52557	/	44539520	21,93	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
15	A BLOK	2. KAT	A23	APART ÜNİTE	-	40,21 m ²	53,15 m ²	61019	/	44539520	25,46	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
16	A BLOK	3. KAT	A26	APART ÜNİTE	-	78,80 m ²	100,05 m ²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
17	A BLOK	3. KAT	A27	APART ÜNİTE	-	81,40 m ²	100,63 m ²	110013	/	44539520	45,90	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
18	A BLOK	3. KAT	A28	APART ÜNİTE	-	76,45 m ²	96,74 m ²	110458	/	44539520	46,09	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
19	A BLOK	3. KAT	A30	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,30	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
20	A BLOK	3. KAT	A31	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,30	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	22,30	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
23	A BLOK	3. KAT	A35	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,30	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
24	A BLOK	3. KAT	A37	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,30	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	22,30	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
30	A BLOK	4. KAT	A46	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,30	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	22,30	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
34	A BLOK	4. KAT	A51	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,30	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
35	A BLOK	4. KAT	A52	APART ÜNİTE	-	38,47 m ²	50,55 m ²	53447	/	44539520	22,30	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.

13223 NOLU PARSEL

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (10252209/44539520 ve 1424452/44539520) Sancak Tül Sanayi A.Ş. (4700571/1134880) Sancak Havayolları A.Ş. (62025/2226976)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Küçükçekmece
MAHALLESİ	Safra
PAFTA NO	--
ADA NO	0
PARSEL NO	13223
NİTELİĞİ	Arsa Bahçeli İki Fabrika Alatı Sabitesi Olan Kargir Fabrika
ARSA ALANI	2.217,30 m ²
YEVMIYE NO	31908
TAPU TARİHİ	03.06.2022

SIRA NO	BULUNDUĞU 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 m ²	716,39 m ²	4971501	/	44539520	247,50	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
2	ZEMİN KAT	2	OFİS	-	165,14 m ²	177,19 m ²	1749957	/	44539520	87,12	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
3	ZEMİN KAT	3	OFİS	-	227,37 m ²	244,36 m ²	2401571	/	44539520	119,56	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
4	1. KAT	4	OFİS	-	184,73 m ²	198,41 m ²	1833247	/	44539520	91,26	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
5	1. KAT	5	OFİS	-	190,32 m ²	244,32 m ²	2246573	/	44539520	111,84	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
6	1. KAT	6	OFİS	-	222,46 m ²	259,47 m ²	2290667	/	44539520	114,04	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
7	2. KAT	7	OFİS	-	151,25 m ²	197,01 m ²	1789152	/	44539520	89,07	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
8	2. KAT	8	OFİS	-	227,38 m ²	244,36 m ²	2208715	/	44539520	109,96	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
9	2. KAT	9	OFİS	-	350,90 m ²	374,41 m ²	3246040	/	44539520	161,60	TAM	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
10	3. KAT	10	OFİS	-	170,97 m ²	198,97 m ²	1827902	/	44539520	91,00	1759313/1827902	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.

10.2. Tapu Takyidatı

10.2.1.13222 NOLU PARSEL

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 28.11.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde – Rapora Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

- 18.04.2018 tarih ve 14083 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14099 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14119 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14145 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14155 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- Yönetim Planı: 01.06.2022. (03.06.2022 tarih ve 31908 yevmiye no ile)

Rehin Hanesinde:

- 31.07.2015 tarih ve 26691 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÛL SANAYİ A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve faizsiz 550.000 TL bedelle ipotek şerhi.
- 20.05.2022 tarih ve 28151 yevmiye no ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 300.000.000 TL bedelle ipotek şerhi.

10.2.2. 13223 NOLU PARSEL

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 28.11.2022 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde – Tüm Hisseler Üzerinde:

- 18.04.2018 tarih ve 14083 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14099 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14199 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."
- 18.04.2018 tarih ve 14145 yevmiye ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır."

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

Rehin Hanesinde:

- 10.07.2015 tarih ve 24554 yevmiye ile kayıtlı "SANCAK TÜL SANAYİ A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. süreyle ve faizsiz 450.000 TL bedelle ipotek şerhi.
- 20.05.2022 tarih ve 28151 yevmiye no ile Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 300.000.000 TL bedelle ipotek şerhi.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerine konan 1. Derece ipotekler Sinpaş GYO'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 GYO 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.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazların 22.06.2005 -- 28.03.2018 – 22.03.2021 – 26.05.2022 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda;

13222 ve 13223 parseller "Prestij Hizmet İmalat" Alanında kalmakta olup 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.

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

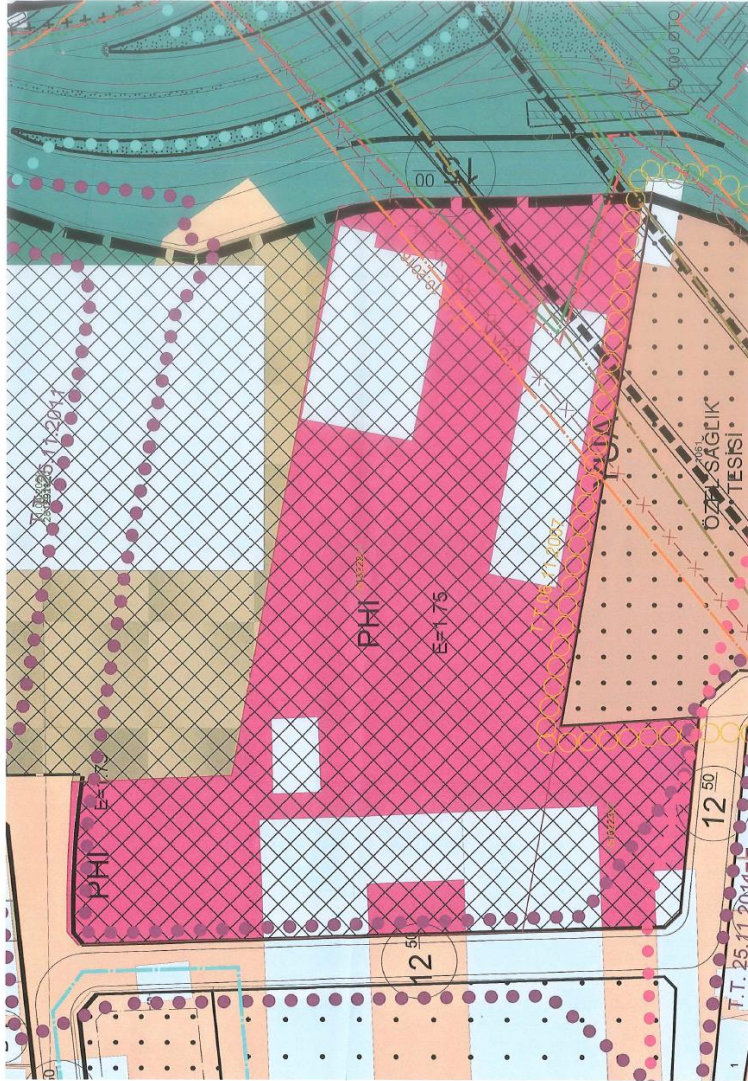
Son üç yıllık süreçte plan notlarında çeşitli değişiklikler meydana gelirken parsel bazında herhangi bir plan tadilatının olmadığı görülmektedir. Söz konusu parseller raylı sistem güzergahında kaldığından uygulama aşamasında ilgili kurum görüşlerine uyulacaktır. İmar Durum Yazısı ektedir.

Plan Notları:

PHI ALANLARI;

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

Min. parsel cephesi = 25.00 m. min. Parsel derinliği = 30.00 m. min. Parsel alanı= 1000 m² dir.



11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Küçükçekmece Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 13222 ve 13223 parsellerde alınmış olan yapı ruhsatları aşağıda listelenmiştir. Projede inşaat başlamış olup blokların imalatları farklı seviyelerde devam etmektedir.

YAPI RUHSATLARI (YENİLEME)								
Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnşaat Alanı	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
0/13222	A	01.02.2022	160833	77 adet Apart Otel (4786,86 m2) 5 Adet Ofis İşyeri (925,59 m2) Ortak Alan (6519,55 m2)	82	12.232	9 Kat (2+7)	4A
0/13222	B	01.02.2022	160734	48 adet Apart Otel (5125,92 m2) Ortak Alan (6054,08 m2)	48	11.180	10 Kat (2+8)	4A
0/13222	C	01.02.2022	160935	74 adet Apart Otel (6108,58 m2) Ortak Alan (8275,42 m2)	74	14.384	10 Kat (2+8)	4A
0/13222	D	01.02.2022	160936	4 adet apart otel (879,8 m2) Ortak Alan (912,2 m2)	4	1.792	5 Kat (2+3)	4C
0/13222	E	01.02.2022	37	135 adet apart otel (9567,92 m2) Ortak Alan (11785,08)	135	21.353	10 Kat (2+8)	4A
0/13222	F	01.02.2022	38	48 adet apart otel (5.125,92 m2) Ortak Alan (5872,08 m2)	48	10.998	10 Kat (2+8)	4A
0/13222	G	01.02.2022	161339	4 adet apart otel (879,8 m2) Ortak Alan (912,2 m2)	4	1.792	5 Kat (2+3)	4A
0/13223	-	01.02.2022	32	18 adet ofis ve işyeri (4.642,17 m2) Ortak Alan (4.145,83 m2)	18	8.788	5 Kat (2+3)	4A
TOPLAM					413	82.519		

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

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Yapı denetim faaliyetleri Fatih Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülecektir.

Adres: Hırka-ı Şerif Mah., Akşemsettin Caddesi, Feza Apt., Blok No:62/1, No:4
Fatih/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

13222 ve 13223 parseller 16.07.2018 tarih ve 25922 yevmiye no ile Sancak Havayolları A.Ş., Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Rapora konu bağımsız bölümlerin mülkiyet 2022 yılı içerisinde Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ne geçmiş, 03.06.2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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. Kamulaştırmayla ilgili bir durumu bulunmamaktadır.

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

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

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.

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 tarihli Finansal Kiralama Maksudıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi 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.

11.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

İnşaat devam etmekte olup henüz enerji kimlik belgeleri alınmamıştır.

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

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

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

Projede ruhsatlar alınmış olup inşaat devam etmektedir. Mevcut durumda imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden alınması gerekli ruhsat bulunmamaktadır.

11.5.2.5. Proje Bilgileri

Parseller üzerinde geliştirilen Sefaköy Boulevard projesi 8 bloktan oluşmaktadır. 13222 ve 13223 parseller üzerindeki proje yapı ruhsatlarına göre 390 adet apart otel ünitesi, 18 adet ofis ve 5 adet dükkândan meydana gelmektedir. Projenin toplam inşaat alanı 82.519 m² dir. Projenin Toplam satılabilir alan ise 54.119,56 m² dir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Gültepe (Tapuda Safra) Mahallesi, Halkalı Sokak üzerinde konumlu Boulevard Sefaköy Projesidir.

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

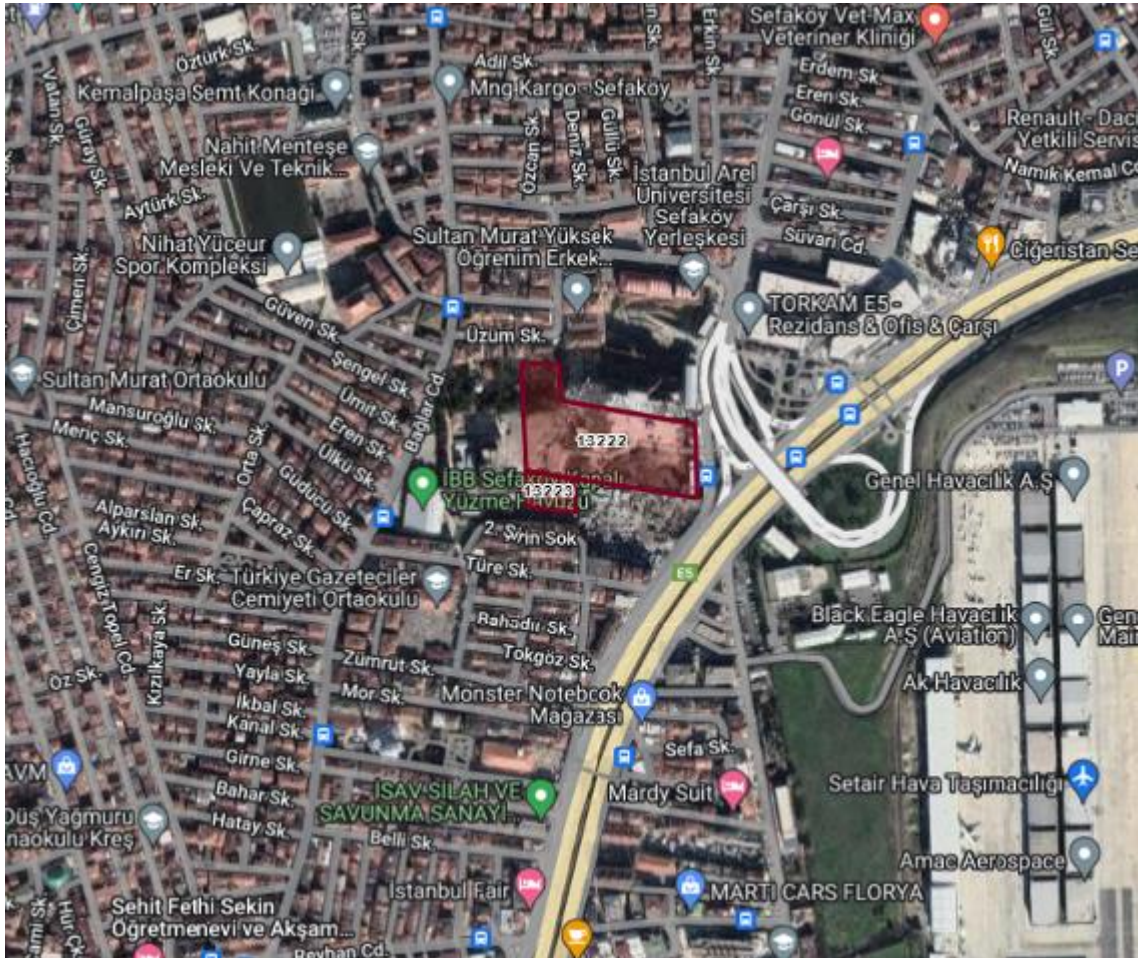
İstanbul Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, güneyinde, E-5 Karayolu'nun kuzeyinde yer alan arsalar Sefaköy Metrobüs İstasyonu'na yakın mesafede konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İstanbul Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, İBB Metin And Kütüphanesi, Türkiye Gazeteciler Cemiyeti Ortaokulu, Küçükçekmece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

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

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

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

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



Konum Kroki/ Uydu Fotoğrafi

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

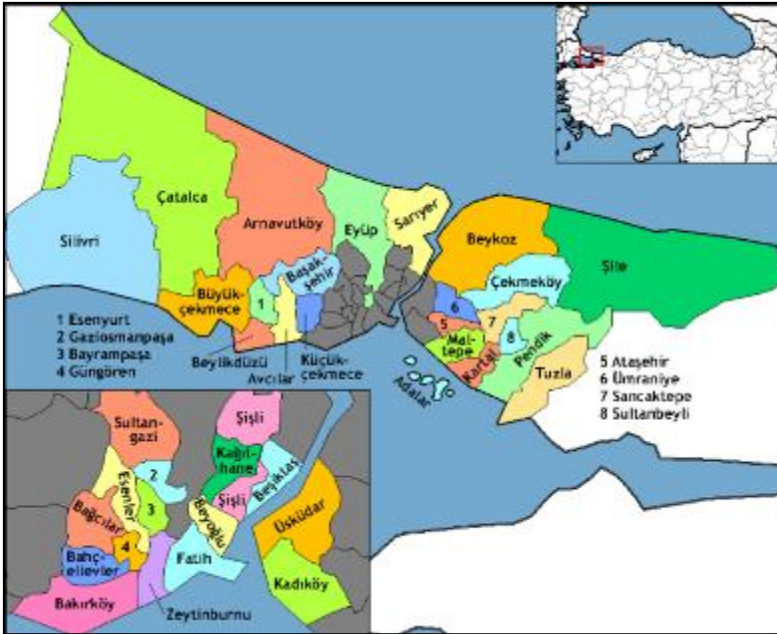
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan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

2021 yılı itibariyle nüfusu 15.840.900 kişidir.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2.2. Küçükçekmece İlçesi:

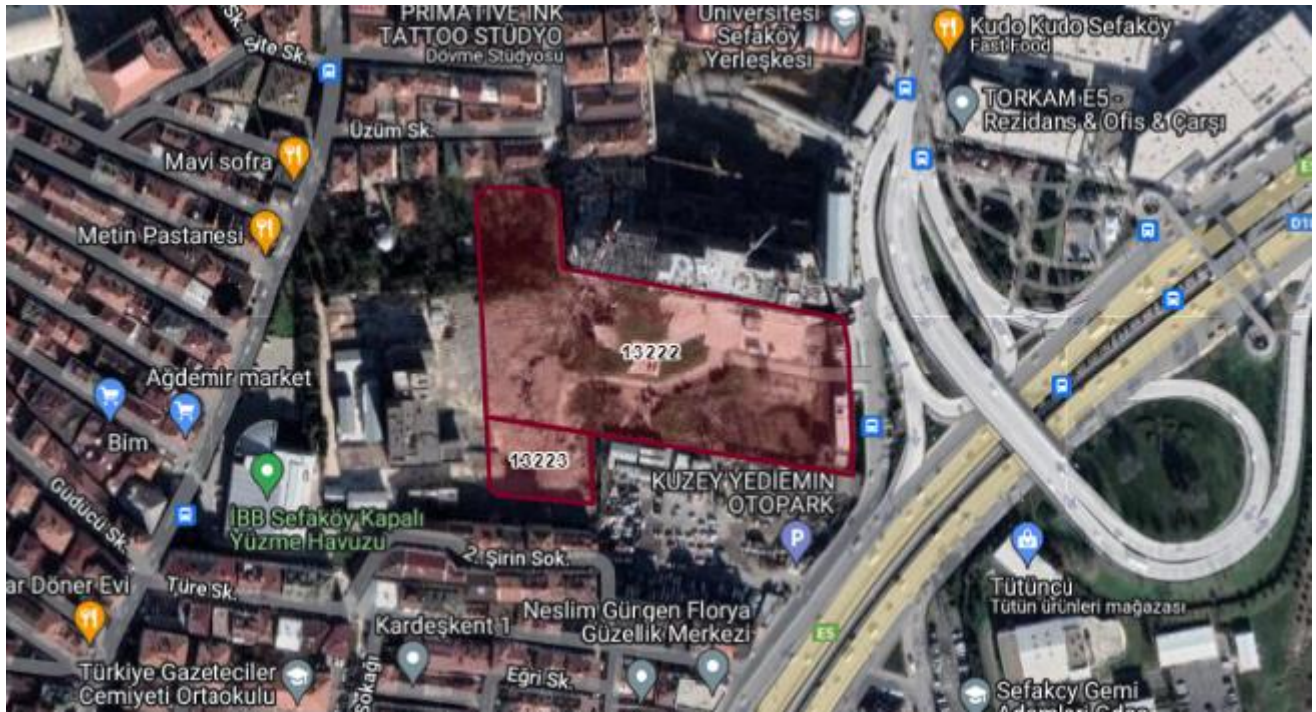
İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve 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 vardır.



Küçükçekmece Mahalle Haritası/ Kadıköy – Beylikdüzü Metrobüs Hattı



İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası





İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE NÜFUSU

805.930

Kişi

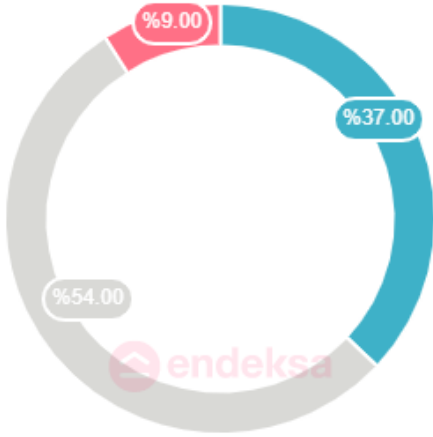


NÜFUS YOĞUNLUĞU

21.208,684

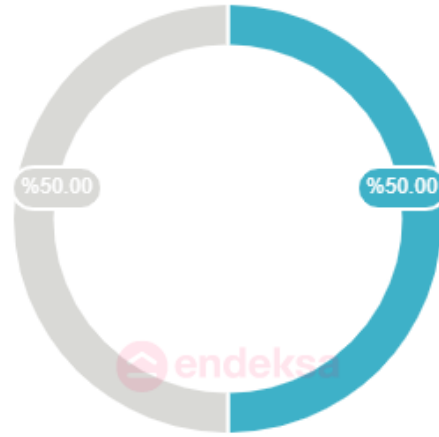
Kişi/km²

YAŞLI/GENÇ ORANI



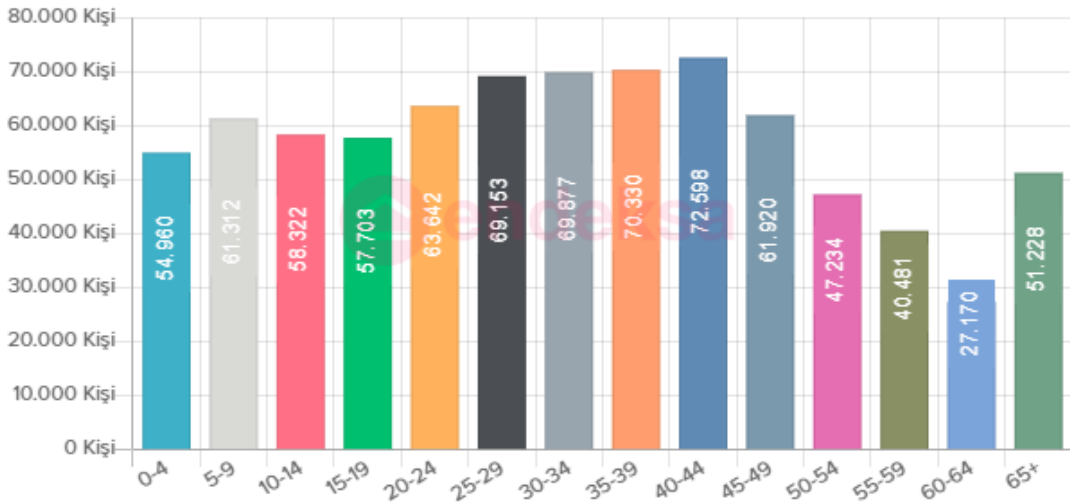
Genç Orta Yaşlı

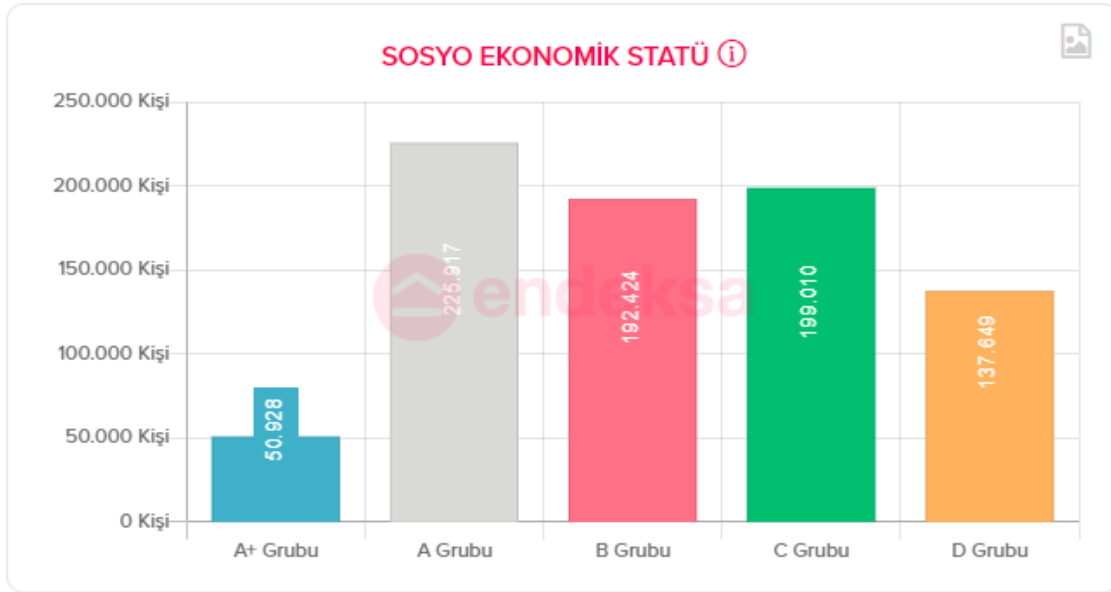
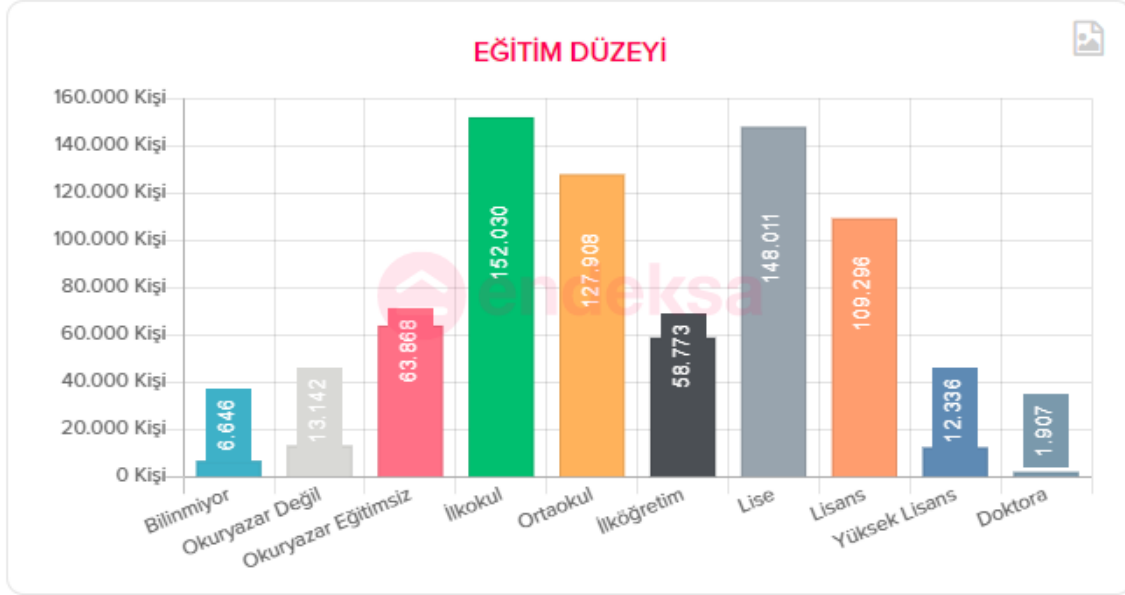
KADIN/ERKEK ORANI



Kadın Erkek

YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI





HANE HALKI

3,4
Kişi



KİŞİ BAŞI GELİR

6.625
TL



HANE GELİRİ

14.198,15
TL

Küçükçekmece Demografik Veriler

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

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

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

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

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

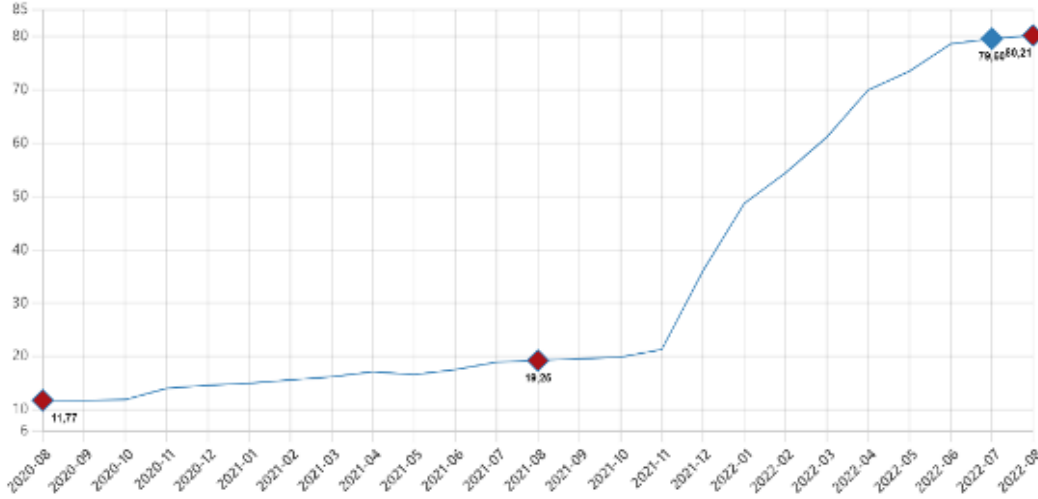
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

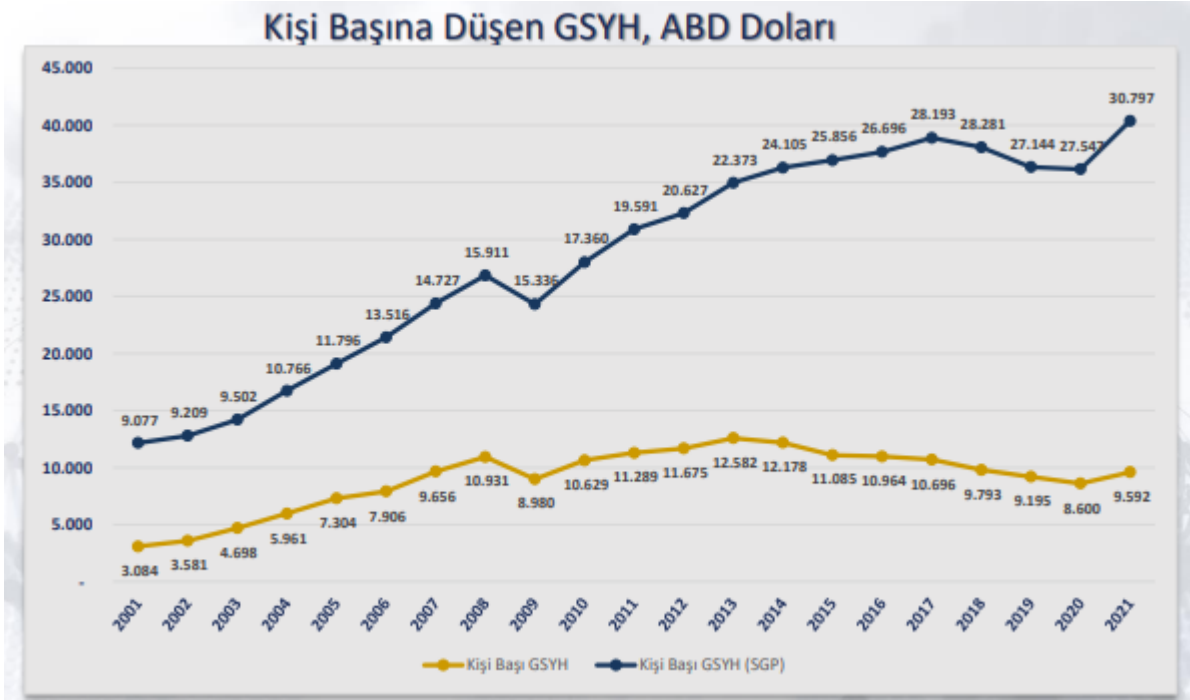
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

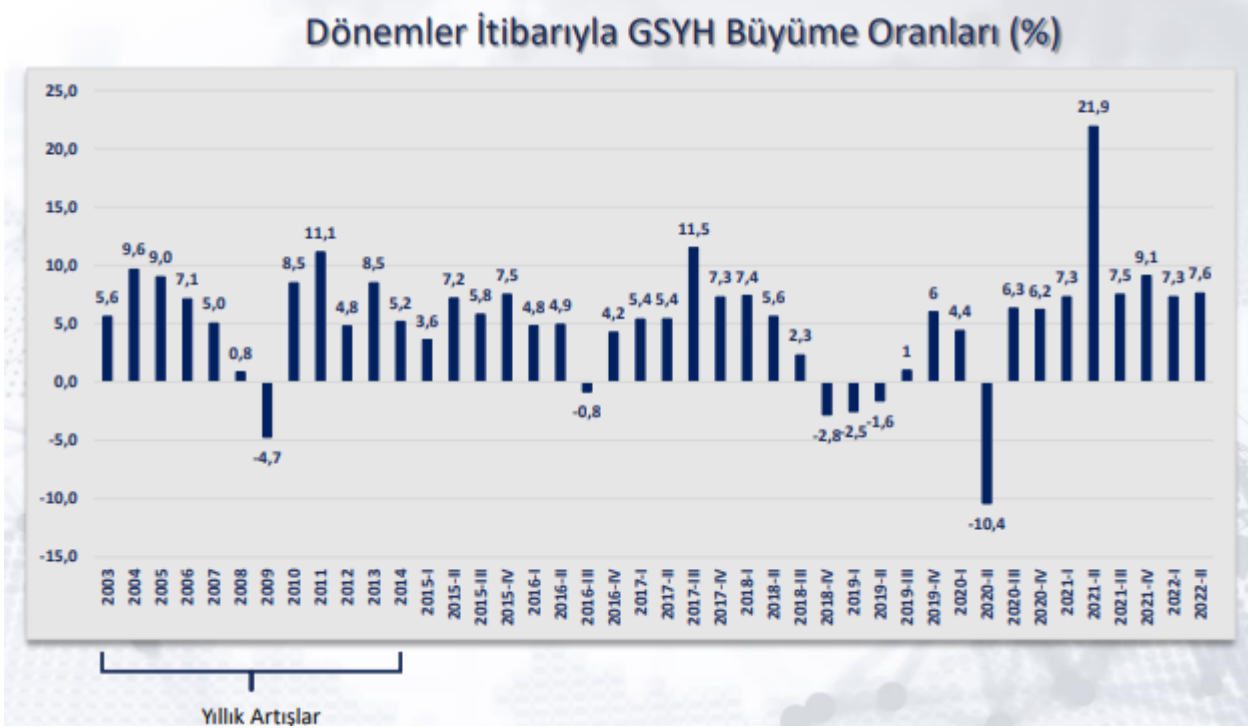
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592
HIRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
HIRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	21,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
HIRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,1	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	51,4
İSSİZLİK ORANI, %	11,1	10,3	10,9	10,9	11	11	13,7	13,2	12
İSTİHARIN ORANI, %	41,3	46	46,3	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

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

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

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



Kaynak: TÜİK

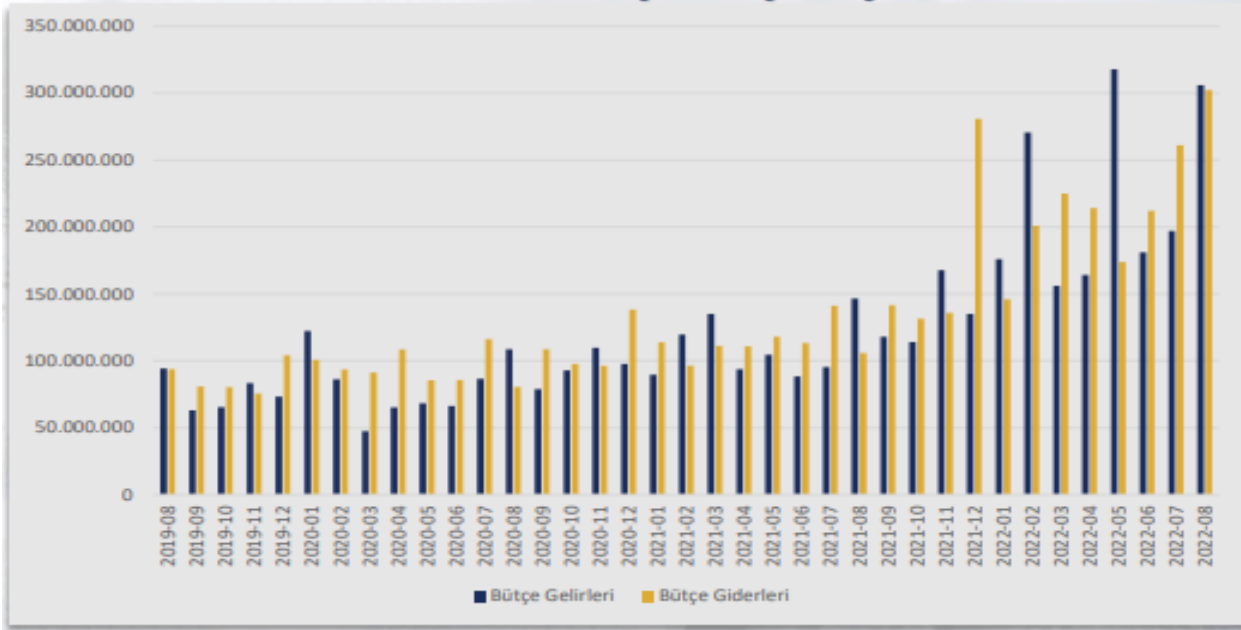
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

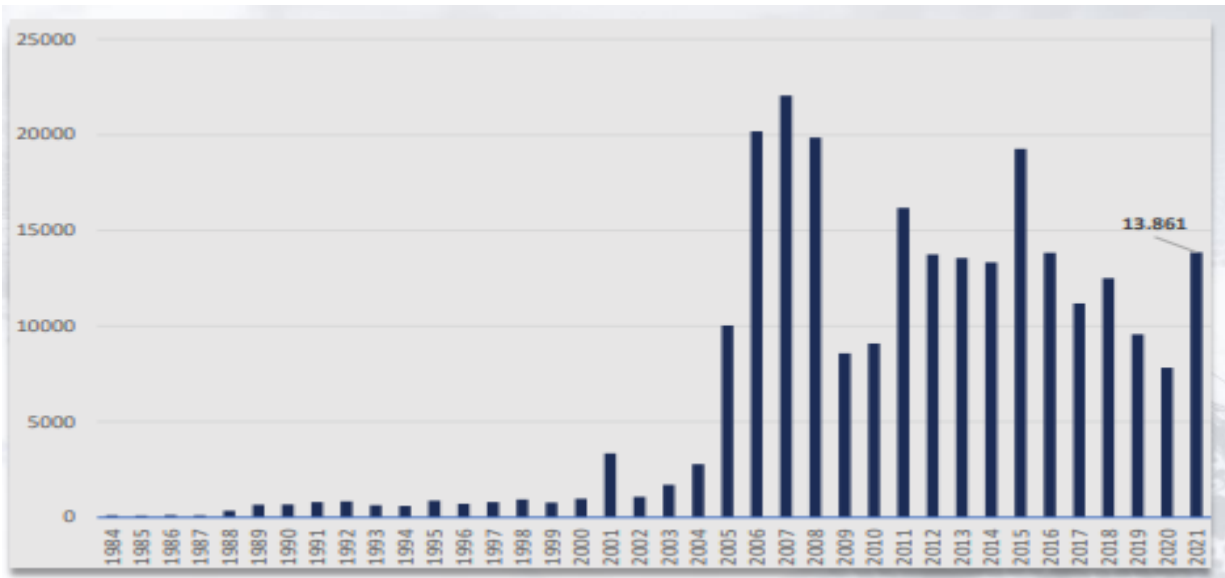
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



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

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

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

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

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

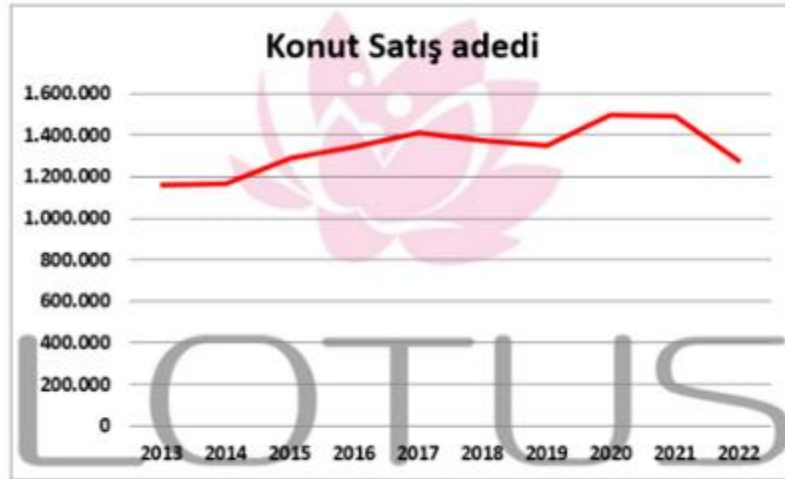
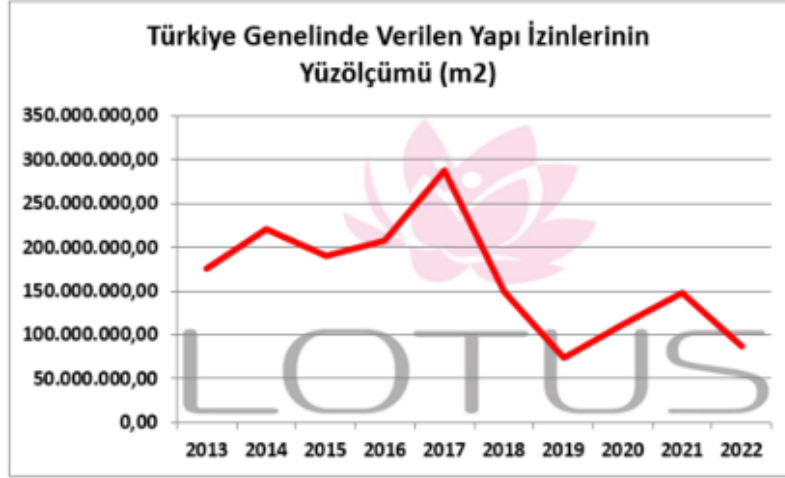
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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






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



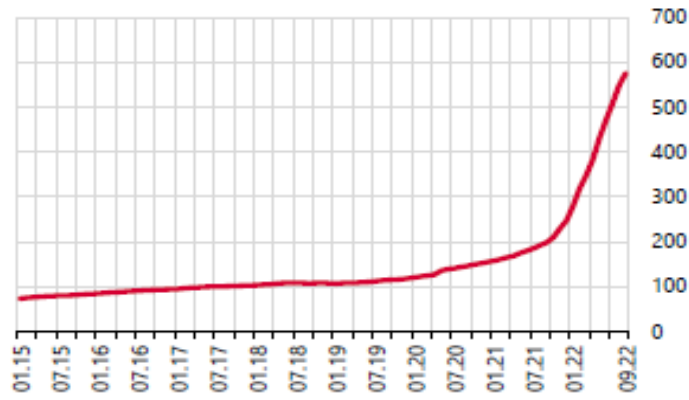
Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 10 aylıktır.

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

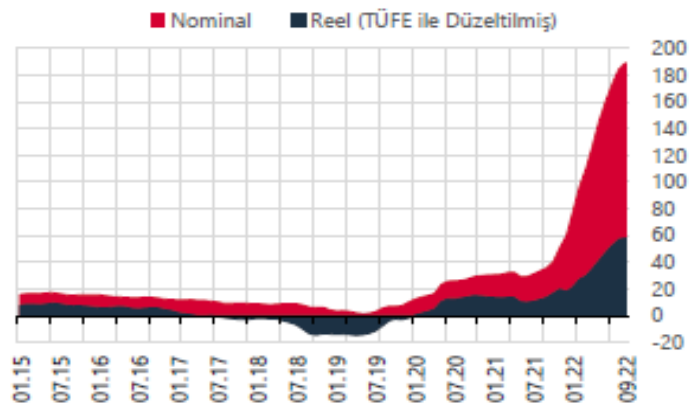
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)**
 TÜRKİYE	575,2 (%189,2)	601,7 (%178,8)	568,2 (%190,6)	15863,3 ₺
 İSTANBUL	530,9 (%212,1)	566,4 (%204,7)	531,2 (%213,9)	25714,8 ₺
 ANKARA	551,1 (%196,0)	681,0 (%197,4)	542,1 (%198,8)	11323,8 ₺
 İZMİR	595,6 (%185,8)	630,3 (%189,7)	584,9 (%184,6)	18761,3 ₺

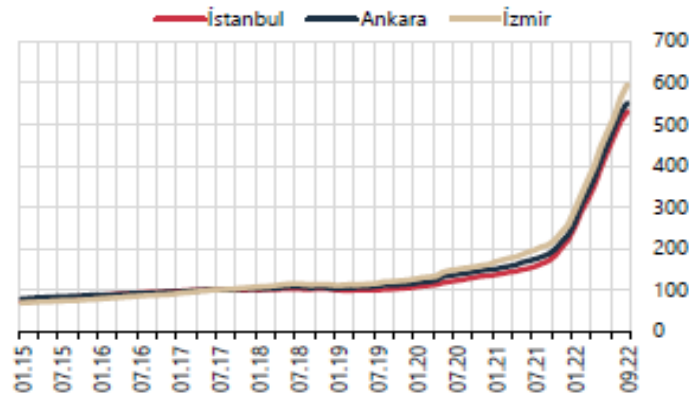
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



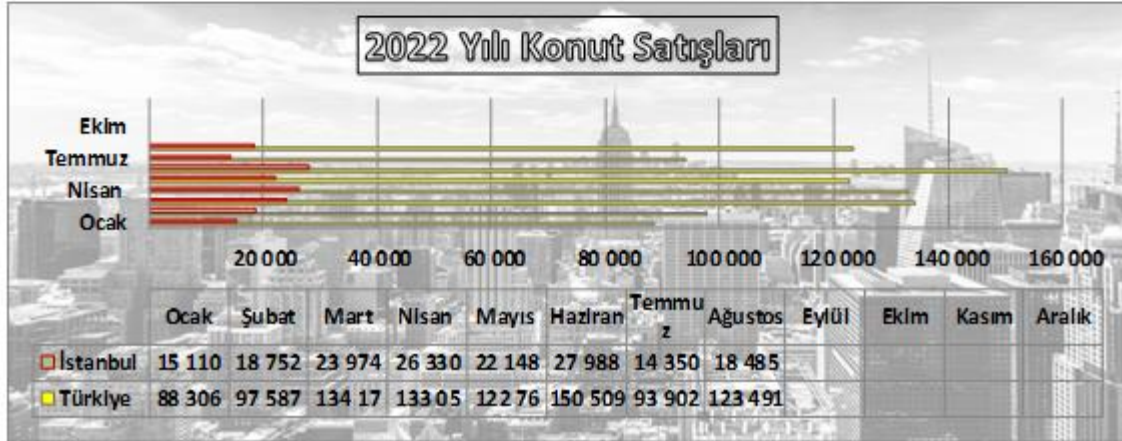
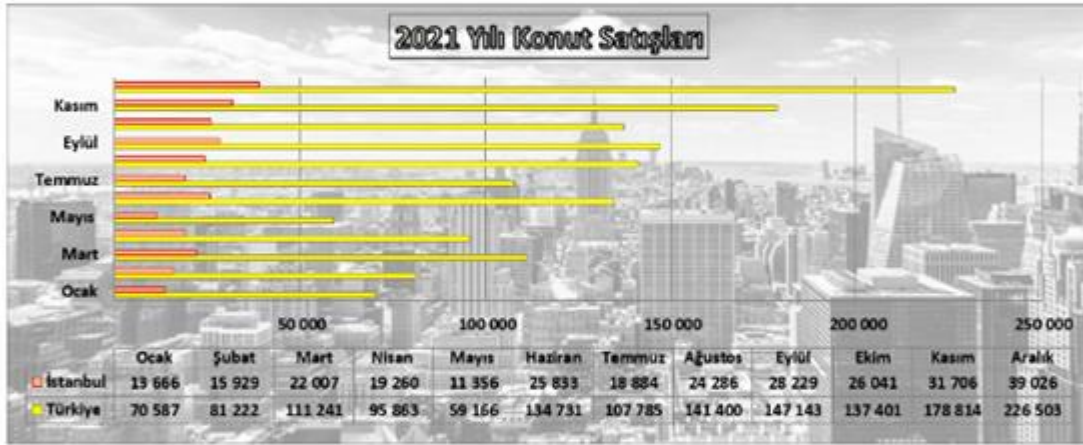
Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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



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



Kaynak:TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış,
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

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

13. AÇIKLAMALAR

Boulevard Sefaköy Projesi:

- Boulevard Sefaköy Projesi toplam 20.801,62 m² yüzölçümlü 2 adet parsel üzerinde 8 adet bloktan oluşmaktadır. Proje bünyesinde 413 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Projede 390 adet apart, 18 adet ofis ve 5 adet dükkân yer alacaktır.
- Proje bünyesinde tasarlanan sosyal alanlar;
 - Boulevard Yolu
 - Boulevard Meydan
 - Avlu, İskeleler
 - Çocuk Kitaplığı
 - Boulevard Backyard ve Courtyard
 - Çarşı
 - Parky

şeklindedir.

- Bloklara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

13222 parsel:

	KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	ORTAK ALAN PAYLARI DAHİL TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	RUHSATA ESAS TOPLAM B.B. ALANI (m ²)
A Blok	9	2+Z+6 KAT	12.232	8.043,38	82	Apart otel + Ofis-İşyeri	5.712,45
B Blok	10	2B+Z+7 KAT	11.180	7.191,87	48	Apart Otel	5.125,92
C Blok	10	2B+Z+7 KAT	14.384	9.167,84	74	Apart Otel	6.108,58
D Blok	5	2B+Z+2 KAT	1.792	1.042,56	4	Apart Otel	879,8
E Blok	10	2B+Z+7 KAT	21.353	14.106,89	135	Apart Otel	9.567,92
F Blok	10	2B+Z+7 KAT	10.998	7.191,87	48	Apart Otel	5.125,92
G Blok	5	2B+Z+2 KAT	1.792	1.042,56	4	Apart Otel	879,8
			73.731	47.786,97	395		33.400,39

13223 parsel:

KAT ADEDİ	KAT DAĞILIMI	TOPLAM ALAN (m ²)	ORTAK ALAN PAYLARI DAHİL TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	RUHSATA ESAS TOPLAM B.B. ALANI (m ²)
9	3B+Z+5 KAT	8.788	6.332,59	18	Ofis ve işyeri	4.642,17
		8.788	6.332,59	18		4.642,17

13222 Parsel:

- Değerleme konusu 13222 nolu parsel 18.584,32 m² yüzölçümlüne sahiptir.
- Parselin amorf şeklinde bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın doğuda Halkalı Caddesi, batıda 2. Şirin Sokak ve diğer cephelerde komşu parsellere sınırı bulunmaktadır.
- Halkalı Caddesi'ne yaklaşık 84 m. ve 2. Şirin Sokak'a yaklaşık 122 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde Sefaköy Boulevard Projesinin inşaat faaliyetleri devam etmektedir.
- A Blok 2 bodrum, zemin, 6 normal kattan, B Blok 2 bodrum, zemin, 7 normal kattan, C Blok 2 bodrum, zemin, 7 normal kattan, D Blok 2 bodrum, zemin, 2 normal kattan, E Blok 2 bodrum, zemin, 7 normal kattan, F Blok 2 bodrum, zemin, 7 normal kattan, G Blok 2 bodrum, zemin, 2 normal kattan meydana gelmektedir.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla inşaat çalışmaları devam etmekte olup B Blok kaba inşaatı tamamlanmıştır. Diğer blokların kaba inşaatları devam etmektedir.

13222 Parseldeki Blokların Tamamlanma Seviyeleri	
A Blok	%5
B Blok	%40
C Blok	%14
D Blok	%32
E Blok	%12
F Blok	%8
G Blok	%4

13223 Parselin Fiziki Özellikleri:

- Değerleme konusu 13223 nolu parsel 2.217,30 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parselin amorf şeklinde dikdörtgen formuna yakın bir geometrik yapısı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın batıda 2. Şirin Sokak, güneyde imar yoluna ve diğer cephelerde komşu parsellere sınırı bulunmaktadır.
- Taşınmazın 2. Şirin Sokak'a yaklaşık 45 m. cephesi ve güney cephede yer alan imar yoluna yaklaşık 56 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- 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 %16 mertebesindedir.



Vaziyet Planı

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli, marka değerinin olması ve yapı ruhsatının alınmış olması da dikkate alınarak olarak yapı ruhsatına uygun sitenin inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
<ul style="list-style-type: none">- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,- Önemli bir kavşak noktasında yer alması,- Nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgede yer alması,- Reklam kabiliyeti,- Yapı ruhsatlarının alınmış olması,- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olmaları,- Tamamlanmış altyapı,- İmar Durumu,- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	<ul style="list-style-type: none">- İmalatların devam ediyor olması (geçici etken)- D-100 karayoluna yakın olmasından dolayı gürültü kirliliğinin bulunması.
Fırsatlar	Tehditler
<ul style="list-style-type: none">- Projenin Metrobüs Hattına yakın olması,- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,- Nüfusun yoğun olduğu bir bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi,- İnşaat maliyetlerinde yaşanan hızlı artış.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdeler oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdellik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... -%11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri

SIRA	DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	AVRUPA KONUTLARI 4	77	1+1	5	BRC EMLA K	535 356 69 44	3.250.000	42.208
2	SATILIK	AVRUPA KONUTLARI 4	178	3+1	7	PRO ART GAYR.	532 516 92 20	7.750.000	43.539
3	SATILIK	TORKAM E-5	54	1+1	1	NURSİM FMN	535 716 25 04	2.650.000	49.074
4	SATILIK	KARAT 34	38	1+0	5	MAL SAHİBİ	549 438 61 51	1.500.000	39.474
5	SATILIK	CENNET KONAKLARI	150	3+1	1	İLKE EMLAK	212 573 36 67	5.650.000	37.667
6	SATILIK	NİŞH İSTANBUL	97	2+1	17	ÖZBİR GAZİ İNŞAAT	212 526 87 97	5.000.000	51.546
7	SATILIK	İSTWEST	110	2+1	5	AK GAYRİMENKUL	212 809 20 30	4.650.000	42.273
8	SATILIK	BLUE LAKE	145	2+1	3	SELAM GAYRİMENKUL	530 412 12 40	8.000.000	55.172
9	SATILIK	BLUE LAKE	75	1+1	4	MEGA GAYR.	552 314 45 45	3.500.000	46.667
10	SATILIK	TOYA MODA	135	2+1	135	ÇAMUR GAYR.	506 909 18 81	6.125.000	45.370
11	SATILIK	TEMA İSTANBUL	75	1+1	13	TEMA WORLD	532 605 07 30	3.280.000	43.733
12	SATILIK	AVRUPA KONUTLARI 3	165	3+1	10	AVRUPA GAYR.	530 516 81 15	8.000.000	48.485
ORTALAMA									45.434

Emsal Analizi (Konut)

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		Bina Yaşı/ İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
												55.200
Emsal 1	42.200	-5%	77	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	20%	50.640
Emsal 2	43.539	-5%	178	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	20%	52.247
Emsal 3	49.074	-5%	54	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	5%	Az Kötü	10%	20%	58.889
Emsal 4	39.474	-5%	38	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	Çok Kötü	25%	30%	51.316
Emsal 5	37.667	-5%	150	0%	Benzer	10%	Az Eski	10%	Orta Kötü	20%	35%	50.850
Emsal 6	51.546	-5%	97	0%	Benzer	0%	Az Eski	10%	Az Kötü	10%	15%	59.278
Emsal 7	42.273	-5%	110	0%	Orta Kötü	15%	Az Eski	10%	Az Kötü	10%	30%	54.955
Emsal 8	55.172	-5%	145	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	10%	60.689
Emsal 9	46.667	-5%	75	0%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	10%	51.334
Emsal 10	45.370	-5%	135	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	25%	56.713
Emsal 11	43.733	-5%	75	0%	Benzer	0%	Az Eski	10%	Orta Kötü	15%	20%	52.480
Emsal 12	48.485	-5%	165	0%	Benzer	0%	Orta Eski	20%	Orta Kötü	15%	30%	63.031

Emsaller projenin yakınındaki nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Taşınmazların konumuna ve şerefiyesine göre konum düzeltmesi yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Satılık Ofis Emsalleri

SIRA	DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
1	SATILIK	İSTASYON 24 (HALKALI)	60	1+0	12	YELKENCİLER GAYR.	552 763 45 72	2.100.000	35.000
2	SATILIK	HALKALI MAHALLESİ BASIN EKSPRES HATTINDA YER ALAN PLAZA	170	1+0	5	MEDYA GAYR.	552 759 10 81	8.850.000	52.059
3	SATILIK	BAHÇELİEVLER BUSINESS PORT PLAZA	185	1+0	7	BUSİNESS GAYRİMENKUL	212 652 00 60	6.000.000	32.432
4	SATILIK	BAHÇELİEVLER YENİ BOSNA VİZYON PARK PLAZA	195	1+0	3	KARAT GAYRİMENKUL	212 603 31 32	7.250.000	37.179
5	SATILIK	BAHÇELİEVLER YENİ BOSNA VİZYON PARK PLAZA	1000	1+0	9	REMAX	212 320 25 75	49.500.000	49.500
ORTALAMA									41.234

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Ofis):

Konu	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
Konu Mülk												53.950
Emsal 1	35.000	-5%	60	0%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	10%	Çok Kötü	25%	50%	52.500
Emsal 2	52.059	-5%	170	0%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	10%	Az Kötü	5%	30%	67.677
Emsal 3	32.432	-5%	185	0%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	25%	40.540
Emsal 4	37.719	-5%	195	0%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	25%	47.149
Emsal 5	49.500	-5%	1.000	0%	Orta Kötü	20%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	25%	61.875

Satılık Dükkan Emsalleri

DURUMU	PROJE	BEYAN EDİLEN BRÜT ALAN (m ²)	TİPİ	BULUNDUĞU KAT	İLAN SAHİBİ	TELEFON	İSTENEN FİYAT(TL/AY)	BİRİM (TL/m ²)
SATILIK	YEŞİLOVA MAHALLESİ BARBAROS CADESİ ÜZERİNDE YER ALAN DÜKKAN	98	ZEMİN KAT DÜKKAN	ZEMİN	REMAX	212 856 11 12	7.000.000	71.429
SATILIK	SEFAKÖY MERKEZDE CADDE ÜZERİ DÜKKAN	130	ZEMİN KAT DÜKKAN	ZEMİN	BENART GAYRİMNEKUL	532 462 40 25	8.150.000	62.692
SATILIK	SEFAKÖY MERKEZDE CADDE ÜZERİ DÜKKAN	30	ZEMİN KAT DÜKKAN	ZEMİN	MAL SAHİBİ	537 013 95 25	4.300.000	143.333
SATILIK	SEFAKÖY MERKEZDE SULTAN MURAT CADESİ ÜZERİ DÜKKAN	15	ZEMİN KAT DÜKKAN	ZEMİN	NSF EMLAK	542 283 50 20	1.800.000	120.000
ORTALAMA								99.364

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):



Emsal Analizi (Dükkan)

Konu	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Şerefiye		İnşaat Kalitesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu		
Konu Mülk												99.350
Emsal 1	71.429	-5%	98	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Orta İyİ	-15%	0%	71.429
Emsal 2	62.692	-5%	130	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Orta İyİ	-15%	0%	62.692
Emsal 3	143.333	-5%	30	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Orta İyİ	-15%	0%	143.333
Emsal 4	120.000	-5%	15	0%	Az Kötü	10%	Az Kötü	10%	Orta İyİ	-15%	0%	120.000

Emsaller bölgedeki dükkanlardan seçilmiş olup konum, bina yaşı, kalitesi ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Pazarlık Payı düşülmüştür. Rapora konu taşınmazların yüksek şerefiyeli bir proje bünyesinde yer almaları dikkate alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Rapora konu bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanı 29.783,57 m² dir. Arı Finansal Kiralama A.Ş. ye ait 234 adet bağımsız bölümden 3.545,18 m² satılabilir ofis alanı, 370,59 m² satılabilir dükkân alanı, 25.867,80 m² apart ünite alanı bulunmaktadır. Hasılat Paylaşım sözleşmesine göre Arı Finansal Kiralama A.Ş. rapor içeriğinde belirtilen 234 adet bağımsız bölümün satışlarından elde edilecek hasılat bedelinin %53'ünü Servet GYO'na hasılat paylaşım bedeli olarak ödeyecektir. Buna göre bağımsız bölümler için takdir edilen ortalama birim satış değerleri üzerinden 234 adet bağımsız bölümün toplam satış hasılatı hesaplanmış, 07.06.2022 tarihli Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi'ne göre Servet GYO A.Ş.'nin %53'lük hasılat payı sözleşmeye dayalı hak ve fayda değeri olarak alınmıştır. Aşağıda sunulan hesaplama tablosuna göre Servet GYO A.Ş.'nin sözleşmeye dayalı hak ve fayda değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam **877.669.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Boulevard Sefaköy Projesi		Ortalama Satış Bedeli	Toplam Hasılat	Servet GYO Payı
TOPLAM	29.783,57		1.655.980.000	877.669.000
Apart Ünite Satılabilir Alanı (m2)	25.867,80	55.200	1.427.900.000	756.787.000
Ofis Satılabilir Alanı (m2)	3.545,18	53.950	191.260.000	101.367.800
Dükkan Satılabilir Alanı	370,59	99.350	36.820.000	19.514.600

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 ve 07.06.2022 tarihli Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesine göre Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tapuda tescil edilmiş bağımsız bölümlerin satışına yönelik projeksiyonlar yapılmış olup Arı Finansal Kiralama A.Ş.'nin satışlardan elde edeceği hasılatın % 53'ünü her bağımsız bölümün satışının akabinde Servet GYO'na ödeyeceği varsayımıyla Servet GYO'na ait sözleşmeye dayalı hak ve fayda değeri hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanları Servet GYO A.Ş.'den alınmıştır.

Varsayımlar:

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, 2023 yıl sonu ve sonrasına ilişkin enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2023 ve sonrası için belirlenen enflasyon oranlarının % 8 üzerinde alınmıştır.

Satılabilir Alan:

Rapora konu edilen bağımsız bölümlerin toplam satılabilir alanı 29.783,57 m² dir. Arı Finansal Kiralama A.Ş. ye ait 234 adet bağımsız bölümden 3.545,18 m² satılabilir ofis alanı, 370,59 m² satılabilir dükkân alanı, 25.867,80 m² apart ünite alanı bulunmaktadır. Bağımsız bölüm bazında net, brüt ve genel brüt alanlar rapor ekinde yer almaktadır.

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Apart Ünitelerin 2023 yılı için ortalama 55.200,-TL/m² birim fiyat ile ofislerin 55.200,-TL/m² birim fiyat ile, dükkanların ise ortalama 99.350,-TL/m² fiyat ile satılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda birim satış değerinin her yıl bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Satışların aşağıda yer alan tablolarda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (KONUTLAR)				
Yıl	2023	2024	2025	2026
Konutlar	35%	35%	30%	0%
Kümülatif Satış Oranı	35%	70%	100%	100%

İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (OFİSLER)				
Yıl	2023	2024	2025	2026
Konutlar	33%	33%	33%	0%
Kümülatif Satış Oranı	33%	67%	100%	100%

İNŞA EDİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ HIZI (DÜKKANLAR)				
Yıl	2023	2024	2025	2026
Konutlar	30%	40%	30%	0%
Kümülatif Satış Oranı	30%	70%	100%	100%

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 57'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden ve 07.06.2022 tarihli Finansal Kiralama Maksudıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri **715.400.000,-TL** bulunmuştur.

SANCAKTÜL PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	20.801,62
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	29.783,57
İnşaatın Süresi	2 yıl
Satışa Esas Toplam Apart Alanı (m2)	25.868
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m2)	371
Satışa Esas Toplam Ofis Alanı (m2)	3.545

Satış Varsayımları

	2023	2024	2025	2026	2027
Satılabilir Apart Alanı m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	55.200	77.280	96.600	111.090	124.421
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.427.902.560	1.999.063.584	2.498.829.480	2.873.653.902	3.218.492.370
Satış Oranı	35%	35%	30%	0%	0%
Satılabilir Ofis Alan m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	53.950	75.530	94.413	108.574	121.603
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	191.262.461	267.767.445	334.709.307	384.915.703	431.105.587
Satış Oranı	33%	33%	33%	0%	0%
Satılabilir Dükkan Alanı m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	99.350	139.090	173.863	199.942	223.935
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	36.818.117	51.545.363	64.431.704	74.096.459	82.988.035
Satış Oranı	30%	40%	30%	0%	0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	40%	25%	15%	12%	10%
---------------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Reel İskonto Oranı	48%	33%	23%	20%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,22	1,71	2,18	2,65	3,16

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

Apart Satış Gelirleri	499.765.896	699.672.254	749.648.844	0	0
------------------------------	-------------	-------------	-------------	---	---

Satış Oranı	35%	35%	30%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	35%	70%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.427.902.560	1.999.063.584	2.498.829.480	2.873.653.902	3.218.492.370
Yıllık Satış Geliri (TL)	499.765.896	699.672.254	749.648.844	0	0

Ofis Satış Gelirleri	63.690.400	89.166.559	111.458.199	0	0
-----------------------------	------------	------------	-------------	---	---

Satış Oranı	33%	33%	33%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	33%	67%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	191.262.461	267.767.445	334.709.307	384.915.703	431.105.587
Yıllık Satış Geliri (TL)	63.690.400	89.166.559	111.458.199	0	0

Dükkan Satış Gelirleri	11.045.435	20.618.145	19.329.511	0	0
-------------------------------	------------	------------	------------	---	---

Satış Oranı	30%	40%	30%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	30%	70%	100%	100%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	36.818.117	51.545.363	64.431.704	74.096.459	82.988.035
Yıllık Satış Geliri (TL)	11.045.435	20.618.145	19.329.511	0	0
Servet GYO Geliri	304.485.917	429.012.188	466.631.374	0	0

Servet GYO Serbest Nakit Akımı	304.485.917	429.012.188	466.631.374	0	0
---------------------------------------	-------------	-------------	-------------	---	---

Servet GYO Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	250.285.882	251.351.855	213.750.935	0	0
---	-------------	-------------	-------------	---	---

Servet GYO Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın bugünkü değeri (TL)	715.400.000
---	-------------

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	877.669.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	715.400.000

03.07.2015 tarihli 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. Bu sözleşmeye göre Müteahhit firma olan Servet GYO, alt bir yüklenici ile (ARI Finansal kiralama A.Ş) anlaşmış olup 07.06.2022 tarihli bir sözleşme düzenlenmiştir. 07.06.2022 tarihli "Finansal Kiralama Maksudıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesi"ne göre müteahhit firmaya ait olacak %55 lik pay 234 adet bağımsız bölüme (bir adedi hisseli) tekabül etmekte olup müteahhit firmaya ait bağımsız bölümler tapuda Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu bağımsız bölümlerden elde edilecek gelirlerin %53'ü Servet GYO'na ödenecektir. Projenin inşaatı devam etmekte olup satışlarda halen devam etmektedir. Buna göre sözleşmeden doğan hak ve faydayı daha doğru bir şekilde ortaya koyduğundan "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve sözleşmeden kaynaklı hak ve fayda değeri **715.400.000 TL** olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar inşa halinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

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

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

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

18.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu arsalar üzerinde geliştirilecek inşaatlar için 03.07.2015 tarihli Taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmede emsal pay oranları arsa sahibi lehine %45 yüklenici lehine %55 olarak belirlenmiştir. Servet GYO'nun inşaat yapım işlerini yüklenici bir firmaya vermiş olup hasılat paylaşım oranı %53 (Servet GYO), %47 (Arı Finansal Kiralama) şeklindedir.

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

Arsa üzerinde geliştirilecek proje için yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

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

28.12.2021 tarihi itibarıyla yeni yapı ruhsatı alınmıştır. 01.02.2022 tarihli yenileme ruhsatları bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Boulevard Sefaköy Projesi bünyesindeki 234 adet bağımsız bölümün 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden ve 07.06.2022 tarihli Finansal Kiralama Maksadıyla Satın Alınan Gayrimenkul Sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri için,**

715.400.000 TL (Yediyüzonbeşmilyondörtüyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(715.400.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) \cong **38.260.000,-USD**)

(715.400.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) \cong **35.887.000,-Euro**)

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

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Değerlemeye konu hak ve faydanın KDV (%18) dahil değeri 844.172.000,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Sözleşmeye Dayalı Hak" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Takbis Belgeleri
- Tapu Suretleri
- İnşaat Sözleşmeleri
- Vaziyet Planı
- Bağımsız Bölüm Listesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)