

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçükçekmece / İSTANBUL
(0 Ada 11359 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025 / 417

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	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
11.	BELEDİYE İNCELEMESİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	16
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	16
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	16
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	17
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	17
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	24
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	25
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,	29
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	29
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	32
13.	AÇIKLAMALAR	33
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
15.	DEĞERLENDİRME	34

16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	35
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	35
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	36
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	37
17.	FİYATLANDIRMA	38
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	42
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	42
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	42
18.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	42
18.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	42
18.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	42
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	42
18.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	43
18.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	43
18.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	43
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.....	43
18.12.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
19.	SONUÇ	44

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Teyfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Caddesi ile Mimarlar Caddesi Kesişimi, 0 ada 11359 Nolu Parsel Küçükçekmece / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 0 Ada 11359 Nolu Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret + Hizmet Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin rapor tarihi itibarıyla 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 0 ADA 11359 NOLU PARSELİN RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	407.640.000,-TL
KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, SAFRA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 0 ADA 11359 NOLU PARSELİN SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NE AİT HİSSESİNİN (1/2) RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ	203.820.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gemeç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 5479
T.T.D. Sic. No: 54275/490339

LOTUS

2025/417

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Teyfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Caddesi ile Mimarlar Caddesi Kesişimi, 0 ada 11359 Nolu Parsel <u>Küçükçekmece / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	26 Eylül 2025 tarih ve 2464 - 2025/023 no ile
MÜŞTERİ NO	2464
RAPOR NO	2025/417
DEĞERLEME TARİHİ	30 Eylül 2025
RAPOR TARİHİ	07 Ekim 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin rapor tarihi itibariyle 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 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazın 31.12.2024 değeri için 576 nolu rapor hazırlanmış olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri 168.585.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 31.03.2025 değeri için 168 nolu rapor hazırlanmış olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri 185.850.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın 30.06.2025 değeri için 243 nolu rapor hazırlanmış olup SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri 193.470.000 TL olarak belirlenmiştir.

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	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 15/4,34349, Fatih/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 5141929
E-MAIL	info@savurgroup.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	09.08.2023
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.300.000.000
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	874.600.000
HALKA AÇIKLIK ORANI	--
FAALİYET KONUSU	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

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 SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde 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

SAHİBİ	SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) Ahmet YURTSEVER (1/2)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Küçükçekmece
MAHALLESİ	Safra
PAFTA NO	12
ADA NO	0
PARSEL NO	11359
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	5.773,49 m ²
CİLT NO	243
SAHİFE NO	24158
TAPU TARİHİ	04.09.2024
YEVMIYE NO	54954 - 11772

10.2. Tapu Takyidatı

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

İrtifaklar Bölümü

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 2.700,50 m²'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı. 07.10.1993 tarih ve 5623 yevmiye no ile.

Beyanlar Bölümü

- Beykoz 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 31.05.2022 tarih 2022/529 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır. 31.05.2022 tarih ve 30913 yevmiye no ile.
- Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin tebliğ) 04.10.2023 / 54312
- İhtiyati Tedbir: BEYKOZ 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 07/03/2024 tarih 2022/529 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. (07.03.2024/13751)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan Beykoz 2. Sulh Hukuk Mahkemesi beyanlarının maliklerden Ahmet Yurtsever'in sağlık problemleri sebebiyle kendisini temsilen vasi atanması sebebiyle konduğu öğrenilmiştir. Kayıtlardaki irtifak ve beyanlar taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir. Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre rapora konu parsel 13.12.2013 tarihli (*) 1/1000 ölçekli Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı Revizyon Uygulama İmar Planı dâhilinde "Ticaret ve Hizmet" alanı lejantına sahip olup yapılaşma koşulları;

Ayrık Nizam / Emsal: 1,75 / H_{max}: 45,50 metre şeklindedir.

(*) Plan tadilat tarihleri: 17.06.2016,21.04.2017,22.12.2020,22.03.2021,20.02.2022



Meri İmar Planı	KÜÇÜKÇEKMECE YENİBOSNA BASIN AKSI RUIP
Fonksiyon	Ticaret Ve Hizmet Alanı
Tadilat Onay Tarihi	17.06.2016,21.04.2017,22.12.2020,22.03.2021,20.02.2022
Tadilat Adı	Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı RUIP'na ait plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uip değişikliği Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı RUIP'na ait plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uip değişikliği Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı Revizyon Uygulama İmar Planına Ait Plan Notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği Yenibosna Basın Aksı Bölgesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği Yenibosna Basın Aksı Bölgesine ait 22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine atfı sürecinde yapılan hararlara ilişkin UIP değişikliği

Tasdik Tarihi	13.12.2013
Ölçeği	1/1000
İlçe	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahalle	SAFRA

Pafta	F21C22D4B
Ada	0
Parsel	11359
Hesap Alanı	5.776,34 m ²

YENİBOSNA BASIN AKSI 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

(13.12.2013 – 17.06.2016 – 21.04.2017 – 22.12.2020 – 22.03.2021 – 20.02.2022 T.T.)

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. TİCARET VE HİZMET ALANLARI:

- 2.1.1. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; KAKS 1.75 VE HAVA MANİA LİMİTLERİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA YENÇOK: Z+14 KATTIR. (22.03.2021 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)
- 2.1.2. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; YAPILAŞMA ALANININ TAMAMININ "TURİZM TESİS ALANI" FONKSİYONUNA AYRILMASI DURUMUNDA KAKS:1.95'DİR.
- 2.1.3. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'NİN ALTINDAKİ PARSELLERİN TEVHİT EDİLMEK ŞARTI İLE; 1500-3000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLUŞACAK PARSELLERDE KAKS: 2.00 3001-5000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE OLUŞACAK PARSELLERDE KAKS: 2.25 5000 M² ÜZERİ BÜYÜKLÜĞÜNDE OLUŞACAK PARSELLERDE KAKS: 2.50'DİR.
- 2.1.4. KADEMELİ İMAR HAKKI ARTIŞI KAPSAMINDA İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ; PARSELİN İMARA KONU NET ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 2.1.5. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN SONRA İFRAZ EDİLEREK OLUŞAN PARSELLERDE KAKS: 1.75' DİR. SÖZ KONUSU PARSELLER, KADEMELİ İMAR HAKKI ARTIŞINA YÖNELİK İŞLEMLERE KONU EDİLEMEZLER.
- 2.1.6. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA BU PLANLA YAPILAN DÜZENLEMELER SONUCU BİR ÖNCEKİ MERİ İMAR PLANINA GÖRE İMARLI ALAN MİKTARI AZALAN PARSELLERDE, KAMUYA AYRILAN ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KAYDIYLA BİR ÖNCEKİ MERİ İMAR PLANINDA VERİLEN İMARLI ALAN MİKTARI KORUNARAK UYGULAMA YAPILIR. (17.06.2016 TARİHİNDE ONANMIŞTIR.)
- 2.1.7. • "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; TABAN ALANININ 1.000 M²'DEN BÜYÜK OLMASI HALİNDE; 12.00 M. VE DAHA GENİŞ İMAR YOLLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 M., 12.00 M.'DEN DAR İMAR YOLLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 M. OLARAK; TABAN ALANININ 1.000 M²'DEN KÜÇÜK OLMASI HALİNDE İŞE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 M., OLARAK UYGULANACAKTIR. (20.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; TEK PARSELDEN OLUŞAN İMAR ADALARINDA VEYA TEVHİD EDİLECEK PARSELLERDE, YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİNE GÖRE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN ARTTIRILMASI NEDENİYLE BİNA DERİNLİĞİNİN 30.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN. 10.00 M. OLARAK UYGULANIR.
- YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA:
-MİN. PARSEL CEPHESİ : 25.00 M
-MİN. PARSEL DERİNLİĞİ : 30.00 M
-MİN. İFRAZ ALANI : 1000 M²'DİR.

- 2.1.8. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA, TERK ORANI YÜKSEK (% 40'TAN FAZLA) OLAN VE PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİNİ KULLANAMAYAN PARSELLERDE, İMAR YOLLARINDAN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M.'NİN, YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ İSE 3.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİ, BLOK EBATLARI VE TABAN OTURUMLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 2.1.9. "T+H" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA KALAN PARSEL VE/VEYA PARSELLER; YUKARIDA BELİRTİLEN ŞARTLARDA, İNŞAAT ARTIŞ HAKKINDAN BİR KEZ YARARLANABİLİRLER.
- 2.1.10. YAPILAŞMA ALANININ TAMAMININ "TURİZM TESİS ALANI" FONKSİYONUNA AYRILMASI ŞARTIYLA İMAR HAKKI ARTIŞINA KONU EDİLEN ALANLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALAMAZ. BU TESİSLER OTEL DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ VE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.
- 2.1.11. -PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA İMAR YOLUNA MAHRECİ OLAN 500 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TALEP EDİLMESİ HALİNDE B-3 UYGULAMASI YAPILABİLİR. (17.06.2016 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- B-3 UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA;
- a) TEŞEKKÜL İSTİKAMET PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ CEPHE ALDIĞI YOL İÇİN GEÇERLİDİR.
- b) TEŞEKKÜLE ESAS BİNA; EN AZ PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KAT YÜKSEKLİĞİNİ SAĞLAYAN HER TÜRLÜ BETONARME BİNAYI İFADE EDER.
- c) VERİLEN İSTİKAMETLER İMAR İSTİKAMETİNE PARALEL OLUP; İSTİKAMETİ VERİLECEK PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLA BAKAN PARSELLERİN %50 VE FAZLASINDA EN AZ BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI VEYA ZEMİN+2 NORMAL KATLI YAPILAŞMA BULUNMASI HALİNDE; BİTİŞİK NİZAM UYGULAMA YAPILACAK YAPI ADALARINDA; İMAR ADASINDAKİ AYNI YOL İSTİKAMETİNE BAKAN PARSELLER İÇİN ORTALAMA TEŞEKKÜL İSTİKAMETİ BELİRLENİR. BELİRLENEN BU TEŞEKKÜL İSTİKAMETİ, İMAR ADASINDAKİ AYNI YOL İSTİKAMETİNE BAKAN TÜM PARSELLER İÇİN UYGULANIR.
- d) ARKA BAHÇE MESAFESİNDE TEŞEKKÜL ALINMAZ. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M.'DİR. ANCAK BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 M'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- e) ADADA TEŞEKKÜLE ESAS BİNA OLMAMASI HALİNDE; ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. UYGULANIR.
- f) ADADAKİ BİNALARIN İMAR İSTİKAMETİNE TECAVÜZLÜ OLMASI HALİNDE; MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFESİ 1.00 M. OLACAKTIR.
- g) BİTİŞİK NİZAM UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA; KOMŞU PARSELDE CEPHE (KAPI VEYA PENCERE) AÇARAK VE YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKARAK YAPILAŞMIŞ TEŞEKKÜLE ESAS BİNA BULUNMASI HALİNDE YAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 METRE UYGULANACAK OLUP, BU ALANLARDA KOMŞU PARSELDEN MUVAFAKAT ALINMASI HALİNDE İSE BİTİŞİK NİZAM UYGULANIR.
- h) B-3 UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERE KOMŞU PARSELLERDE AYRIK NİZAM (EMSAL) UYGULAMASI YAPILMASI HALİNDE, B-3 UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERDE ÇIKMA YAPILMAMAK KAYDI İLE YAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 M. UYGULANABİLİR.
- i) ORTALAMA TEŞEKKÜL; TEŞEKKÜL İSTİKAMET VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, İSTİKAMET VERİLEN VE TEŞEKKÜLE ESAS TÜM BİNALARIN ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİN İMAR YOLUNA OLAN DİK UZAKLIKLARININ ORTALAMASIDIR.

- j) TEŞEKKÜLE ESAS BİNALARIN YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ ORTALAMASI 3.00 M.'NİN ÜSTÜNE ÇIKAMAZ. ORTALAMA TEŞEKKÜLÜN 3.00 M.'NİN ÜSTÜNDE TESPİT EDİLDİĞİ DURUMLARDA İSE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK, 13.12.2013 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KÜÇÜKÇEKMECE YENİBOSNA BASIN AKSİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NDAN SONRA YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞ PARSEL VEYA PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA, AYNI YOLA BAKAN BU PARSELLERE VERİLEN TEŞEKKÜL İSTİKAMET VEYA İSTİKAMETLERİNİN ORTALAMASI ALINARAK TEŞEKKÜL BELİRLENİR.
- k) TEŞEKKÜLE ESAS BİNALARIN YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ ORTALAMASI, PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNUN 15.00 M. VE DAHA GENİŞ OLMASI DURUMUNDA 2.00 M.'NİN, PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNUN 15.00 M.'DEN DAR OLMASI DURUMUNDA İSE 1.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMEZ.
- l) BİR İMAR ADASINDA, PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BAHÇE MESAFESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMIŞ BİNA VARSA, İMAR ADASINDA SÖZ KONUSU PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU İSTİKAMETİNDE TÜM PARSELLER İÇİN PLAN NOTLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.
- m) SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK İMAR ADALARINDA KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN VE KÖŞE KIRIĞI OLAN İMAR PARSELLERİNDE, KÖŞE KIRIKLARINA OLAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 2.00 M.'NİN ALTINDA OLAMAZ. (20.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR.)
- SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERDE VEYA EMSAL VERİLİP ÖNCEKİ PLANLARDA SİMGE UYGULAMASI YAPILAN PARSELLERDE; 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ OLAN BİNALARDA TALEP EDİLMESİ HALİNDE; MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ TOPLAM İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SİĞİNAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 1 MT.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN GEÇİCİ 16. MADDESİ KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİNE KONU EDİLEN ALANLAR HARİÇ TUTULACAKTIR. (22.03.2021 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)
- 2.1.12. TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PLANDA EMSAL DEĞERİ VERİLEN VE EN AZ İKİ BLOKTAN OLUŞAN VE 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGELİ OLARAK YAPILAŞMIŞ KOOPERATİF, SİTE, TOPLU KONUT VB. PARSELLERDE MEVCUT BİNALARIN TAMAMININ VEYA BİR KISMININ YIKILARAK YENİDEN YAPILACAK OLMASI HALİNDE, MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ ONAYLI PROJESİ VEYA RUHSATINDAKİ TOPLAM İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SİĞİNAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) UYGULAMA YAPILIR. BU TÜR UYGULAMALARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN GEÇİCİ 16. MADDESİ KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİNE KONU EDİLEN ALANLAR HARİÇ TUTULACAKTIR. (22.03.2021 TARİHİNDE ONAYLANMIŞTIR)**

Plan Notları

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

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

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Web Tapu sisteminden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın 04.09.2024 tarihinde SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına (1/2) tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile tescil edildiği görülmüştür.

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parselin imar durumlarında herhangi bir değişiklik ya da kamulaştırma işlemi olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

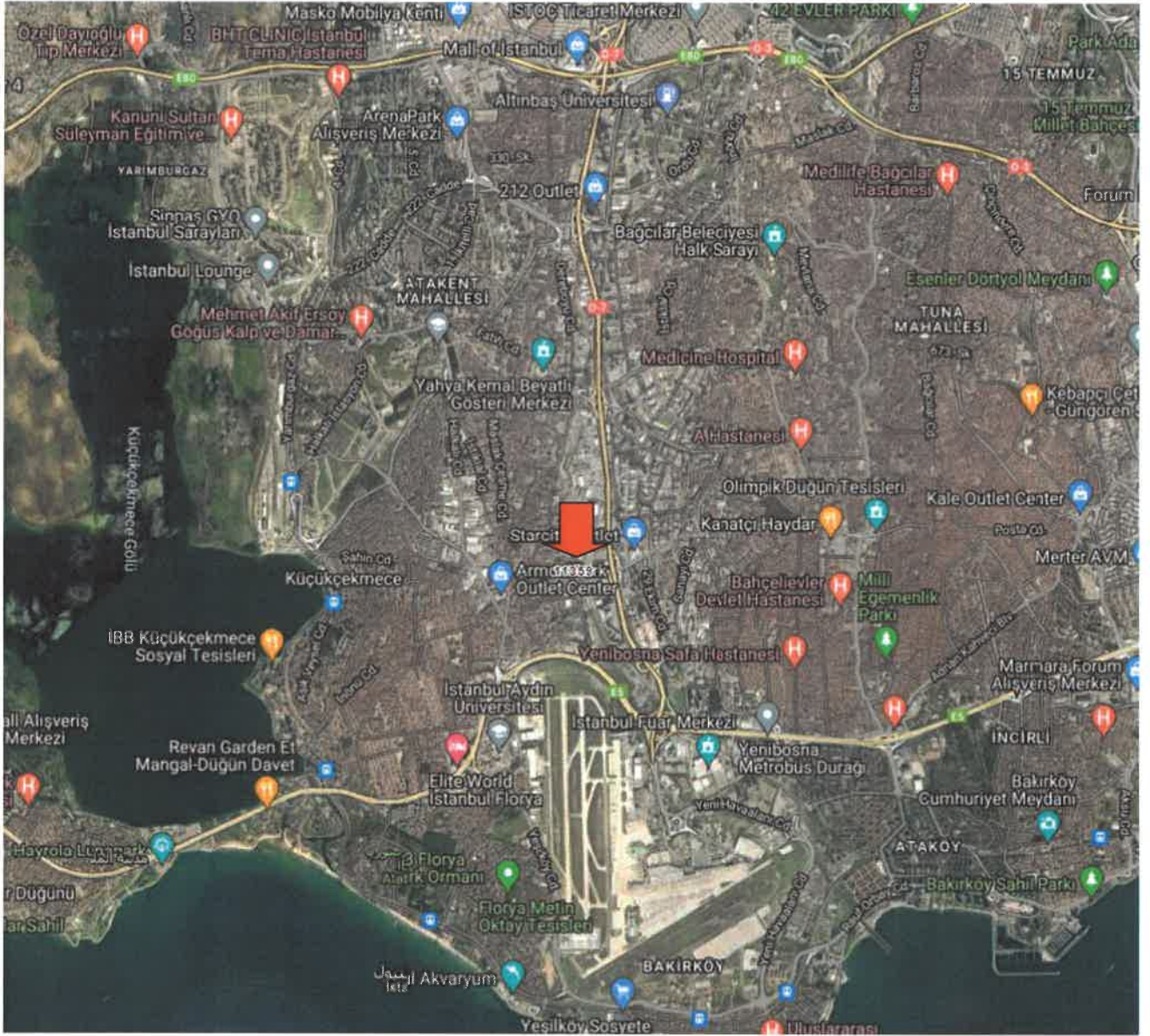
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Teyfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Caddesi ile Mimarlar Caddesi'nin kesiştiği köşe yerde konumlu 0 Ada 11359 parsel numaralı boş arsadır.

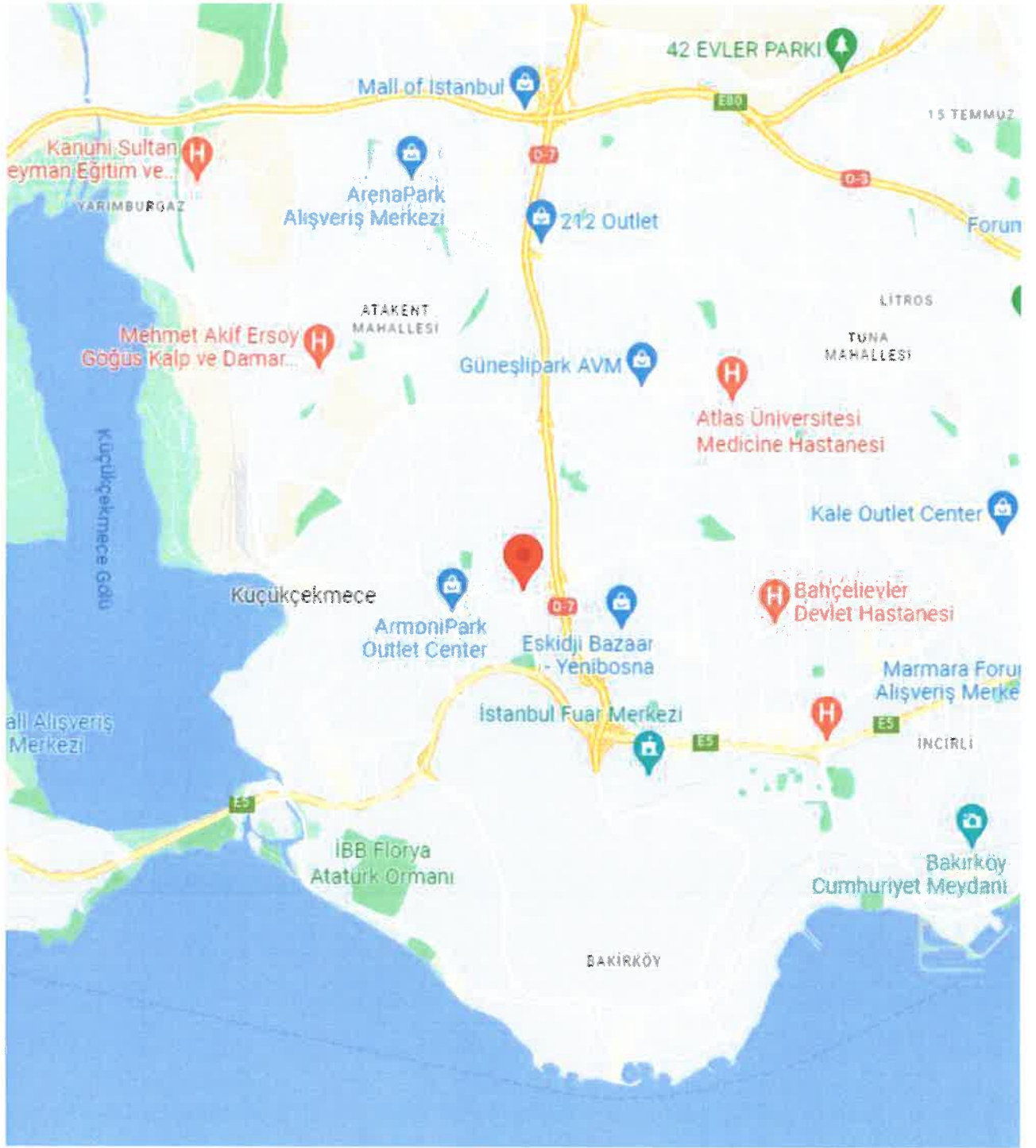
Parselin yakın çevresinde giriş katları işyeri ve mesken, normal katları mesken olarak kullanılan binaların yanı sıra bir bütün halinde işyeri (ağırlıklı olarak lojistik/depolama ve showroom binaları) olarak kullanılan binalar bulunmaktadır.

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

Basın Ekspres yoluna (D-100 ile TEM otoyolu bağlantısı) çok yakın konumdaki taşınmaz, 20 Temmuz ve Değirmenbahçe Caddeleri'ne 100 m., D-100 Karayoluna 2,3 km., 212 A.V.M.'ne 4,9 km, Mall Of İstanbul A.V.M.'ne ve TEM Otoyoluna ise yaklaşık 6,9 km. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafları



Konum Krokisi

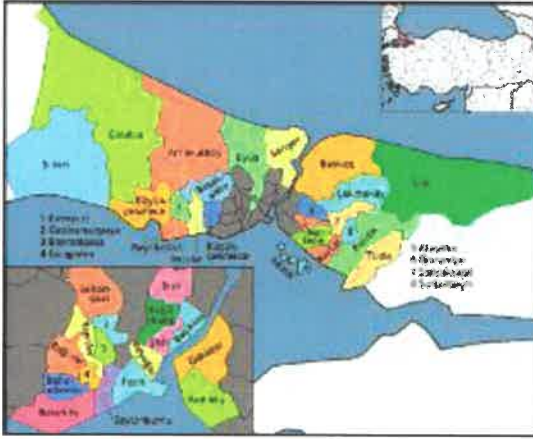
12.2. Bölge Analizi

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.

2024 yılı itibarıyla nüfusu 15.701.602 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, kâğıt 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 hâlihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

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

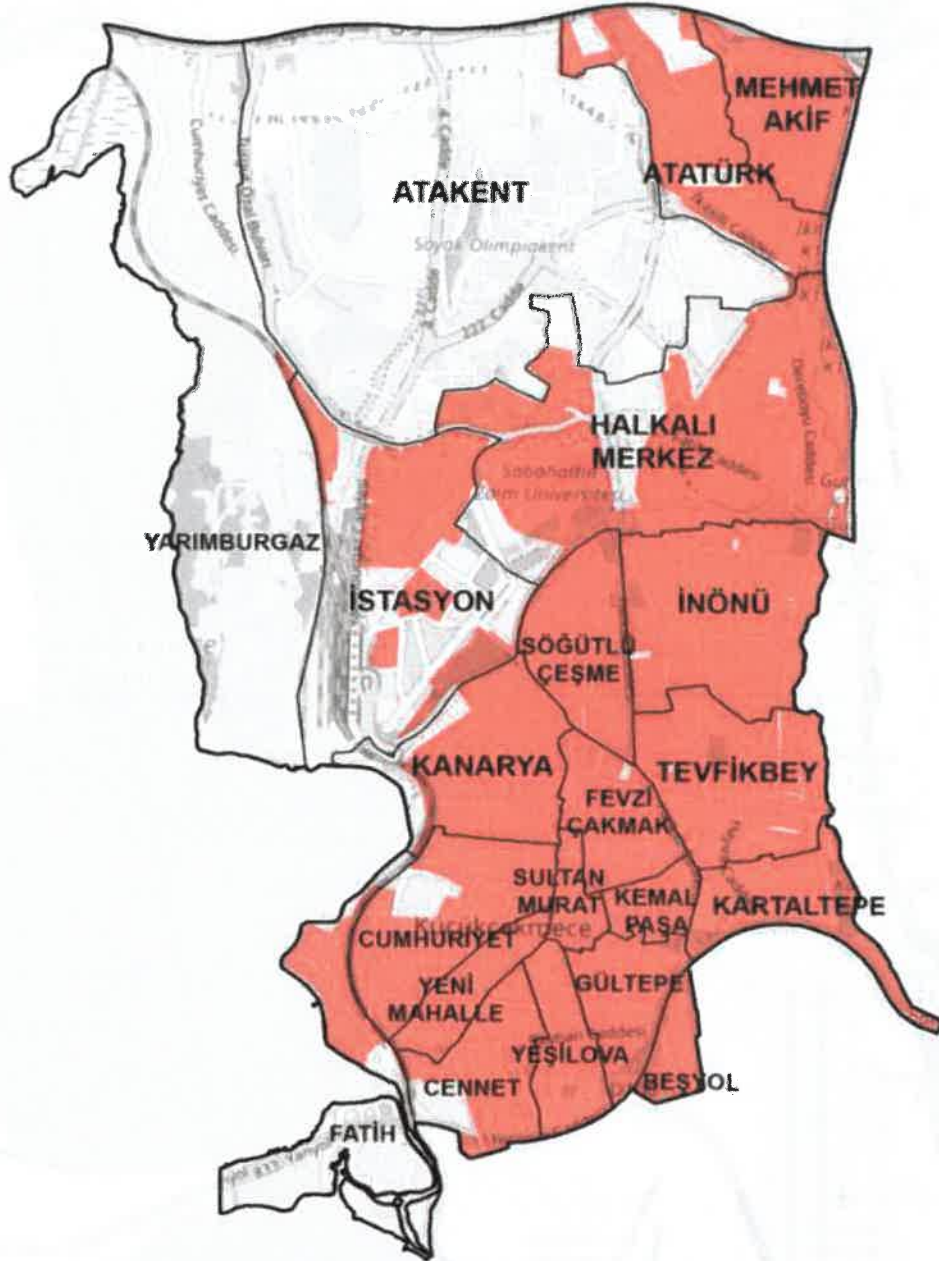
Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

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

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

12.2.2. 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.



12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

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

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır. Söz konusu gelişmelerle beraber önümüzdeki dönemlerde küresel çapta iktisadi faaliyette belirgin bir iyileşme beklenmemekte, faiz indirim döngüsü ve devam eden dezenflasyon sürecinin etkisiyle 2025 yılında küresel büyüme oranlarında nispeten yatay bir seyir beklenmektedir. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

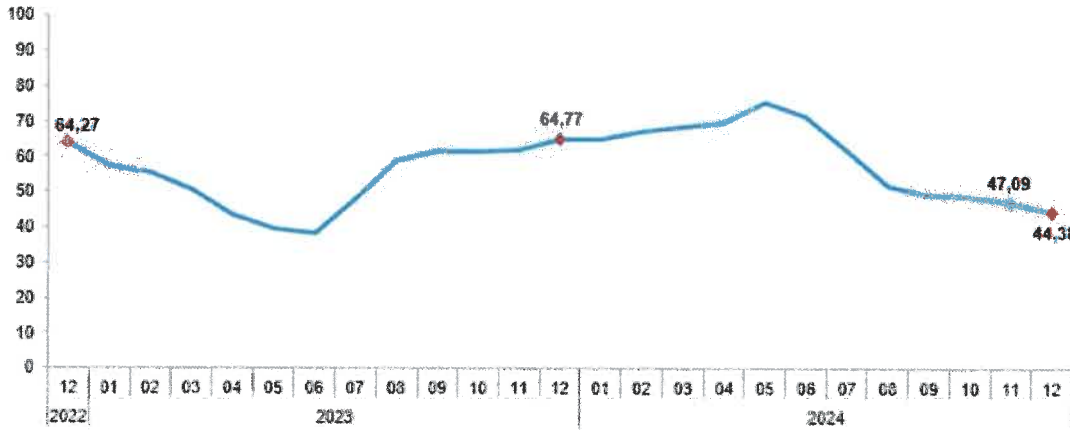
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. 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, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Aralık 2024

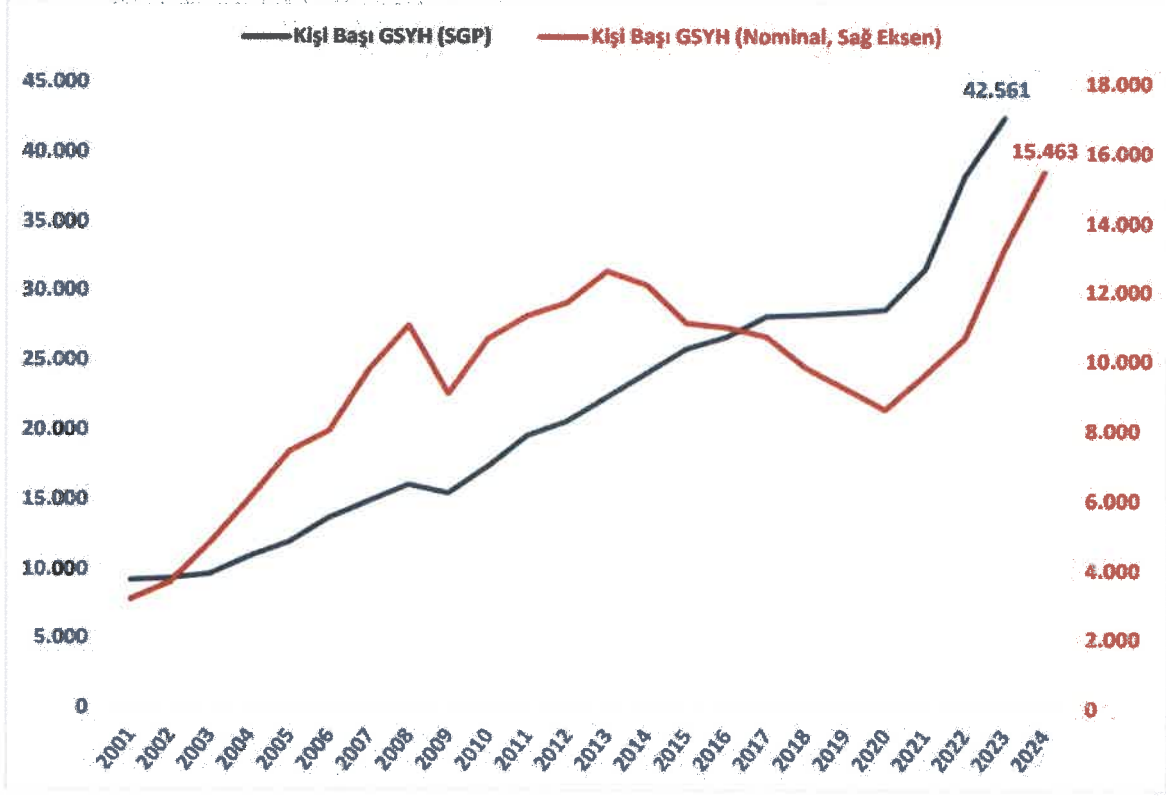


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,2
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546	43.411
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130	1.322
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326	85.665
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243	15.463
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6	261,8
İhracat (GTS)/GSYH, %	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6	19,8
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0	344,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0	26,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6	76,1
Seyahat Gelirleri, Milyar \$	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,3	28,1	45,8	50,1	56,3
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,5	12,7	13,8	10,7	11,3
Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,0	-6,2	-46,3	-39,9	-10,0
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6	-0,8
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,2
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,5	9,4	8,7
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,4	49,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86	58,51
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	44,38
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93	41,10
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,52

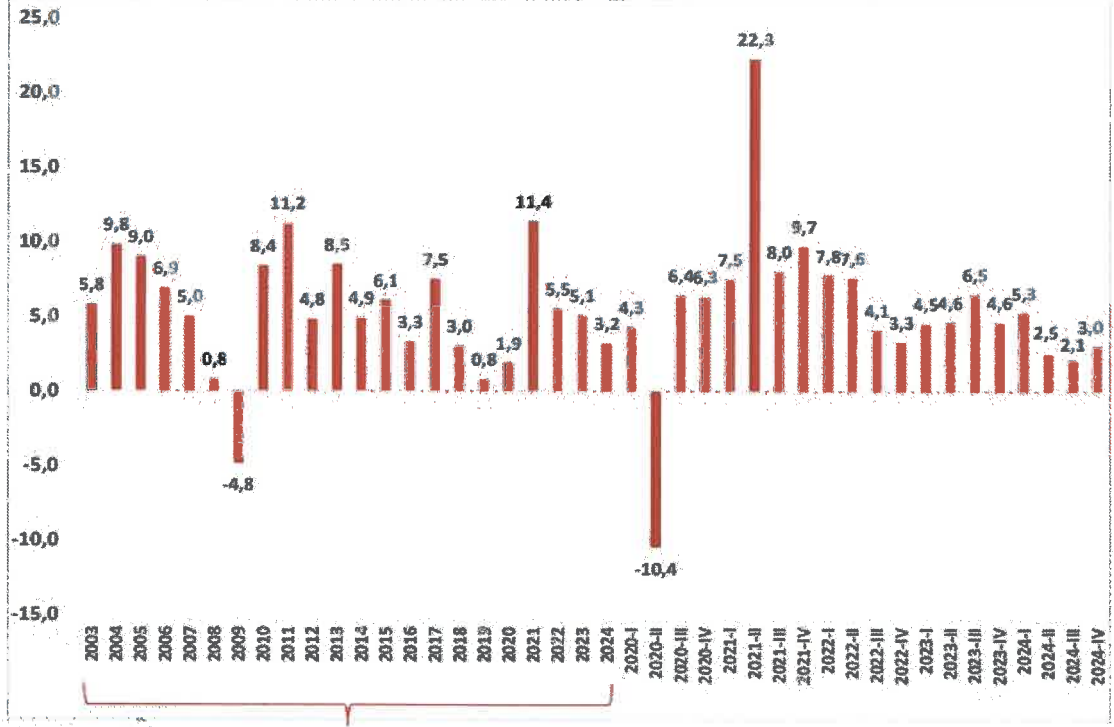
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3 oranında büyümüştür.

2003-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kaynak: TÜİK

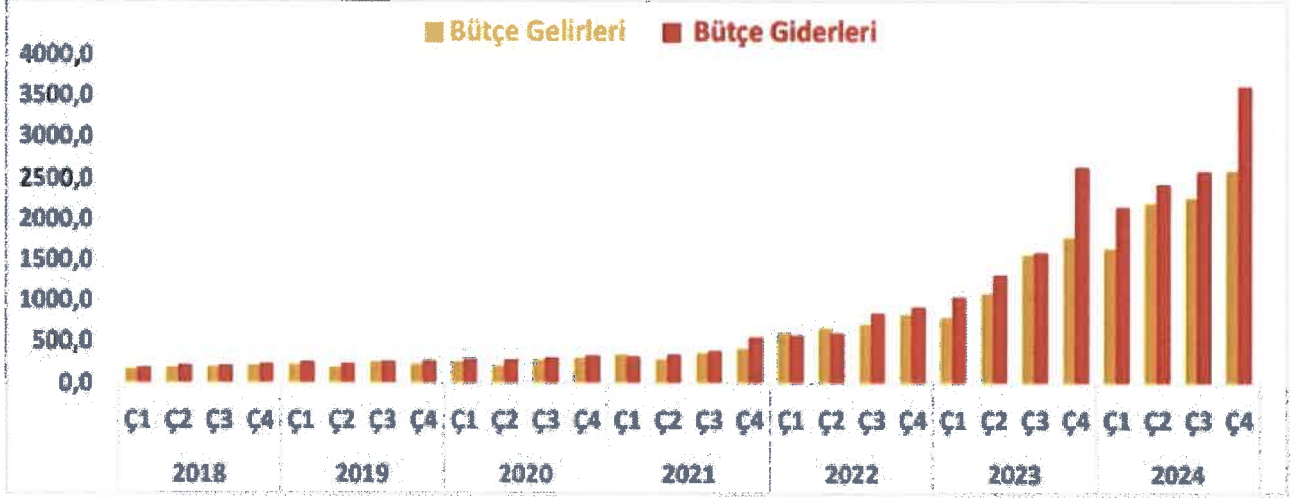
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,2	0,8	2,8	3,7	3,8	6,5	4,8	-0,2
	2025	3,3	1,0	2,7	2,2	1,4	6,5	4,6	1,1
	2026	3,3	1,4	2,1	2,2	1,2	6,5	4,5	0,8
OECD	2023	3,2	0,5	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,2	3,7	6,8	4,9	-0,3
	2025	3,3	1,3	2,4	2,3	1,1	6,9	4,7	1,5
Dünya Bankası	2024	2,7	0,7	2,8	3,2	3,4	6,5	4,9	0,0
	2025	2,7	1,0	2,3	2,2	1,6	6,7	4,5	1,2
	2026	2,7	1,2	2,0	2,3	1,2	6,7	4,0	0,9

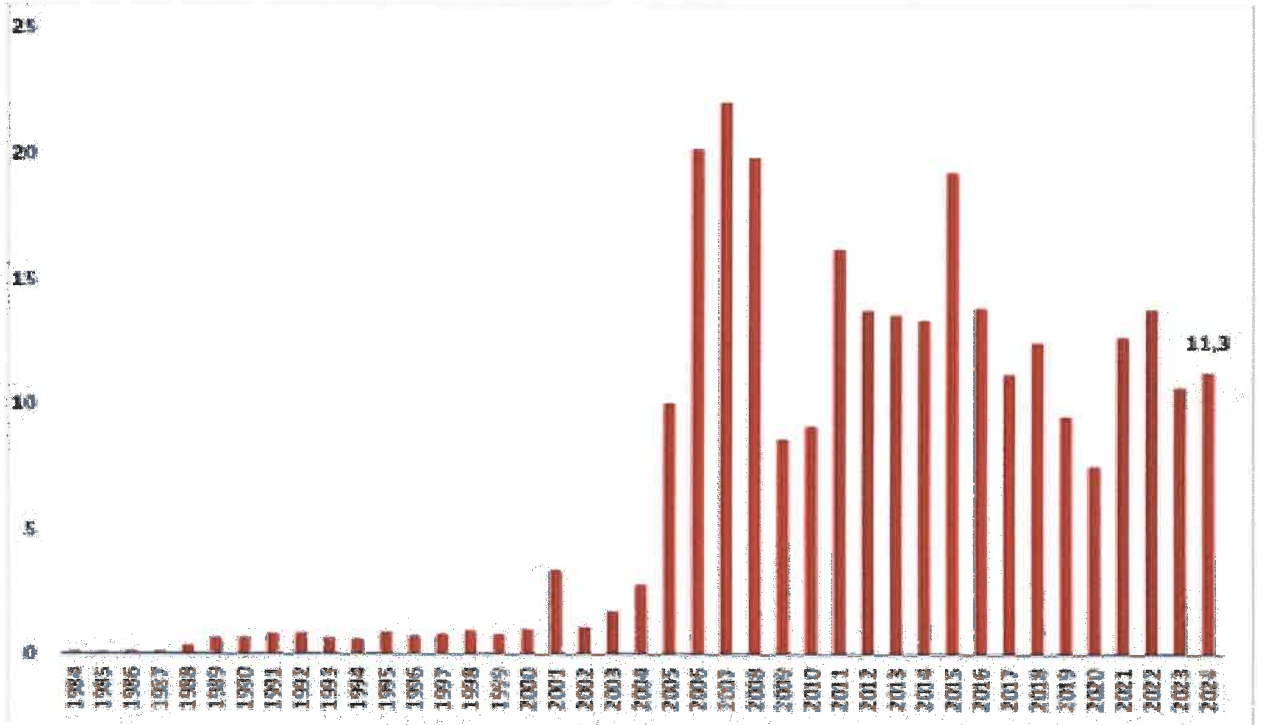
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Aralık ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.706,8 milyar TL bütçe gelirleri 877,6 milyar TL ve bütçe açığı 829,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

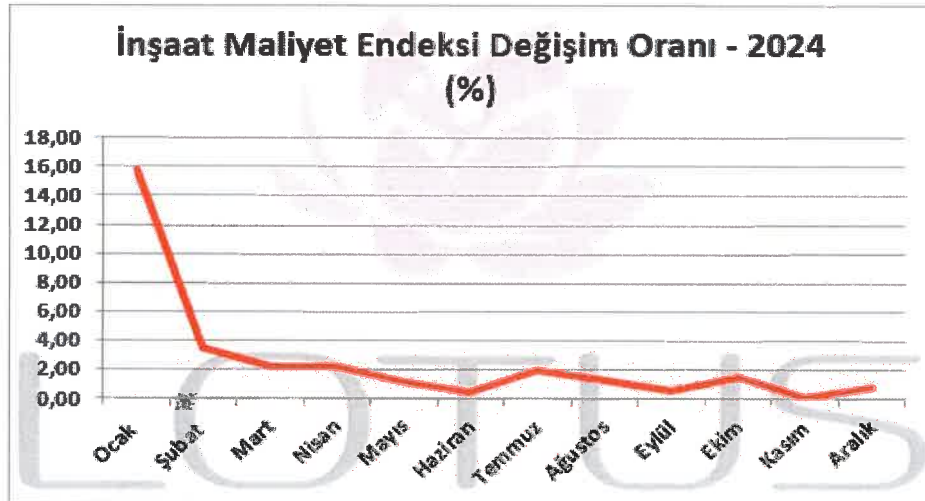
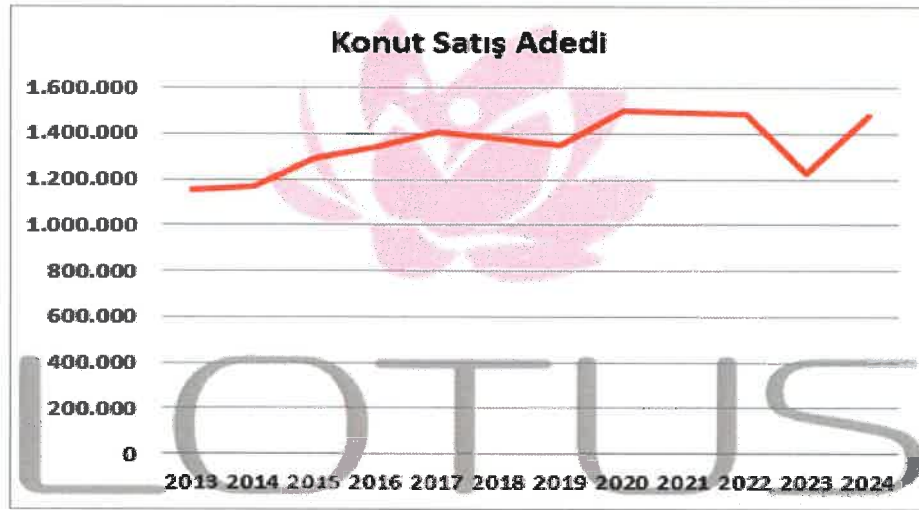
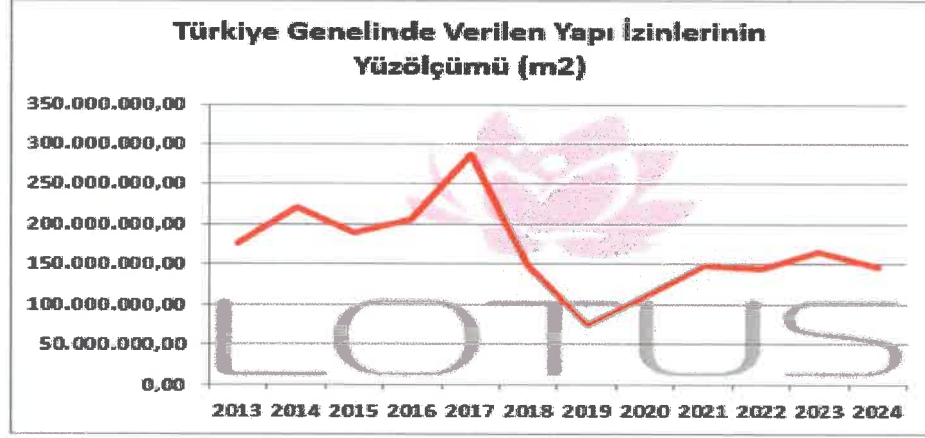
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

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. Pandemi sonrası süreçte 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. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, 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.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- 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 itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Turizm sektöründe son dönemde yaşanan ivmelenme.

13. AÇIKLAMALAR



- Değerleme konusu 0 ada 11359 nolu parsel 5.773,49 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel yamuğa benzer bir geometrik şekle sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın Mimarlar Caddesi'ne yaklaşık 40 metre, Şehit Erol Olçok Caddesi'ne ise yaklaşık 105 metre cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz kuzey ve doğu yönlerinde caddelere, batı ve güney yönlerinde ise komşu parsellere cephelidir.
- Parselin etrafı tel örgü ile çevrilidir.
- Parsel topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz satılabilirlik özelliğine sahiptir.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında imar durumuna uygun olarak ticari bina inşa edilmesinin en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı, - D-100 ve TEM bağlantı yoluna yakınlığı, - Tamamlanmış altyapı, - İmar durumu, - Yapılaşmaya uygun büyüklükte olması, - Ticari hareketliliği olan bir bölgede yer alması.	- Değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesinin sınırlı ve satış süresinin uzun olabilme durumu, - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
Fırsatlar	Tehditler
- Tercih edilen bir bölgede yer alması.	- Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi, - Artan inşaat maliyetleri, - Faizlerin yükselmesi ile ipotekli gayrimenkul alım talebinde yaşanması muhtemel düşüş.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

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

(d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması 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) değerleme 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

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

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

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

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

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

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 düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parselin değer tespiti kullanımı mümkün olan yöntemlerle belirlenmiştir.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde henüz yapılaşma bulunmamakta olup ikame maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

17.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

17.3. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığı altında yer alan 10.4. maddesi "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" hükmü gereğince tek bir değerlendirme yönteminin kullanılması uygun görülmüştür.

Buna göre parselin satış (pazar) değerinin tespiti, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre belirlenmiştir.

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 arsa için kıymet takdir edilmiştir.

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

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 yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büüklük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap.Hakı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyü	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyü	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyü	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

1-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 507 745 54 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 127 m² yüzölçümlü ticaret+hizmet imarlı (rapor konusu taşınmaz ile aynı) parsel (0 Ada - 6336 Parsel) 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 64.961,-TL/m²)

2-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 532 415 80 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 160 m² yüzölçümlü 3 kat konut imarlı parsel (0 Ada - 7976 Parsel) 12.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 76.563,-TL/m²)

3-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 532 471 00 71

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 123 m² yüzölçümlü 3 kat konut imarlı parsel (83 Ada - 5 Parsel) 8.375.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 68.089,-TL/m²)

4-Emsal / Emlak Ofisi - Satılık - 532 243 55 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ve cadde üzerinde yer alan, 4.029 m² yüzölçümlü eğitim imarlı parsel (Emsal:1,50 / 0 Ada - 362 Parsel) 240.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 59.568,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu:



Emsal Analizi (Arsa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı (%)	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			5.773,49		Ticaret+Hizmet E:1.75					70.605
	Birim Satış Değeri (TL)	Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	64.961	-10%	127	-25%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	-15%	55.217
Emsal 2	76.563	-15%	160	-25%	Çok Kötü	30%	Orta Kötü	15%	5%	80.391
Emsal 3	68.089	-10%	123	-25%	Çok Kötü	30%	Orta Kötü	20%	15%	78.303
Emsal 4	59.568	-15%	4.029	0%	Çok Kötü	30%	Benzer	0%	15%	68.503

Not: 2 ve 4 numaralı emsaller çok uzun süredir satılık olmaları sebebiyle pazarlık oranları % 15 alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Arsa emsal analizinden hareketle rapora konu parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak takdir olunan **arsa m² birim değeri ve toplam değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Takdir Olunan m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
0	11359	5.773,49	70.605	407.640.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmış olup taşınmazın değeri 407.640.000,-TL; buna göre SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin değeri ise (1/2) 203.820.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın 200 m²'lik kısmının 55.000,-TL + KDV bedelle kiraya verildiği ve parseldeki Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) karşılığında 27.500,-TL + KDV'nin Savur GYO tarafına geçtiği öğrenilmiştir.

Arsanın çok küçük bir kısmının kiraya verilmiş olması sebebiyle kira değer analizi yapılmamış olup tahsil edilen kiralar değerlemede dikkate alınmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan irtifak ve beyan taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

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. Taşınmazın boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 407.640.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

Mevcut durumda değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

18.12.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil 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 dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

r) (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.

Hâlihazırda boş arsa durumunda olan rapor konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **rapor tarihi itibarı ile,**

1. Piyasa Değeri için,

407.640.000,-TL (Dörtüzyedimilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası)

2. Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin (1/2) değeri için ise,

203.820.000,-TL (İkiyüzüçmilyonsekizyüzzyirmibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın/hissenin KDV dâhil (%20) değeri 244.584.000 TL'dir.

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

İşbu rapor, **SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2025

(Değerleme tarihi: 30 Eylül 2025)

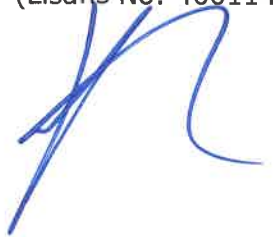
Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar Durum Belgesi
- Takbis Belgesi
- Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sk. No:37 Akgün İş Merkezi
Kat:3/8 34718 Acıbadem, Kadıköy / İST.
Kadıköy V.D. : 609 031 8479
Tic. Sic. No: 642 674 00999

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



Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)

