



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Sancaktepe/Samandıra – 6258/25 – 7 Adet B.B.

2019_M_0394 / 31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2019

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Konut Pazarı	11
3.4.	İstanbul İli	15
3.5.	Sancaktepe İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	16
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	17
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	17
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	17
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	18
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	18
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	19
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	19
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	20
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	22
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	24
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	24
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	24
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	24
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	35
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	35
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	37
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	37
8.	SONUÇ	38
9.	RAPOR EKLERİ	38

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 24.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Pınar Başak ÇAMDERE tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	01.10.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	2019_M_0394
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi dahilinde yer alan, 40.548,80 m ² yüzölçümüne sahip, "2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOPARKI OLAN BİNA VE ARSASI" vasıflı 6258 Ada 25 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 7 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmannın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi dahilinde yer alan, 40.548,80 m ² yüzölçümüne sahip, "2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOPARKI OLAN BİNA VE ARSASI" vasıflı 6258 Ada 25 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 7 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -08.01.2019 tarih, 2018_KD_0049 sayılı değerlendirme raporuna göre; 9 adet bağımsız bölümün K.D.V. hariç toplam değeri 7.340.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	:	7.355.500.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin

maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

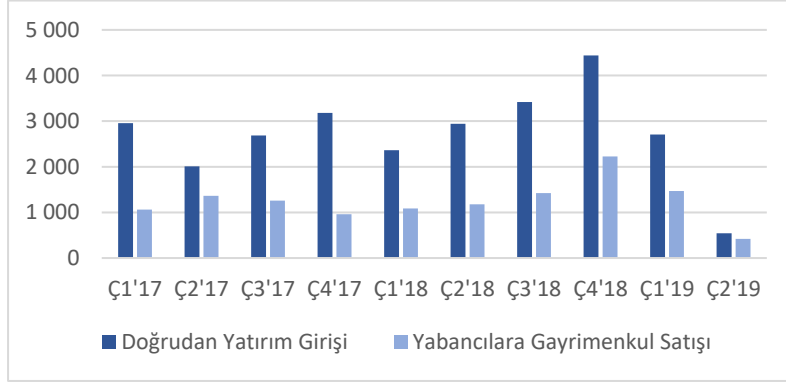
Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşıma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşımanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

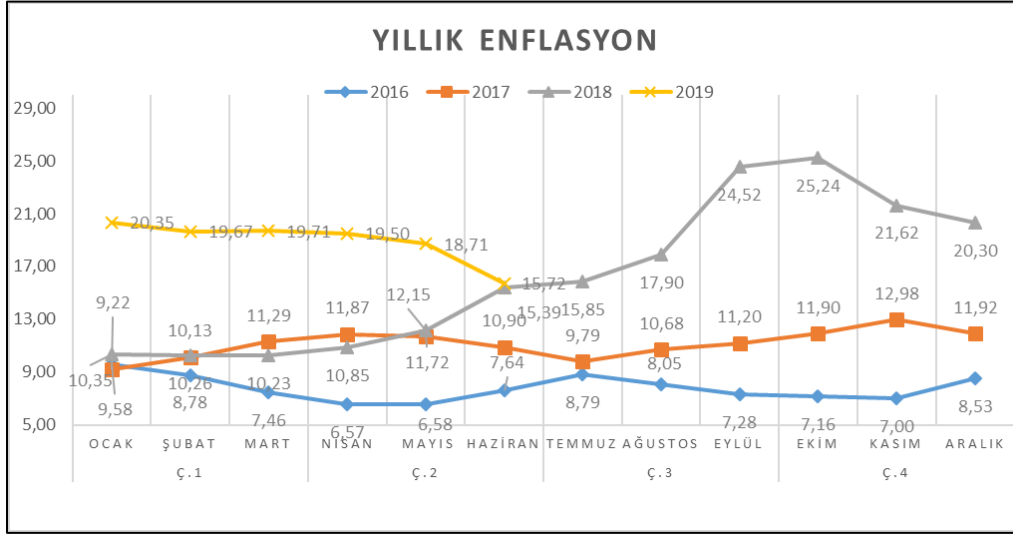
Tablo. 1 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

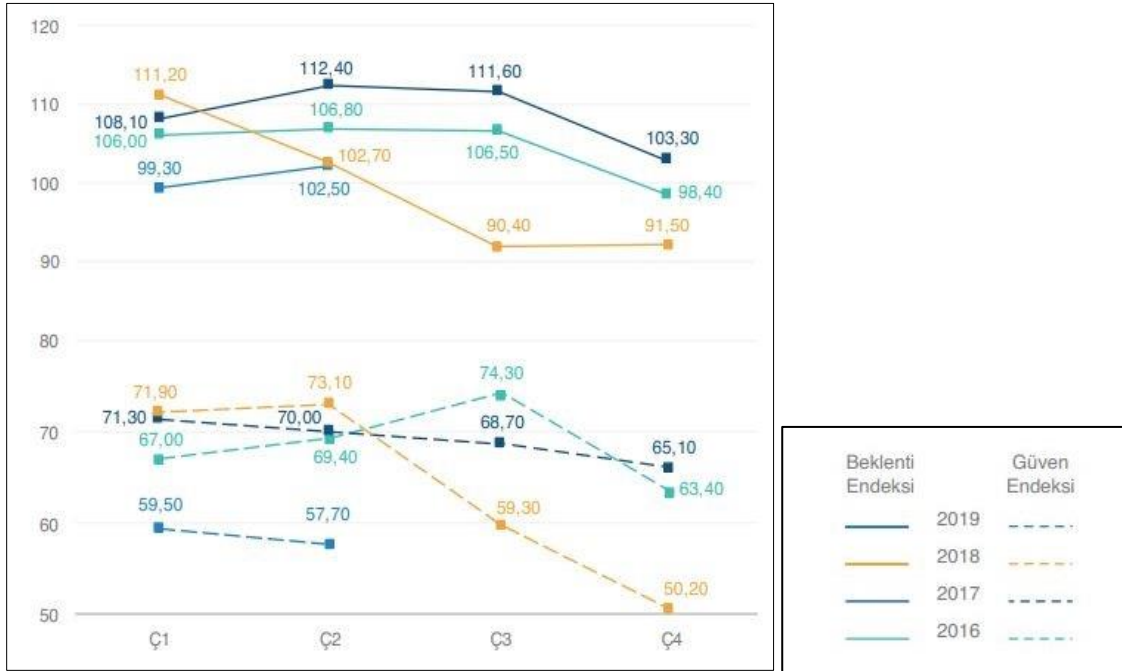
*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

Grafik 2. Yıllık Enflasyon


Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş

hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir.

Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
15 ve daha yukarı yaştakiler	(Bin)					
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

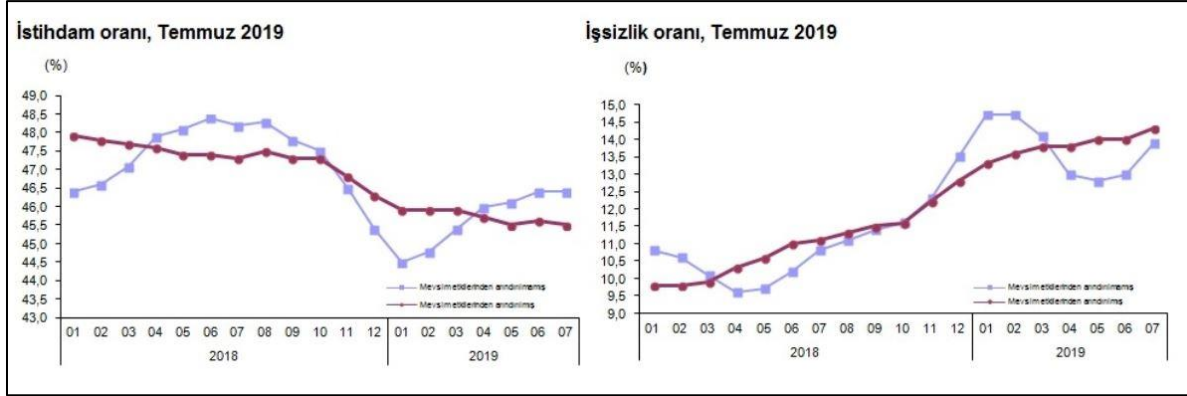
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019 Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

3.3. Konut Pazarı

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

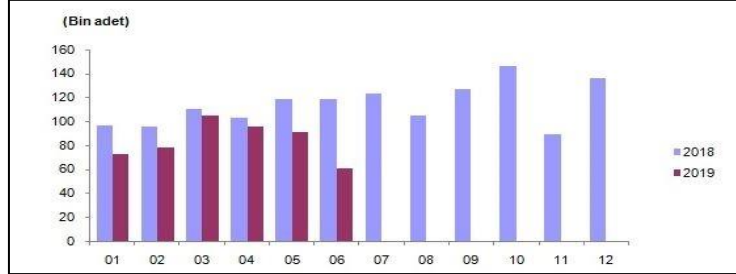
Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme

sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

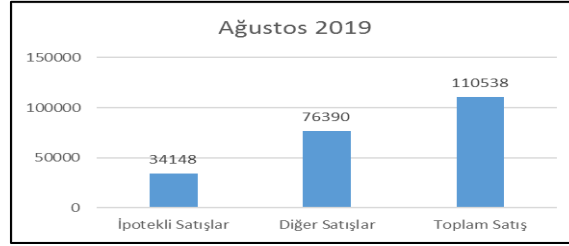
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

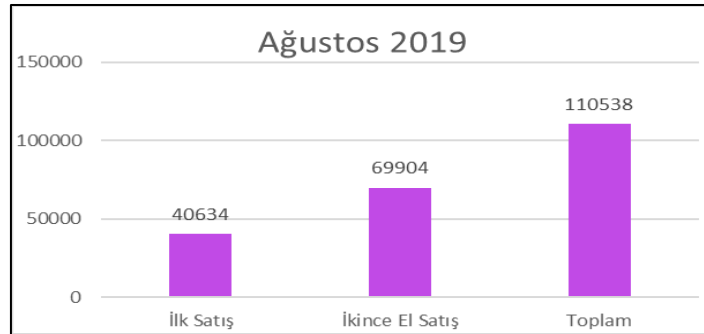
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Şırnak olmuştur.

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %168 oranında artış göstererek 34 148 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4 382 konut satışı ve %12,8 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,8 ile Bilecik olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 oranında azalarak 76 390 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 499 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %72,4 oldu. Ankara 6 488

diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalarak 40 634 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %36,8 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6 001 konut satışı ve %14,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 107 konut satışı ile Ankara ve 1 994 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 artış göstererek 69 904 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 880 konut satışı ve %14,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %62,2 oldu. Ankara 7 600 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4 031 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 3 604 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ağustos 2019'da ilk sırayı 1 549 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 656 konut satışı ile Antalya, 228 konut satışı ile Bursa, 213 konut satışı ile Ankara ve 169 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Nisan ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 533 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 395 konut ile Suudi Arabistan, 332 konut ile İran, 202 konut ile Kuveyt ve Rusya Federasyonu izlemiştir.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 675 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 469 konut ile İran, 212 konut ile Rusya Federasyonu, 159 konut ile Kuveyt ve 149 konut ile Almanya izlemiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m² iken bunun 13,6 milyon m²'si konut, 11,7 milyon m²'si konut dışı ve 5,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m² ile devlet sektörü ve 673 bin m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 4,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 2,2 milyon m² ile Konya, 2 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Iğdır ve Ardahan olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

Tablo. 8 Yapı Ruhsatı – Ocak - Haziran, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	- 60,0	- 27,3
Yüzölçümü (m ²)	30 496 899	76 369 452	131 454 575	- 60,1	- 41,9
Değer (TL)	48 806 036 903	97 674 509 081	136 055 474 841	- 50,0	- 28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 866	- 66,3	- 46,2

* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre yüzölçümü %2,8 ve değeri %29,4 artarken bina sayısı %10,9 ve daire sayısı %2,5 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m² iken bunun 45 milyon m²'si konut, 18,3 milyon m²'si konut dışı ve 16,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 60,2 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m² ile Ankara, 3,3 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 83 bin 463 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 29 bin 802 adet ile Ankara ve 19 bin 846 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Hakkari ve Batman olmuştur.

Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	50 277	56 445	55 249	- 10,9	2,2
Yüzölçümü (m ²)	80 114 927	77 966 898	77 368 296	2,8	0,8
Değer (TL)	130 059 102 633	100 518 807 508	80 283 271 222	29,4	25,2
Daire sayısı	389 517	399 688	390 159	- 2,5	2,40

* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

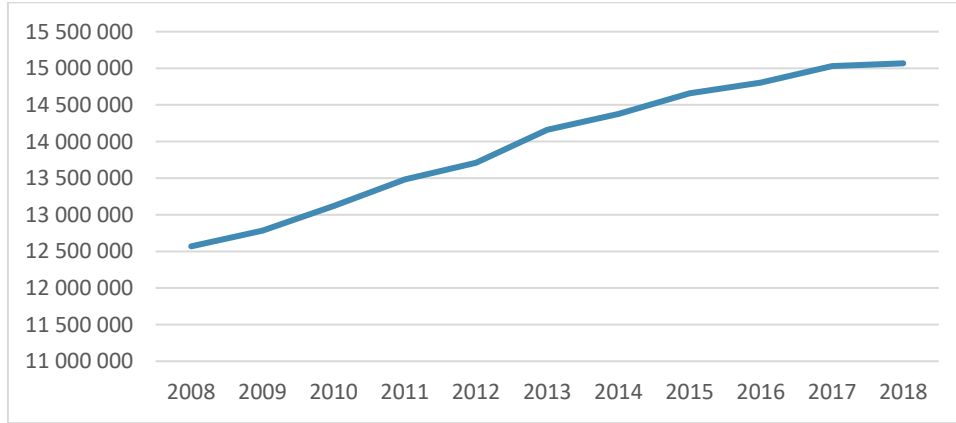
3.4. İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.067.724 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2836 kişi düşmektedir.

Grafik 7. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %32 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.5. Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. İzmit ve İstanbul gibi sanayi merkezlerinin arasında bulunduğu için göç alan ve nüfusu hızla artan bir ilçedir.

Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha

Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

Tablo. 10 Sancaktepe İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	414.143	210.194	203.949
2017	402.391	205.184	197.207
2016	377.047	192.982	184.065
2015	354.882	181.860	173.022
2014	329.788	169.151	160.637
2013	304.406	156.180	148.226
2012	278.998	142.556	136.442
2011	267.537	136.930	130.607
2010	256.442	131.293	125.149
2009	241.233	123.729	117.504

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Gayrimenkullerin Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ									
İLİ	: İSTANBUL								
İLÇESİ	: SANCAKTEPE								
MAHALLESİ	: SAMANDIRA								
MEVKİİ	: -								
PAFTA NO	: 243EE4D								
ADA NO	: 6258								
PARSEL NO	: 25								
YÜZÖLÇÜMÜ	: 40.548,80								
NİTELİĞİ	: 2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOYOL OLAN BİNA VE ARSASI								
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
BLOK ADI	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
F	11.KAT	45	DAİRE	68 / 40549	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	17.10.2014/20306	228	22609
G	11.KAT	54	DAİRE	42 / 40549		1 / 1	17.10.2014/20306	229	22664
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	35 / 40549		1 / 1	17.10.2014/20306	232	23013
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	854 / 40549		1 / 1	17.10.2014/20306	232	23014
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	713 / 40549		1 / 1	17.10.2014/20306	232	23015
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	20 / 40549		1 / 1	17.10.2014/20306	232	23016
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	22 / 40549		1 / 1	17.10.2014/20306	232	23024

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.10.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Ana Taşınmaz Üzerinde Müsterek Olarak:**Beyanlar Hanesi:**

- Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi içindir. (17.02.1987 tarih – 754 yevmiye no)
- Samandıra Mahallesi 6258 Ada, 26 Parsel için 29 (yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02.08.2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur. (08.01.2014 tarih – 309 yevmiye no)
- Şirket 16.04.2014 tarihi itibarıyla Sinpaş G.Y.O. ile birleşmiştir. (İşlemin yevmiyesi yok)
- Yönetim Planı 15.10.2014 (17.10.2014 tarih – 20306 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (11.12.2014 tarih – 25035 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (06.03.2015 tarih – 4881 yevmiye no)
- Diğer: Veraset vergi ilişkisi kesilmiştir. Rıhtım Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü (08.02.2019 tarih – 3241 yevmiye no)

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müsterek Olarak:**Şerhler Hanesi:**

- 0.01 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (26.06.2014 tarih – 12723 yevmiye no).

Değerlemeye Konu Ticari Nitelikli Tüm Bağımsız Bölümler (17, 18, 19, 20 ve 28 no'lu Taşınmazlar) Üzerinde Müsterek Olarak:**Rehinler Hanesi:**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 15.000.000 TL tutarında 26.08.2019 tarih ve 20951 yevmiye no ile ipotek şerhi.

Eklenti Bilgileri:

F/45 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 2.bodrum katta T8 Depo: 17.10.2014/20306

G/54 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 2.bodrum katta V21 Depo: 17.10.2014/20306

Ticari/18 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 1.bodrum katta Depo-1 Nolu Depo (Otopark-2): 17.10.2014/20306

Ticari/19 Nolu Bağımsız Bölüm İçin Eklenti Bilgisi: Depo: 1. ve 2.bodrum katlarda kütük sayfasında, projesinde ve liste beyanında gösterildiği üzere 124 adet depo: 17.10.2014/20306

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 17.10.2014 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemiyle Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye tescillenmiş, ardından 06.03.2015 tarihinde kat mülkiyeti tesisi kurulmuş olup, son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 30.10.2019 tarihli resmi yazıya göre değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ayrık nizam, 6 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret+ Konut (T+K4) Alanı"nda kalmaktadır. Belge raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

4.5. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 6258 ada, 25 parsel ile ilişkin işlem dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiş olup aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılara ait 26.02.2014-27.02.2014 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projeleri incelenmiştir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait işlem dosyasında yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmazlara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok	İlk Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi/Sayısı	B.B. Sayısı	Toplam Alan, m ²
F	31.5.2012 545624-5904	9.10.2014 930800-14513	22.12.2014 970637-179	46	5520.69
G	31.5.2012 545625-5905	9.10.2014 930803-14514	22.12.2014 970668-180	56	4577.26
TİCARİ	31.5.2012 545643-5921	9.10.2014 930881-14539	30.12.2014 975746-251	28	5949.75

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Bahçelievler Mah. Ömür Sokak No:9/4 adresinde faaliyet gösteren Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Değerlemeye konu tüm ticari nitelikli taşınmazlar üzerinde "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 15.000.000 TL tutarında 26.08.2019 tarih ve 20951 yevmiye no ile ipotek" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından; yukarıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan beyanların ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Ege Boyu Projesinde, Aburrahmangazi Mahallesi, Sevenler Caddesi, Egeboyu Sitesi, No:1, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumlanmıştır. Atatürk Caddesi ve Sevenler Caddesi'nin kesiştiği noktadan Sevenler Caddesi'ne girilir ve güney istikametinde sol kolda yer alan Özel Küçük Prens İ.Ö.O, Sinpaş Lagün Sitesi geçilerek yaklaşık 2000 m. ilerlenir. Ebubekir Caddesi ve Sevenler Caddesi'nin kesiştiği dönerli kavşağa cephe konumda yer alan; Ebubekir Caddesi, Sevenler Caddesi ve yeni açılan imar yolu olan Asır Caddesi ile etrafi çevrelenen değerleme konusu ana gayrimenkul olan 1 dış kapı numaralı Sinpaş Egeboyu Sitesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar E-80 Karayolu'na yakın konumda olup, çevre yapılaşmaları site, konut, ofis gibi çeşitli fonksiyonlar ile donatı alanlarından oluşmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda konut projeleri devam etmektedir. Konu taşınmazlar, E-80 Karayolu ve Şile Otoyolu gibi ulaşım arterleri ve duraklarına yakın konumda olması nedeni ile tarifi ve ulaşılabilirliği kolay lokasyondadırlar.



Konu taşınmaza yakın konumda Sinpaş Kelebekia Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz Sitesi (inşa halinde), Ağaoğlu My Village konut alanları ve Özel Küçük Prens İ.Ö.O, Samandıra Lisesi bulunmaktadır.



-Konum Kroki-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, Km
Şile Otoyolu	4.00
D-100 Karayolu	9.00
Sabiha Gökçen Havalimanı	12.00
15 Temmuz Şehirler Köprüsü	17,00
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	17.50
Atatürk Havalimanı	34.20

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D Pafta, 6258 Ada, 25 Parsel’de kayıtlı 40.548,80 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Ege Boyu Projesi’nde konumludur. Sinpaş Egeboyu Sitesi “U” şeklinde hafif eğimli parsel üzerinde yer almakta olup site iki etap olarak inşa edilmiştir. Bodrum katlar kapalı otopark alanı olarak kullanılmakta olup site içerisinde özel güvenlik, açık yüzme havuzu, açık/kapalı otopark, yürüyüş ve bisiklet parkurları gibi alanları yer almaktadır. Site içerisinde yer alan fitness club ve kapalı yüzme havuzu ticari bloktaki 18 ve 19 numaralı bağımsız bölümler bünyesinde yer almaktadır. Ana gayrimenkule komşu parsel olan 10.909,76 m² alanlı 6258 Ada 26 Parsel üzerinde 29 yıllığına üst hakkı tesis edilmiş olup bu kısımda çocuk oyun alanları, tenis kortu, basketbol sahası ve yürüyüş alanları yer almaktadır.



-Site Vaziyet Planı-

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Ege Boyu Sitesi; Ardiç, Anemon, Lavanta, Safran, Hanımeli, Morsalkım ve Taşevler olmak üzere 7 adet konut bloğu, 2 adet otopark bloğu ve 1 adet ticari bloktan oluşmaktadır. Sitenin 1. Etabında H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S ve Otopark blokları; 2. Etabında ise A, B, C, D, E, F, G, Otopark-2 ve Ticari Bloklar yer almaktadır. C, D, J, L ve O bloklar Ardiç tipi blok; B ve E bloklar Anemon tipi blok; G, K, N ve R bloklar Lavanta tipi blok; A, H, I ve P bloklar Safran Tipi blok; M blok Hanımeli tipi blok; F Blok Morsalkım tipi blok ve S Blok Taşevler tipi blok olup site içerisinde toplam 18 adet konut bloğu, 672 adet konut yer almaktadır. Ticari blokta ise 28 adet bağımsız bölüm olmak üzere Sinpaş Ege Boyu Sitesi toplam 700 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



-Siteden Genel Görünüm-

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümler F ve G yer almakta olan toplam 2 adet mesken ve ticari blokta yer alan 5 adet ticari ünite olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

F BLOK

F Blok; bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 46 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Morsalkım tipi bloktur. Blok içerisinde 45 no'lu bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.



Tablo. 14 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96.76	116.70

G BLOK

G Blok; bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Lavanta tipi bloktur. Blok içerisinde 54 no'lu bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.

Tablo. 15 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60.10	77.07

TİCARİ BLOK

Ticari Blok; 2 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 17, 18, 19, 20 ve 28 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.


Tablo. 16 Bloкта Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Zemin Kat Alanı, m ²	1. Bodrum Kat Alanı, m ²
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	58.08	0
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	566.89	927.59
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	735.44	0
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	32.61	0
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	35.42	0

Tablo. 17 Ege Boyu Projesi Dahilinde Yer Alan Değerlemeye Konu Tüm Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96.76
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60.10
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	-	58.08
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	-	1.494.48
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	-	735.44
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	-	32.61
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	-	35.42

Yukarıdaki tabloda belirtilen bağımsız bölüm brüt alanı; konutlar için proje brüt alanı, ticari üniteler için ise bodrum kat ve zemin katta taşınmaza ait proje brüt alanı toplamıdır.

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ana ulaşım ağlarına yakınlığı,
- Nitelikli bir projede yer almaları,
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları;
- Raylı sistem projesinin yakında tamamlanacak olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Bölgede genel anlamda sağlık, kültür, eğitim vb sosyal donatı alanlarının yetersiz olması,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Ege Boyu Projesi kapsamında bulunan bağımsız bölümler olduklarından dolayı En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi - Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi


Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.


6.3.1.1. Satılık Konut/Dükkan Pazarı


Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli inşaat projelerinde bulunan konut nitelikli gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.


PROJE EMSALLERİ

LAGÜN İSTANBUL	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 183 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 515
	Tamamlanma Tarihi :: 2014
Proje Özellikleri:	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 182.768 m ² yüzölçümlü parsel üzerinde geliştirilen proje; 515 konuttan 4 etapta oluşmaktadır. Lilyum, İris, Mimoza, Lotus ve Anemon isimli beş farklı mimariye sahip, her biri lagün manzaralı teras evler, bahçeli evler ve müstakil villalardan oluşmaktadır. TEM Otoyolu'na 1 kilometre mesafede, Kozyatağı Carrefour'a 10 dakika, Boğaziçi Köprüsü'ne 15 dakika, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 20 dakika uzaklıkta bulunan sitede açık yüzme havuzu, ve dans salonu, fitness, sauna, kafe ve vitamin bar da yer almaktadır.
AĞAOĞLU MY VILLAGE	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Ağaoğlu İnşaat
	Arsa Alanı :: 80 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 292
	Tamamlanma Tarihi :: 2003
Proje Özellikleri:	Ağaoğlu My Village Ağaoğlu My Village projesinde, 80 dönüm alan üzerinde inşa edilmiş 58 adet ikiz villa, ve 8 blokta 176 konak olmak üzere toplam 292 konut bulunmaktadır. Projenin sosyal olanakları arasında Yüzme havuzları, fitness center, sauna, Türk hamamı, cafe, türk hamamı, Toplantı salonları, konuk odaları, çocuk bahçeleri, voleybol, futbol, tenis sahaları ve rekreasyon alanı (yeşil alan) yer almaktadır. Dairelerin büyüklükleri; A tipi villa: 4+2 / 268 m2, B tipi konak daireler: 4+1 227 m2 bahçe daire, 4+1 230 m2 normal daire, 3+1 162 m2, 2+1 133 m2, 1+1 68 m2'dir.
SİNPAŞ KÖYCEĞİZ	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 26 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 290
	Tamamlanma Tarihi :: 2017
Proje Özellikleri:	Sinpaş Köyceğiz projesi, yaklaşık 26.000 m ² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş olup Patika Evleri, Kır Evleri ve Asma Bahçe Evleri isimleri ile satışa sunulan 5 - 13 katlı 13 adet bloktan oluşmaktadır. Köy konseptinde inşa edilen Köyceğiz projesinde 67- 206 m ² arasında değişen 2+1'den 4+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır.

SINPAŞ KELEBEKIA	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 47 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 440
	Tamamlanma Tarihi :: 2012
Proje Özellikleri:	Sinpaş Kelebekia projesi, 47.000 m ² arsa alanı üzerinde 62-188 m ² aralığında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 formunda toplam 440 adet konuttan oluşmaktadır. 58.736 m ² inşaat alanına sahip olan Kelebekia projesinin ortasında 4.000 m ² kelebek şeklinde, hiçbir kimyasala gerek kalmadan kendi kendini temizleyen biyolojik bir gölet bulunmaktadır. Projede, üzerinde yoga ve egzersiz hareketleri yapılabilen, çocukların uçurtma uçurabildiği ve piknik yapılabilecek geniş çim alanları mevcuttur.

SINPAŞ KELEBEKIA PREMIUM	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 13 500 m ²
	Ünite Sayısı :: 106
	Tamamlanma Tarihi :: 2015
Proje Özellikleri:	Sinpaş Kelebekia premium projesi, Kelebekia projesine yakın konumda 13.500 m ² arsa alanı üzerinde 63-188 m ² aralığında değişen toplam 106 adet konuttan oluşmaktadır. Projede, sadece 106 ailenin yararlanabileceği açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, kapalı yüzme havuzu, sauna, jakuzi, buhar odası, şok duşlar, 1.000 metrekarelik Folium Club, dinlenme alanları ve Türk hamamı bulunmaktadır.

EVRE GEDİZLER	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: İnanlar İnşaat
	Arsa Alanı :: 28 500 m ²
	Ünite Sayısı :: 443
	Tamamlanma Tarihi :: 2016
Proje Özellikleri:	İkinci Evre konut projesi, mülkiyetinin tamamı Gedizler Yapı A.Ş.'ye ait olan 28.500 m ² arazi üzerinde yaklaşık %85'i sosyal tesisler ve yeşil alan olarak planlanmıştır. İkinci Evre projesi 2+1, 3+1 ve 4+1 bahçeli ve normal kat 3 tip daireden oluşmaktadır. 2+1 daireler 107, 118, 120 m ² ; 3+1 daireler 141 m ² , 186 m ² ; 4+1 daireler ise 216 m ² brüt alanlı olarak satışa çıkarılmıştır.

EGE BOYU	
	Konum :: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 40 500 m ²
	Ünite Sayısı :: 644
	Tamamlanma Tarihi :: 2014
Proje Özellikleri:	Ege Boyu; 28 Adet (Ege balıkçısından, markete, banka şubesinden, terziye kadar Ege konseptinde ticari birimlerin yer aldığı Ege Çarşısı) Ticari alan ve 644 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede çocuk oyun alanları, kapalı otopark, yüzme havuzu, basketbol sahası, voleybol sahası, fitness merkezi, sauna, buhar banyosu, yürüyüş-koşu parkuru, bisiklet parkuru, Amfi Tiyatro gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.

6.3.1.2. Satılık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 18 Satılık Konut Emsalleri

LAGÜN İSTANBUL					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	209	1.200.000	5.742	Seeworld 532 160 39 49
1	3+1	209	1.250.000	5.981	Evsel Emlak 552 259 40 05
2	3+1	209	1.300.000	6.220	Fatih Emlak 506 903 59 12
2	3+1	209	1.245.000	5.957	Proje m ² 506 146 26 46

AGAOĞLU MY VILLAGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	1+1	68	260.000	3.824	SolveyEmlak-0534 950 32 60
Bahçe Katı	2+1	86	390.000	4.535	SolveyEmlak-0534 950 32 60
3	3+1	126	610.000	4.841	Remax ABC-0534 747 94 86
4	3+1	126	600.000	4.762	Remax ABC-0534 747 94 86

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
5	1+1	67	365.000	5.448	Turyap-0 (216) 642 68 68
8	3+1	162	740.000	4.568	Evsell-0 (216) 999 45 40
10	3+1	192	1.550.000	8.073	Ayos Grup-0 (553) 894 90 19
9	3+1	150	650.000	4.333	Evsell-0 (216) 999 45 40

SİNPAŞ KELEBEKIA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	2+1	115	600.000	5.217	Sahibinden 0 (533) 336 29 58
3	1+1	73	320.000	4.384	Seeworld 532 160 39 49
2	3+1	156	660.000	4.231	Seeworld 532 160 39 49
3	3+1	148	699.000	4.723	Seeworld 532 160 39 49
3	3+1	144	735.000	5.104	Century 21 -0 216 621 17 17

SİNPAŞ KELEBEKIA PREMIUM					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	2+1	135	580.000	4.296	Seeworld 532 160 39 49
2	3+1	145	680.000	4.690	Royal Team-0 (216) 648 21 63
3	1+1	73	315.000	4.315	Oasis Emlak-0533 360 32 03
Bahçe Katı	3+1	172	1.030.000	5.988	Oasis Emlak-0533 360 32 03

EVRE GEDİZLER					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	3+1	167	625.000	3.743	Proje m ² 0 506 146 26 46
4	2+1	120	460.000	3.833	IMP-0 (216) 999 01 44
3	1+1	67	270.000	4.030	IMP-0 (216) 999 01 44
10	1+0	45	157.000	3.489	Remax Lotus-0 216 299 09 09

EGE BOYU					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	1+1	70	285.000	4.071	Proje m ² 0 537 548 66 95
2	3+1	148	679.000	4.588	ND Team 0 532 411 44 22
9	3+1	156	825.000	5.288	İMP Emlak 0 532 628 20 94
6	2+1	135	549.000	4.067	Seeworld 0 532 160 39 49



-Satılık Konut Üniteleri Emsal Krokisi-

Tablo. 19 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut Satış Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m ²)
LAGÜN İSTANBUL	5.742	6.220	5.981
AGAOĞLU MY VILLAGE	3.824	4.841	4.333
SİNPAŞ KÖYCEĞİZ	4.333	8.073	6.203
SİNPAŞ KELEBEKIA	4.231	5.217	4.724
SİNPAŞ KELEBEKIA PREMIUM	4.296	5.988	5.142
EVRE GEDİZLER	3.489	4.030	3.760
EGE BOYU	4.067	5.288	4.678

✓ SATILIK KONUT ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin bulunduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, buldukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının **3.400 - 8.000.-TL/m²** bandında değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlandığı Ege boyu Projesi'nde ortalama m² birim satış değerinin **4.700.-TL/m²** civarında olabileceği öngörülmüş, proje özellikleri ve satış değerleri bakımından Sinpaş Köyceğiz Projesi ile yakın olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda değerlemeye konu taşınmazlar; konum, alan,

manzara durumu ve mimari özelliklerine göre şerefiyendirilmiş ve taşınmazların m² birim satış değerlerinin **5.000 - 5.300.-TL/m²** aralığında olabileceği kaanatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu konut nitelikli taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Konut Birimleri

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
F	11.KAT	45	116.70	5.100	595.000
G	11.KAT	54	77.07	5.195	400.500
Toplam					995.500

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **995.500.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 21 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Zemine İndirgenmiş Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Belediye binası yakınında, ticari yoğunluğu yüksek olmayan bölgede, ara sokakta konumlu 300 m ² zemin, 50 m ² ön kullanımlı dükkan 1.600.000 TL bedelle satılıktır.	1.600.000	310	5.161	Reality World (530) 526 65 28
EMSAL 2	Belediye binası yakınında, sitelerin yoğunlaştığı bölgede, ara sokakta konumlu 125 m ² zemin, 125 m ² bodrum ve 200 m ² ön kullanım alanlı dükkan 898.000 TL bedelle satılıktır.	898.000	190	4.726	Turyap 0 216 622 19 30
EMSAL 3	Taşınmazlara yakın konumda yer alan Denge Towers bünyesinde 140 m ² kullanım alanlı dükkan 1.750.000 TL bedelle satılıktır.	1.750.000	140	12.500	Turyap 0 216 622 19 30
EMSAL 4	Ege boyu sitesi içerisinde, ticari bloklarda, 100 m ² üzerinden pazarlanan, zemin katta konumlu dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır.	2.000.000	100	20.000	Evsell 0532 065 50 11
EMSAL 5	Ege boyu sitesinin konumlandığı cadde üzerinde 65 m ² üzerinden pazarlanan zemin katta konumlu dükkan 1.500.000 TL bedelle satılıktır.	1.500.000	65	23.077	Evsell 0532 065 50 11
DiĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat ve ön kullanım hacimleri 1/5 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				



-Satılık Ticari Üniteler Emsal Krokisi-

Tablo. 22 Satılık Ticari Ünite Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Proje	Ara sokak	Ara sokak	Proje	Proje	Proje
Beyan Edilen Alan (m ²)		310,00	190,00	140,00	100,00	65,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1.600.000	898.000	1.750.000,00	2.000.000	1.500.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		5.161	4.726	12.500	20.000	23.077
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Brüt Alan (m ²)	35,42	290,00	135,00	140,00	100,00	65,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	504.735	1.550.000	850.000	1.600.000	1.450.000	1.350.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		5.345	6.296	11.429	14.500	20.769
Brüt Alan (m ²)	35,42	290,00	135,00	140,00	100,00	65,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,95	0,97	0,97	0,97	0,99
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha iyi	Orta	Daha iyi
Konum Katsayısı	1,00	0,85	0,85	1,10	1,00	1,10
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha iyi	Orta	Daha iyi
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	0,80	0,80	1,05	1,00	1,10
Cephe	1	2	2	1	2	2
Cephe Katsayısı	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03	1,00
Yapı Kalitesi	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Orta	Orta	Orta
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,63	0,65	1,12	1,00	1,20
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	14.250	8.456	9.755	10.201	14.513	17.338

✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise satış fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için en düşük **4.500 TL/m²** olduğu, **25.000 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ancak istenilen bedellerle satışların gerçekleşmediği yüksek pazarlık paylarının bulunduğu belirlenmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu 28 no'lu bağımsız bölüm için alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim satış değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise 28 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda 28 no'lu bağımsız bölümün satış değerinin **14.250.-TL/m²** civarında olabileceği belirlenmiştir.

Değerlemede caddeye cepheli 17 ve 20 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların satış m² birim değerlerinin yaklaşık **20.000.-TL** civarında olacağı, site içine cepheli taşınmazlarda ise **2.500 - 3.500.-TL** bandında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

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

Tablo. 23 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	20.000	1.161.500
TİCARİ	ZEMİN	18	752.41	3.250	2.445.500
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	2.750	2.022.500
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	20.500	668.500
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	14.250	504.500
Toplam					6.802.500

Ticari ünitelerde bodrum kat alanları 1/5 oranında indirgenerek zemin kata eklenmiştir.

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **6.802.500.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 24 Kiralık Konut Emsalleri

LAGÜN İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	3+1	209	3.650	17	Evsell-0532 065 50 11
Bahçe Katı	4+1	230	6.700	29	Remax Gala-0850 319 30 84
2	3+1	209	3.900	19	SeaWorld-0532 160 39 49

AGAOĞLU MY VILLAGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
5	2+1	133	2.100	16	Solvey Gay.-0534 950 32 60
3	3+1	260	3.100	12	Evsell-0530 284 63 55
4	1+1	68	1.100	16	Solvey Gay.-0534 950 32 60

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Bahçe katı	3,5+1	170	3.950	23	Century 21-0 216 418 47 47
2	2+1	130	2.300	18	Evsell-0530 284 63 55
3	3+1	170	3.350	20	Sahibinden-0 (530) 510 88 15
5	3+1	159	3.700	23	Evsell-0530 284 63 55

SİNPAŞ KELEBEKIA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	1+1	73	1.200	16	Grup Keys-0 (216) 399 07 77
2	2+1	122	2.250	18	Evsell-0530 284 63 55
4	1+1	73	1.250	17	Evsell-0530 284 63 55

SİNPAŞ KELEBEKIA PREMIUM					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Bahçe katı	1+1	70	1.450	21	Turyap -0533 360 87 35
2	1+1	73	1.600	22	Turyap -0533 360 87 35
2	3+1	145	3.100	21	Oasis Emlak-0 216 332 01 53

EVRE GEDİZLER					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
9	1+1	67	1.150	17	Remax Lotus-0505 938 92 22
5	1+1	59	1.000	17	DK Gayr.-0534 762 79 79
2	2+1	107	1.750	16	Remax Lotus-0505 938 92 22
9	3+1	186	3.200	17	Remax Lotus-0505 938 92 22

EGE BOYU					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	1+1	68	1.300	19	Proje m ² 537 548 66 95
Bahçe Katı	3+1	158	4.000	25	Evsell 542 419 31 55
7	1+1	75	1.400	19	A Plus 530 791 65 11
4	1+1	78	1.600	21	Seeworld 532 255 55 15

Tablo. 25 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut Kira Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m ²)
LAGÜN İSTANBUL	17	29	23
AGAOĞLU MY VILLAGE	12	16	14
SİNPAŞ KÖYCEĞİZ	18	23	20
SİNPAŞ KELEBEKIA	16	18	17
SİNPAŞ KELEBEKIA PREMIUM	21	22	21
EVRE GEDİZLER	16	17	17
EGE BOYU	18	25	22

✓ KİRALIK KONUT ÜNİTELERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin bulunduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, buldukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde aylık birim kira fiyatlarının **15-30.-TL/m²** bandında değiştiği bandından değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlandığı Ege Boyu Projesi'nde ortalama m² birim kira değerinin **22.-TL/m²/Ay** civarında olabileceği öngörülmüş, proje özellikleri ve satış değerleri bakımından Sinpaş Köyceğiz Projesi ile yakın olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda değerlemeye konu taşınmazlar; konum, alan, manzara durumu ve mimari özelliklerine göre şerefiyendirilmiş ve taşınmazların aylık m² birim kira değerlerinin **16-19.-TL/m²/Ay** aralığında olabileceği kaanatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu konut nitelikli taşınmazlar için belirlenen aylık kira değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Konut Birimleri

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL/Ay
F	11.KAT	45	116.70	16,70	1.950
G	11.KAT	54	77.07	19,00	1.465
Toplam					3.415

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **3.415.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 27 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL/ay)	Zemine İndirgenmiş Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Sinpaş Aydos Country Sitesinde 112 m ² brüt kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan aylık 4.700 TL bedelle kiralıktır.	4.700	112	41,96	Emlak Ofisi 545 347 90 93
EMSAL 2	Bizimtepe Aydos Sitesi arka cephesine bakan Zaloğlu Rüstem Caddesi Üzerinde konumlu yeni binada 42 m ² zemin, 42 m ² depo kullanımlı dükkan aylık 2.000 TL bedelle kiralıktır.	2.000	50	40,00	Emlak Ofisi 533 350 99 25
EMSAL 3	Belediye binası yakınında, Ebubekir Caddesi üzerinde konumlu, 150 m ² zemin ve 150 m ² deposu bulunan dükkan aylık 7.500 TL bedelle kiralıktır.	7.500	180	41,67	Kalan Yapı 0216 622 33 01
EMSAL 4	Ege Boyu sitesi içerisinde, ticari bloklarda, 100 m ² üzerinden pazarlanan, zemin katta konumlu dükkan 8.200 TL bedelle kiralıktır.	8.200	100	82,00	Evsell 542 419 31 55
DiĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat ve ön kullanım hacimleri 1/5 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				



-Kiralık Ticari Üniteler Emsal Krokisi-

Tablo. 28 Kiralık Ticari Ünite Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Proje	Proje	Proje	Cadde	Proje
Beyan Edilen Alan (m²)		112,00	50,00	180,00	100,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL)		4.700	2.000,00	9.500	8.200
Pazarlıklı Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)		41,96	40,00	52,78	82,00
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Brüt Alan (m ²)	35,42	112,00	50,00	180,00	100,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL)	2.302	4.700	2.000	9.500	8.000
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)		41,96	40,00	52,78	80,00
Brüt Alan (m ²)	35,42	90,00	50,00	100,00	75,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,97	1,00	0,97	1,00
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha iyi	Daha iyi
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	0,95	0,90	1,03	1,05
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha kötü	Daha iyi	Daha iyi
Konum Katsayısı	1,00	0,95	0,90	1,03	1,05
Cephe	1	1	2	1	1
Cephe Katsayısı	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00
Yapı Kalitesi	Orta	Orta	Orta	Daha Kötü	Daha İyi
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,97	1,01
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,88	0,82	1,00	1,11
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²/Ay)	65,00	47,94	48,89	52,87	71,84

✓ KİRALIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda aylık kira fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için en düşük **40 TL/m²/Ay** olduğu, **80 TL/m²/Ay**'a kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ancak istenilen bedellerle kiralama için gerçekleştirilemediği yüksek pazarlık paylarının bulunduğu belirlenmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu 28 no'lu bağımsız bölüm için alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim kira değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise 28 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda 28 no'lu bağımsız bölümün satış değerinin **65 TL/m²/Ay** olabileceği belirlenmiştir.

Değerlemede caddeye cepheli 17 ve 20 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların aylık m² birim kira değerlerinin yaklaşık **90 TL/m²/Ay** civarında olacağı, site içine cepheli taşınmazlarda ise **12 - 14 TL/m²/Ay** bandında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

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

Tablo. 29 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	90,00	5.225
TİCARİ	ZEMİN	18	752.41	14,00	10.535
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	12,00	8.825
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	90,00	2.935
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	65,00	2.300
Toplam					29.820

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **29.820.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir. Değerleme çalışmasında "**Maliyet Analizi Yöntemi**" kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Tablo. 30 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Konut

Proje	Kat	Tipi	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Ege Boyu	Bahçe Katı	1+1	64	310.000	1.000	0,039
Ege Boyu	1	1+1	77	310.000	1.100	0,043
Ege Boyu	9	3+1	160	735.000	2.700	0,044
Ege Boyu	9	1+1	68	345.000	1.550	0,054
Ege Boyu	2	1+1	72	295.000	1.300	0,053
Kelebekia	3	1+1	73	300.000	1.050	0,042
Kelebekia	2	1+1	85	340.000	1.400	0,049
Köyceğiz	2	1+1	68	315.000	1.350	0,051
Ev-re Sitesi	3	2+1	99	395.000	1.400	0,043
Ortalama						0,045

Tablo. 31 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Proje	Kat	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
-	Zemin + Bodrum	450	910.000	4.750	0,063
-	Zemin	300	1.600.000	7.500	0,056
Lagün	Zemin	165	650.000	3.000	0,055
Ortalama					0,060

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%4,5 (~22 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Ticari nitelikli gayrimenkullerde ise kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%6,00 (~17 Yıl)** olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir

Tablo. 32 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Konut Birimleri

Blok Adı	Blok No-Giriş	BB. No	Mevcut Satılabilir Alan (m ²)	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
F	11.KAT	45	116.70	16,70	1.949	23.387	4,5%	519.704
G	11.KAT	54	77.07	19,00	1.464	17.572	4,5%	390.488
Toplam								910.192

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların pazar değeri **910.192.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 33 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	m ² Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	90,00	5.227	62.726	6.0%	1.045.440
TİCARİ	ZEMİN	18	752.41	14,00	10.534	126.405	6.0%	2.106.742
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	12,00	8.825	105.903	6.0%	1.765.056
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	90,00	2.935	35.219	6.0%	586.980
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	65,00	2.302	27.628	6.0%	460.460
Toplam								5.964.678

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri **5.964.678.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlemesinde “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 34 Uyumlaştırma Tablosu

Blok Adı	Kat	BB. No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
F	11.KAT	45	595.000	519.704	575.000
G	11.KAT	54	400.500	390.488	400.500
TİCARİ	ZEMİN	17	1.161.500	1.045.440	1.125.000
TİCARİ	ZEMİN	18	2.445.500	2.106.742	2.260.000
TİCARİ	ZEMİN	19	2.022.500	1.765.056	1.880.000
TİCARİ	ZEMİN	20	668.500	586.980	655.000
TİCARİ	ZEMİN	28	504.500	460.460	460.000
TOPLAM					7.355.500

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **7.355.500.-TL** olarak belirlenmiştir.

7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların konumları, çevre özellikleri, kullanım amaçları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kaliteleri, buldukları sitelerin özellikleri ve imkanları, buldukları kat, cephe sayıları gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm proje alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanı ve eklentilerini içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen satış değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir. Sigortaya Esas Değer hesaplanırken, konut nitelikli taşınmazların satışa esas brüt alanları, ticari nitelikli taşınmazların ise proje brüt alanlarının toplamı üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Tablo. 35 Nihai Değer Tablosu

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL*
F	11.KAT	45	116.70	171.549	575.000	580.750
G	11.KAT	54	77.07	113.293	400.500	404.505
TİCARİ	ZEMİN	17	58.08	70.277	1.125.000	1.327.500
TİCARİ	ZEMİN	18	1494.48	1.808.321	2.260.000	2.666.800
TİCARİ	ZEMİN	19	735.44	889.882	1.880.000	2.218.400
TİCARİ	ZEMİN	20	32.61	39.458	655.000	772.900
TİCARİ	ZEMİN	28	35.42	42.858	460.000	542.800
TOPLAM				3.135.638	7.355.500	8.513.655

*K.D.V. oranı konut üniteleri için %1, ticari üniteler için %18 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 40.548,80 m² yüzölçümüne sahip 6258 Ada 25 Parsel üzerinde bulunan "2 ADET 7 KATLI 1 ADET 8 KATLI 1 ADET 9 KATLI 1 ADET 10 KATLI 3 ADET 11 KATLI 3 ADET 12 KATLI 4 ADET 13 KATLI 2 ADET 14 KATLI 1 ADET 2 KATLI BİNA VE 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE 2 ADET 2 KATLI OTOPARKI OLAN BİNA VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 7 adet bağımsız bölümün **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 7.355.500.-TL (Yedimilyonüçyüzellibeşbinbeşyüz Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pınar Başak ÇAMDERE Jeoloji Mühendisi 406457	 Serkan BİLGE Şehir Plancısı 404714	 Bayar Cd/No 105 K:3 D:11 Kozyatağı/Kadıköy-İST Tel: (0216) 464 60 40 Fax: (0216) 464 60 39 Erenköy V.D. 833 041 3400 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129