



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Sancaktepe/Samandıra/1991 Parsel  
(Metrolife Projesi)

2019\_M\_0388 / 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	4
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.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	17
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	17
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	18
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	18
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	19
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	20
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	20
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	21
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	23
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	23
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	23
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	24
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	30
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	34
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	34
8.	SONUÇ	35
9.	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

## 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 25.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Pınar Başak ÇAMDERE tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	: 01.10.2019/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 31.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	: 2019_M_0388
<b>Rapor Türü</b>	: 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 Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
<b>Talebin Kapsamı</b>	: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Çukur Alçağı Mevkii dahilinde yer alan, 18.962,47 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "İMALATHANE VE MÜSTEMİLATI OLAN ARSA" vasıflı, 0 Ada 1991 Parselin üzerinde inşası devam eden projenin mevcut inşaat seviyeli durumuna göre ve projenin tamamlanması durumuna göre 31.12.2019 tarihli pazar değeri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Çukur Alçağı Mevkii dahilinde yer alan, 18.962,47 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "İMALATHANE VE MÜSTEMİLATI OLAN ARSA" vasıflı, 0 Ada 1991 Parselin üzerinde inşası devam eden projenin mevcut inşaat seviyeli durumuna göre ve projenin tamamlanması durumuna göre 31.12.2019 tarihli pazar değeri tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri</b>	: <b>Mevcut Durum Değeri: 184.750.000.-TL (K.D.V. Hariç)</b> <b>Tamamlanması Durumundaki Değeri: 461.000.000 (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	: Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	: Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (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 unsur, 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 alınır, 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 kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme 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 sıkışma 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 sıkışmanın 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.

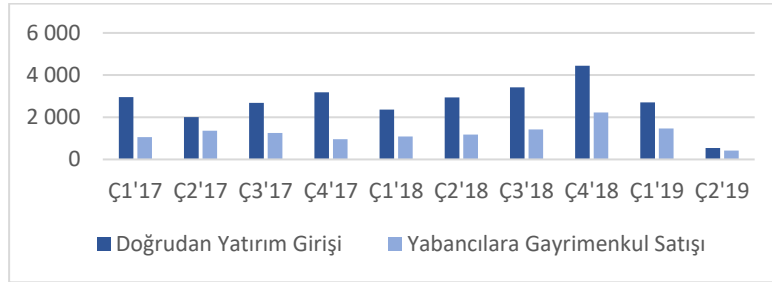
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici 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

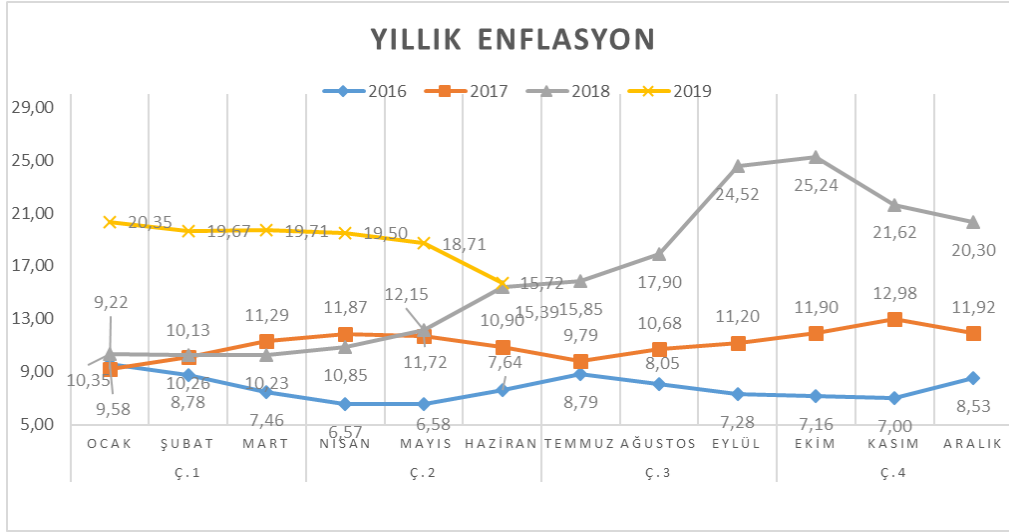
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*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.

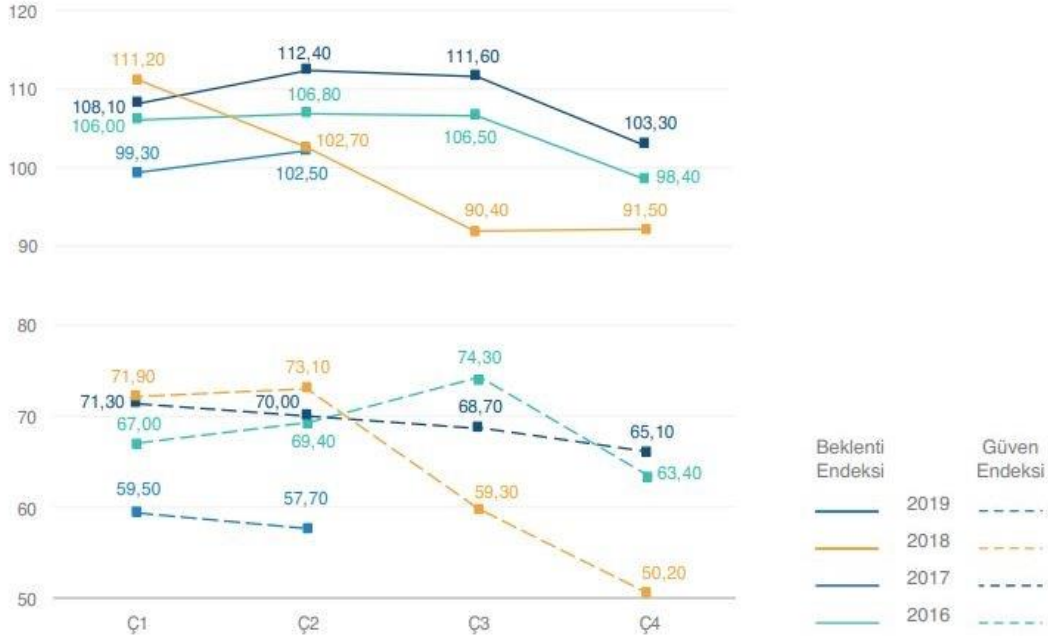
## Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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 %12,4 iken, 2018 yılında %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
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
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.

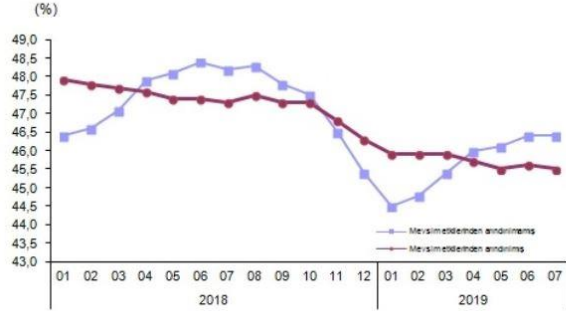
*Kaynak: TÜİK*

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.

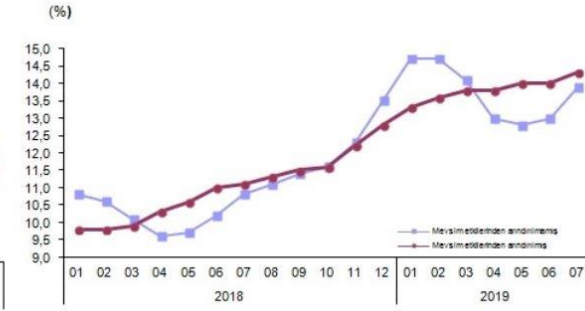
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

**Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları**

**İstihdam oranı, Temmuz 2019**



**İşsizlik oranı, Temmuz 2019**



*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 zincirleşmiş 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 yüzde 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

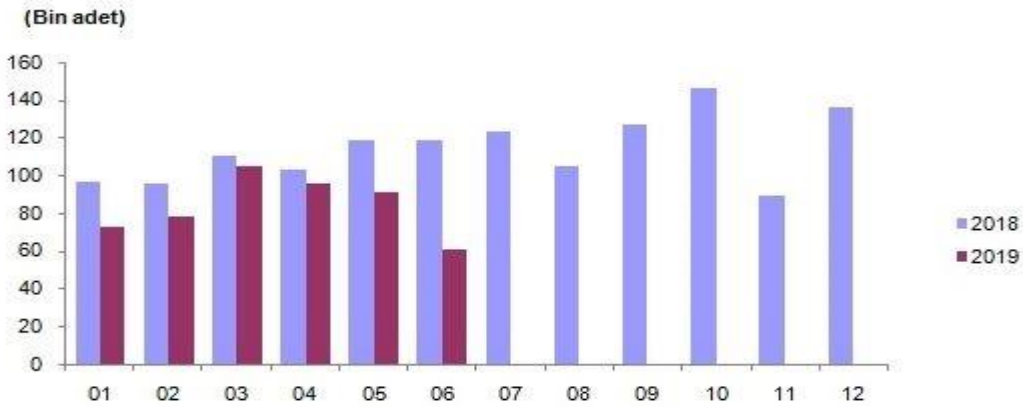
%10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

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.

Yabancılara 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*

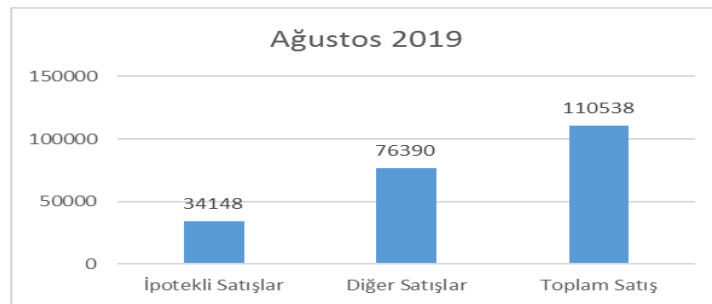
#### Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



*Kaynak: TÜİK*

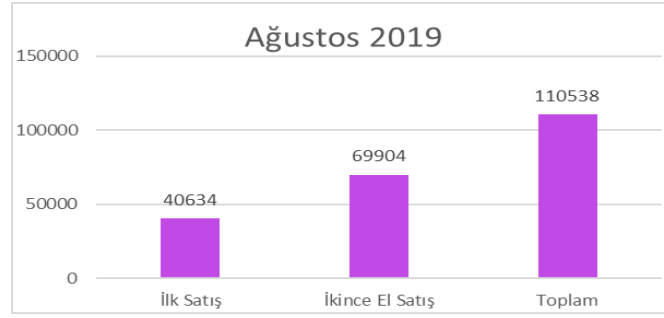
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut 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.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 3 604 olmuştur. Yabancılar 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 m<sup>2</sup> iken bunun 13,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,7 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,9 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 673 bin m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 2,2 milyon m<sup>2</sup> ile Konya, 2 milyon m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> iken bunun 45 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 18,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 16,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

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

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 3,3 milyon m<sup>2</sup> 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 sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Batman olmuştur.

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

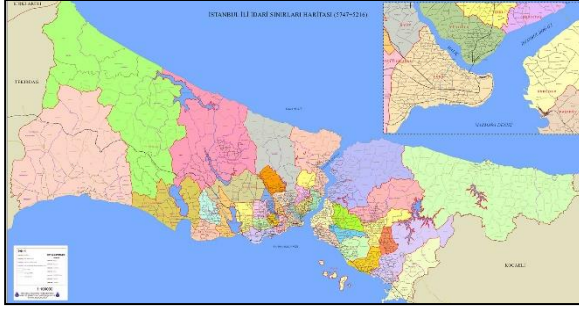
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	50 277	56 445	55 249	- 10,9	2,2
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	80 114 927	77 966 898	77 368 296	2,8	0,8
Değer (TL)	130 059 102 633	100 518 807 508	80 283 271 222	29,4	25,2
Daire sayısı	389 517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

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

*Kaynak: TÜİK*



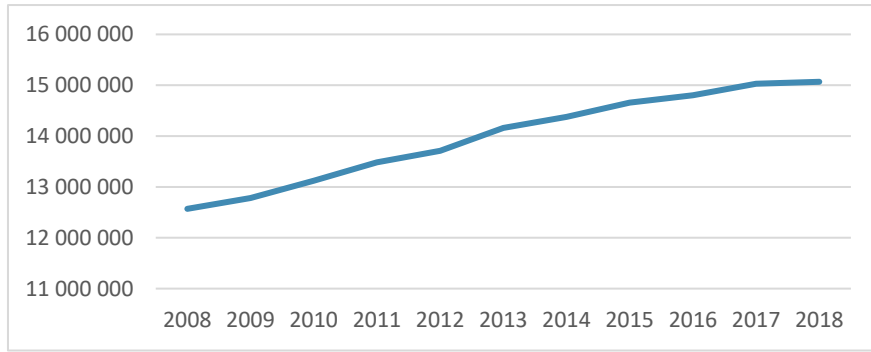
### 3.4. İstanbul İli



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 ulaşılabilecek konumdur. 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 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'dir. 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. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

##### 4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

**Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
<b>MALİK (*)</b>	: SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1846027/1896247) SAMANDIRA MOBİLYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (50220/1896247)
<b>İLİ</b>	: İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	: SANCAKTEPE
<b>MAHALLESİ</b>	: SAMANDIRA
<b>MEVKİİ</b>	: ÇUKUR ALÇAĞI
<b>PAFTA NO</b>	: 5
<b>ADA NO</b>	: -
<b>PARSEL NO</b>	: 1991
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 18.962,47
<b>NİTELİĞİ</b>	: İMALATHANE VE MÜSTEMİLATI OLAN ARSA
<b>CİLT NO</b>	: 275
<b>SAYFA NO</b>	: 27443
<b>TAPU TARİHİ/YEV.</b>	: 30.12.2016/31999 ve 31890

(\*) Samandıra Mobilya San ve Tic. A.Ş'nin hisselerinin tamamı 26.09.2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır.

(\*\*) Parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje için rapor tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmamıştır.

##### 4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

###### Beyanlar Hanesi:

- Ebubekir Caddesi No:14'deki yapı 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (04.04.2017 tarih - 8391 yevmiye no).

###### Şerhler Hanesi:

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 34,65 m<sup>2</sup>'lik kısımda trafo yeri 47,95 kısımda kablo geçiş yeri olmak üzere toplam 82,60 m<sup>2</sup>'lik kısımda kira şerhi. (09.10.1997 tarih - 3698 yevmiye no).

#### 4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazın 18.09.2014 tarihinde 18302 yevmiye no ile Ürosan Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. olan malik ünvanı Samandıra Mobilya San ve Tic. A.Ş. olarak tescil edilmiştir. Ancak Samandıra Mobilya San ve Tic. A.Ş.'ye ait hisselerin tamamı 26.09.2016 tarihli yönetim kararı ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. İlgili belge rapor eklerinde yer almaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu 1991 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sancaktepe Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almaktadır. Değerleme konusu 1991 Parsel TAKS: 0,50, KAKS: 1,65, 6 Kat yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut (T + K4)" alanında kalmaktadır.

Taşınmazın belediye arşiv dosyasında; 272 no'lu parselin park alanında kalan kısmı için 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptali talebiyle açılmış davalara ait çok sayıda evrak incelenmiştir. İncelenen 11.10.2016 tarihli 1408 sayılı encümen kararında parselin yola terk, parka terk, ihdas ve tevhid işlemleri için onaylandığı ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 15.-16.-17 maddelerine göre uygun olduğu kanaatine varıldığı belirtilmiştir. Akabinde parselin terk, ihdas ve tevhid işlemleri yapılarak, 272 olan parsel numarası 30.12.3016 tarihinde 1991 olarak tescil edilmiştir. Değerlemeye konu parsel mevcut hali ile net parseldir.

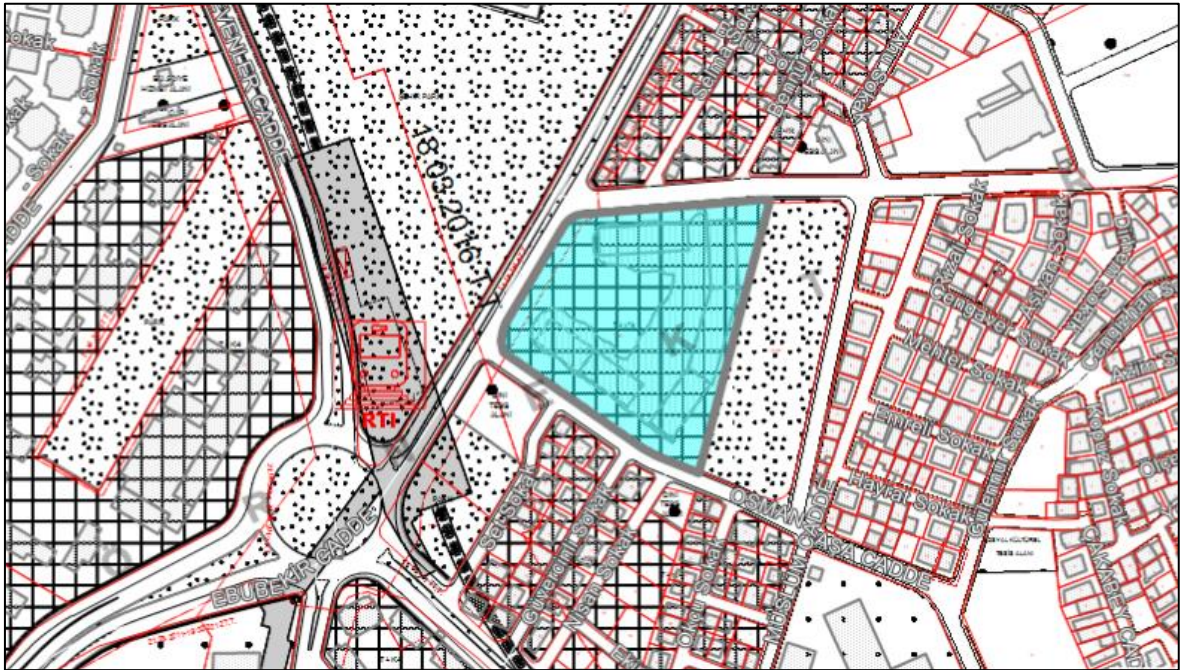
Belediye dosyasında incelenen 11.10.2016 tarih ve 1408 karar nolu encümen kararından parselin kök halinin 36.880 m<sup>2</sup> olduğu, yoldan ihdas edilen alanın ise 502,20 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapılan incelemelerde parselin ihdas edilen alan ile toplam 37.382 m<sup>2</sup> alan üzerinden %60 oranında emsale tabi olduğu bilgisi alınmıştır.

#### Plan Notları

##### "Ticaret + Konut (T + K4) Alanı"

- Bu alanda yapılaşma koşulları;  
maxTAKS: 0.50, maxKAKS:1.65, maxH: 6 Kat,  
min bina cephesi: 6 m, min bina derinliği: 7 m, max bina cephesi: 50m
- Konut ve Ticaret+Konut fonksiyonundaki yapı adalarında, üzerinde ruhsatlı veya plana göre ruhsatlanabilecek (KAKS değerini sağlıyorsa) yapılar bulunan parsellerde imar planı daha fazla kat adedi veya inşaat alanı getirmişse, yol ve komşu parselde tecavüzlü olmamak kaydıyla, çekme mesafelerini Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret alanlarındaki yapılaşmanın fonksiyonlarına göre dış cephe şeklini ve rengini belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Plan kapsamında "Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır. Mania Planı kapsamında kalan yapılaşmalar ile ilgili olarak 15. Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Muhabere Hizmet Eğitim Destek Komutanlığı'nın (Kocaeli/İzmit) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına verdiği kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Parsel büyüklüğü 3.500 m<sup>2</sup>'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Ticaret + Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Ticaret + Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal: 0,25'i geçmeyecektir.

- Ticaret + Konut alanları içerisinde maksimum Emsal: 0,25'i geçmemek koşulu ile iş merkezi, çarşı, alışveriş merkezi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. (21.02.2017 t.t)
- Ayrıca, bu alanlarda kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Sosyal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz. (14.10.2011 T.T.)



-İmar Paftası-

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

Değerlemeye konu taşınmazı kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Taşınmazın 272 olan parsel numarası 30.12.3016 tarihinde parselin yola terki, tevhid ve ihdas işlemleri sebebiyle 1991 olarak tescil edilmiştir.

#### 4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu parsel üzerinde Metrolife Projesi inşa edilmekte olup, inşası devam eden yapılara ait tüm yapı ruhsatları bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmamıştır.

**Tablo. 12 Konu Taşınmaz Üzerinde İnşa Edilmekte Olan Yapılara Ait Yapı Ruhsatı Bilgileri**

Blok No	Yeni Yapı Ruhsat Tarihi	Yeni Yapı Ruhsat Sayısı	İsim Değişikliği Ruhsat Tarihi	İsim Değişikliği Ruhsat Sayısı	Tadilat Ruhsat Tarihi	Tadilat Ruhsat Sayısı	Ünite Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
A	30.06.2017	1429928-6168	28.05.2018	2018-65063	29.03.2019	2019-34994	117	10.945,31	IV-C
B	30.06.2017	1429928-6169	28.05.2018	2018-65101	29.03.2019	2019-34991	101	11.761,86	IV-C
C	30.06.2017	1429928-6170	28.05.2018	2018-65105	29.03.2019	2019-34997	122	11.227,56	IV-C
D	30.06.2017	1429928-6171	28.05.2018	2018-65111	29.03.2019	2019-34995	54	6.680,04	IV-A
E	30.06.2017	1429928-6172	28.05.2018	2018-65114	29.03.2019	2019-34996	61	7.836,89	IV-C
F	30.06.2017	1429928-6173	28.05.2018	2018-65119	29.03.2019	2019-34992	101	11.406,62	IV-C
G	30.06.2017	1429928-6174	28.05.2018	2018-65124	29.03.2019	2019-34993	68	74.025,31	IV-A

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklara ait 29.03.2019 tarihli tadilat ruhsat eki mimari projeler Sancaktepe Belediyesi imar arşivinde incelenmiştir. Planlanan blokların projelerine göre kullanım amacı, ünite sayıları, kat adetleri, yapı sınıfları ve toplam inşaat alanı bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 13 Mimari Proje Bilgileri**

Blok No	Kullanım Amacı	Ünite Sayısı	Toplam Kat Sayısı
A	Mesken	115	18
	Ofis + İşyeri	2	
B	Mesken	101	18
C	Mesken	122	18
D	Mesken	54	13
E	Mesken	61	18
F	Mesken	101	18
G	Ofis + İşyeri	68	5

İncelenen imar arşiv dosyasında bloklar için tanzim edilmiş son tarihli tadilat yapı ruhsatlarından sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkulün Yapı Denetim işleri; "Tatlısu Mah., Şenol Güneş Bulvarı, A Blok, No:2A/7, Ümraniye / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, 734 no'lu izin belgesine sahip olan "Avrupa Ülke Yapı Denetim A.Ş." isimli firma tarafından yapılmaktadır.

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

Beyanlar bölümünde bulunan, 04.04.2017 tarih ve 8391 yevmiye no'lu "Ebubekir Caddesi No: 14 deki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." şerhi parsel üzerinde eskiden bulunan yapı için işlenmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 3 - Aynı Tebliğin 22nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." olarak belirtilmiştir. Söz konusu yapı yıkılmış olması sebebiyle beyan değerlemede dikkate alınmamış olup, tebliğde belirtildiği üzere kurula beyanının yapılması ve taşınmazın tapudaki niteliğinin fiili kullanım şekliyle uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan bu beyan ile kira şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

## 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

### 5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

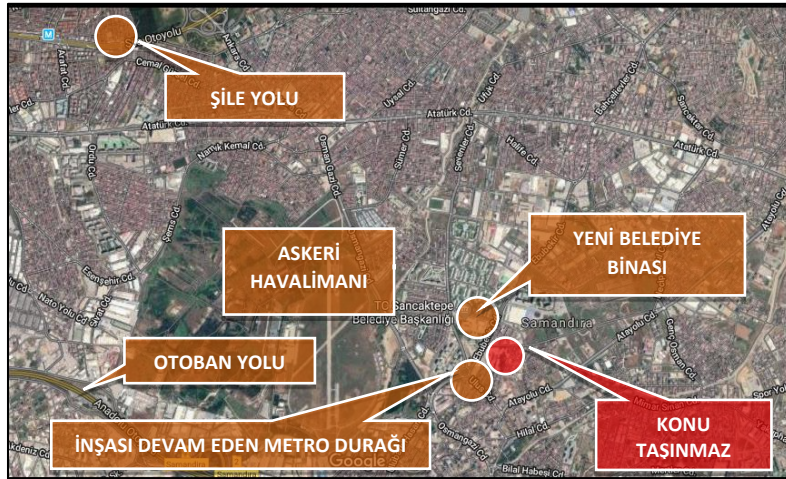
Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Ebubekir Caddesi'nde 2 kapı no'lu yerde konumlu olan, değerlendirme tarihi itibarıyla inşa edilmekte olan Metrolife Projesi'dir.

İnşası devam etmekte olan Metrolife Projesi; Sancaktepe Belediye binasının karşısında, Ebubekir Caddesi ile Alparslan Caddesi kesişiminde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; Atatürk Caddesi üzerinden ilerlerken Sevenler Caddesi ve akabinde taşınmazın konumlandığı Ebubekir Caddesi'ne girilerek sağlanmaktadır.

Taşınmazın konumlandığı bölge markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yakın çevresinde; Sinpaş Ege Boyu Projesi, Ağaoglu My Village Projesi, Elysium Projesi, Sinpaş Lagün Projesi, Sinpaş Köyceğiz Projesi, Sinpaş Kelebekia Projesi bulunmaktadır.



Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmaz Sancaktepe Belediye Binasının karşısında yer almakta olup, belediyenin meydan parkı yakınlarında metro çalışmaları devam etmektedir. Devam eden metro inşaatı bölgedeki gayrimenkul piyasası üzerinde iyileştirici etki yaratmaktadır.



-Konum Krokisi-

**Tablo. 14 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

Konum	Uzaklık, KM
Şile Yolu	4,00
Otoban Yolu	1,50
D-100	9,00
Sabiha Gökçen Havalimanı	20,00

### 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu 0 ada 1991 parsel; 18.962,47 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parselin Alparslan Caddesi'ne yaklaşık 130 metre, Ebubekir Caddesi'ne ise yaklaşık 95 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel dörtgen şeklinde bir geometrik yapıda olup eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir. Bölgede altyapı tamamlanmış durumda olup parselin çevresi inşaat alanı koruma bantları ile çevrili vaziyettedir. Halihazırda tapu belgesinde niteliği belirtilen eski yapılar yıkılmış durumda olup, Sinpaş Metrolife Projesi kaba inşası devam etmektedir.

Değerlemeye konu 18.962,47 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1991 parsel üzerinde inşası devam eden Sinpaş Metrolife Projesi; A, B, C, D, E, F ve G olarak adlandırılan 7 adet blokta 554 adet konut ve 70 adet ticari olmak üzere toplam 624 adet ünite olarak planlanmıştır.



-Proje Genel Görünüm-

Proje tamamlandığında bünyesinde, açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, fitness salonu, güneşlenme terası, bisiklet yolu ve yürüyüş yolu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları ve güvenlik hizmetleri planlanmaktadır.

Projede A Blok; konut + ofis + işyeri, G Blok ofis + işyeri ve diğer tüm bloklar konut fonksiyonlarından oluşmakta olup, değerlendirme tarihi itibarıyla henüz parsel üzerinde kat irtifakı kurulmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla projenin kaba inşaat işleri devam etmektedir. Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık %30 seviyesinde olarak kabul edilmiştir. Projede yer alan tüm blokların fonksiyonu, kat adedi, bağımsız bölüm adedi ve kullanım alanı bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 15 Blokların Genel İnşaat Bilgileri**

Blok No	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Blok Tipi	Planlanan Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Ortak Alan, m <sup>2</sup>	Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>
A	4	14	18	Mesken	115	7.559,04	3.319,84	10.945,31
				Ofis + İşyeri	2	66,43		
B	4	14	18	Mesken	101	7.727,08	4.034,78	11.761,86
C	4	14	18	Mesken	122	7.910,21	3.317,35	11.227,56
D	4	9	13	Mesken	54	4.410,82	2.269,20	6.680,04
E	4	14	18	Mesken	61	5.129,76	2.708,13	7.838,89
F	4	14	18	Mesken	101	7.734,66	3.671,96	11.406,62
G	4	1	5	Ofis + İşyeri	68	31.056,00	42.969,31	74.025,31
<b>TOPLAM</b>					<b>624</b>	<b>71.594,00</b>	<b>62.290,57</b>	<b>133.885,59</b>

A Blok bünyesinde 115 adet mesken ve 2 adet ticari ünite, B Blok bünyesinde 101 adet mesken, C Blok bünyesinde 122 adet mesken, D Blok bünyesinde 54 adet mesken, E Blok bünyesinde 61 adet mesken, F Blok bünyesinde 101 adet mesken ve G Blok bünyesinde 68 adet ticari ünite planlanmaktadır. Proje bünyesinde toplam 554 adet mesken ve 70 adet ticari ünite planlanmaktadır.

Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan bilgilere göre parsel üzerinde inşa edilen projenin toplam inşaat alanı 133.885,59 m<sup>2</sup> olup, konutların toplam satılabilir alanı 52.503,00 m<sup>2</sup>, ticari ünitelerin ise 31.056,00 m<sup>2</sup>'dir. Projede toplam satılabilir alan 83.559,00 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Projede meskenler 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tip olarak planlanmış olup, meskenlerin tiplerine göre kullanım alanı dağılımları, adetleri ve kat planları aşağıda sunulmuştur. Kullanım alanı verileri Sinpaş GYO A.Ş.'den temin edilmiştir. Tabloda konutların satış esas brüt alan aralıkları verilmiştir.

**Tablo. 16 Projede Yer Alan Daire Tiplerine Ait Genel Bilgiler**

Tip	Satışa Esas Brüt Alan Aralıkları (m <sup>2</sup> )		Adet
	Min	Max	
1+1	61,16	76,25	284
2+1	85,41	139,45	133
3+1	131,82	172,86	119
4+1	207,52	259,92	18
<b>TOPLAM</b>			<b>554</b>



1+1 Tip Mesken



2+1 Tip Mesken





3+1 Tip Mesken



4+1 Tip Mesken

Rapor konusu parsel üzerinde planlanan projenin değerinin belirlenmesinde yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır.

*(Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerlerin revize edilmesi gerekecektir.)*

## 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunması,
- Tem Otoyolu'na yakın olması,
- Gelişmekte olan ve tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin planlanması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Projenin natamam durumda olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- 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 ulaştırın en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazın ilgili belediyesince mer'î imar durumu "**Ticaret+Konut**" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Nakit Akımları Analizi; Toplam hasıllardan müteahhit kar marjı ile inşaat maliyeti düşülerek hesaplanmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla nihai değere ulaşılmıştır.

### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

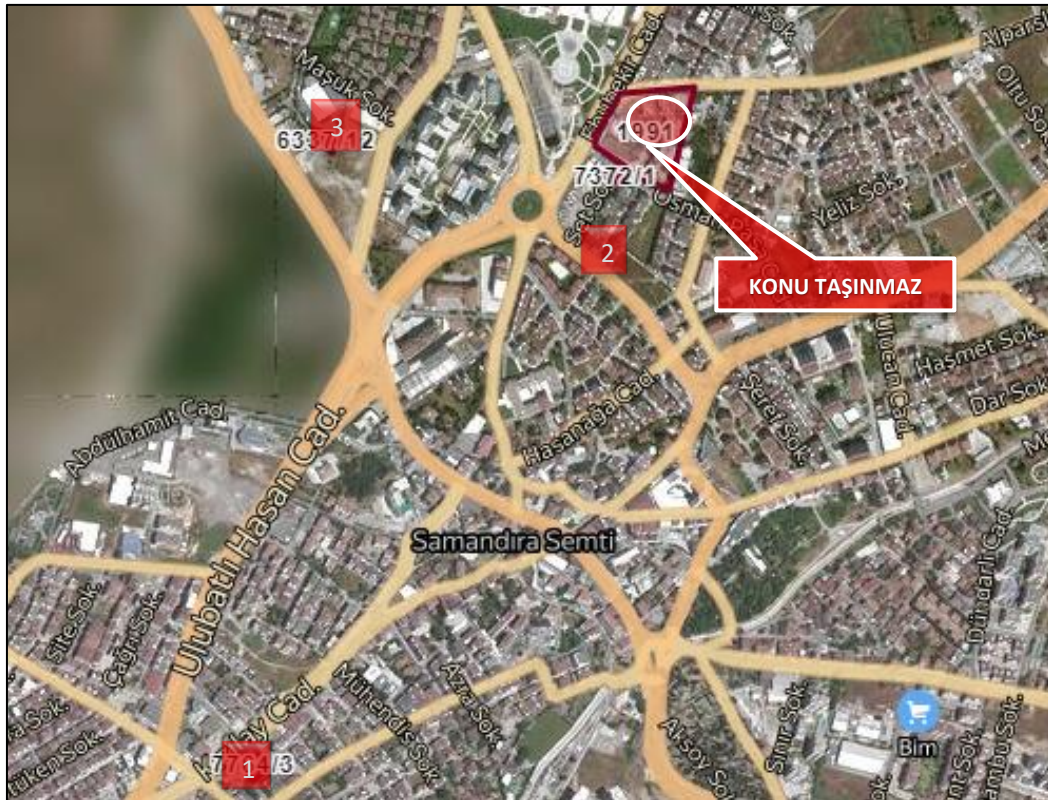
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan arsa, konut ve ticari ünitelerin birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede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

#### 6.3.1.1. Satılık Arsa Pazarı

Taşınmazın yakın bölgesinde yer alan benzer özelliklere ve imar durumlarına sahip arsaların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo. 17 Satılık Arsa Emsalleri**

Satılık Arsa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Taşınmazla aynı bölgede, "Ticaret+Konut" lejantında ve benzer yapılaşma koşullarında, Kızılay Caddesi üzerinde konumlu 1.600 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 7764 ada 3 parsel 7.900.000.-TL bedelle satılıktır.	7.900.000	1.600,00	4.938	Sahibinden 0 530 333 23 43
EMSAL 2	Metrolife Projesi'ne cepheli, cadde üzerinde konumlu, 247,50 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Ticaret+Konut" lejantında 7372 ada 1 parsel 1.400.000.-TL bedelle satılıktır.	1.400.000	247,50	5.657	Sahibinden 0 532 294 89 73
EMSAL 3	Taşınmazla aynı bölgede, "Ticaret+Konut" lejantında, Ege Boyu Projesinin arka tarafında konumlu 799 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 6337 ada 12 parsel 4.000.000.-TL bedelle satılıktır.	4.000.000	799,00	5.006	Emlak Ofisi 0 533 120 58 44
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer yapılaşma koşullarına sahip parsellerden seçilmiştir. İstenen bedeller üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.				



Satılık Arsa Emsalleri Konum Krokisi

✓ **SATILIK ARSALARIN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

İncelenen emsallerin konumu, imar durumu, pazarlık payları, alan, fiziki özellikleri gibi özelliklerinin, değerlendirme konusu parselin özelliklerine göre uyumlaştırılmasıyla taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir. Satılık arsa emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

**Tablo. 18 Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu**

<b>Emsal Karşılaştırma Analizi</b>	<b>Kon. Taş.</b>	<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>
<b>Konum</b>	Cadde	Cadde	Cadde	Ara Sokak
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>		1.600,00	247,50	799,00
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		7.900.000	1.400.000	4.000.000
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>4.938</b>	<b>5.657</b>	<b>5.006</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>
<b>İndirgenmiş Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	18.962,47	1.600,00	245,00	799,00
<b>Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)</b>	<b>94.812.350</b>	7.700.000	1.300.000	3.750.000
<b>Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		4.813	5.306	4.693
<b>Konum</b>	Cadde	Cadde	Cadde	Ara Sokak
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
<b>İmar Durumu</b>	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut
<b>İmar Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Emsal</b>	1,65	1,65	1,65	1,65
<b>Emsal Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Fiziki Özellikler</b>	Eğimsiz	Eğimsiz	Eğimsiz	Eğimsiz
<b>Fiziki Özellikler</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>İndirgenmiş Alan, m<sup>2</sup></b>	18.962,47	1.600,00	245,00	799,00
<b>İndirgenmiş Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>5.000</b>	<b>4.583</b>	<b>5.053</b>	<b>4.705</b>

Emsallerin, parselin özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin **5.000.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 19 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değeri**




<b>Parsel</b>	<b>Yüzölçümü, m<sup>2</sup></b>	<b>İmar Durumu</b>	<b>Birim Değer, m<sup>2</sup>/TL</b>	<b>Yuvarlatılmış Satış Değeri, TL</b>
1991	18.962,47	Ticaret+Konut	5.000,00	<b>95.000.000</b>


“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri **95.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**6.3.1.2. Satılık Konut Pazarı**

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

**PROJE EMSALLERİ**

LAGÜN İSTANBUL	
	<b>Konum</b> :: Sancaktepe/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Sinpaş GYO
	<b>Arsa Alanı</b> :: 183 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 515
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2014
<b>Proje Özellikleri:</b>	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 182.768 m <sup>2</sup> 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.
SİNPAŞ KELEBEKIA PREMIUM	
	<b>Konum</b> :: Sancaktepe/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: Sinpaş GYO
	<b>Arsa Alanı</b> :: 13 500 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 106
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2015
<b>Proje Özellikleri:</b>	Sinpaş Kelebekia premium projesi, Kelebekia projesine yakın konumda 13.500 m <sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 63-188 m <sup>2</sup> 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	
	<b>Konum</b> :: Sancaktepe/İSTANBUL
	<b>Firma</b> :: İnanlar İnşaat
	<b>Arsa Alanı</b> :: 28 500 m <sup>2</sup>
	<b>Ünite Sayısı</b> :: 443
	<b>Tamamlanma Tarihi</b> :: 2016
<b>Proje Özellikleri:</b>	İkinci Evre konut projesi, mülkiyetinin tamamı Gedizler Yapı A.Ş.'ye ait olan 28.500 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ; 3+1 daireler 141 m <sup>2</sup> , 186 m <sup>2</sup> ; 4+1 daireler ise 216 m <sup>2</sup> brüt alanlı olarak satışa çıkarılmıştır.

EGE BOYU	
	<b>Konum</b> : Sancaktepe/İSTANBUL <b>Firma</b> : Sinpaş GYO <b>Arsa Alanı</b> : 40 500 m <sup>2</sup> <b>Ünite Sayısı</b> : 644 <b>Tamamlanma Tarihi</b> : 2014
<b>Proje Özellikleri:</b>	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.



-Satılık Konut Emsalleri Konum Krokisi-

Tablo. 20 Satılık Konut Emsalleri

LAGÜN İSTANBUL					
Kat	Tip Özellik	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 506 146 26 46

SİNPAŞ KELEBEKIA PREMIUM					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
2	3+1	167	625.000	3.743	Proje m <sup>2</sup> 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-0216 299 09 09

EGE BOYU					
Kat	Tip	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	İrtibat Bilgisi
2	1+1	70	285.000	4.071	Proje m <sup>2</sup> 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

#### ✓ SATILIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazın bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu 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 değişiklik gösterdiği belirlenmiştir.

**Tablo. 21 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut Satış Değerleri Karşılaştırması**

Proje Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
LAGÜN İSTANBUL	5.742	6.220	5.981
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

İncelenen projelerde konut satış fiyatlarının **3.500 - 6.500 TL/m<sup>2</sup>** bandından değiştiği görülmüş, değerlemeye konu parsel üzerinde planlanan projeye benzer nitelikte yeni projelerin konut satış fiyatlarının ortalama **4.750 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 6.3.1.3. Satılık Ticari Ünite Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli inşaat projelerinde veya münferit binalarda bulunan dükkan nitelikli gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 22 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

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



-Satılık Dükkan Emsalleri Konum Kroki-

### ✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda; zemin katta konumlu, ticaret yoğunluğu yüksek Sevenler Caddesi üzerindeki dükkanların birim m<sup>2</sup> değerlerinin **17.000 TL/m<sup>2</sup>- 23.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu ve konum, reklam kabiliyeti, ticari hareketlilik gibi kriterlere göre birim değer değiştiği görülmüştür. Ancak istenilen bu bedeller üzerinden satışların gerçekleşmediği ve yüksek pazarlık paylarının bulunduğu belirlenmiştir.

Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Yukarıda belirtilen hususlara göre emsaller 1991 parselde planlanan proje için; kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiştir. Satılık dükkan emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

**Tablo. 23 Satılık Dükkan Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Metrolife Pr.	Ara Sokak	Denge Tower	Egeboyu	Egeboyu
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )		310,00	140,00	100,00	65,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1.600.000	1.750.000	2.000.000	1.500.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		<b>5.161</b>	<b>12.500</b>	<b>20.000</b>	<b>23.077</b>
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	250,00	290,00	130,00	95,00	60,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>2.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.300.000</b>	<b>850.000</b>
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		<b>5.172</b>	<b>10.000</b>	<b>13.684</b>	<b>14.167</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	250,00	290,00	130,00	95,00	60,00
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,12</b>	<b>1,15</b>
Konum	İyi	Kötü	İyi	İyi	İyi
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,60</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Yapı Kalitesi	İyi	Kötü	İyi	İyi	İyi
<b>Yapı Kalitesi Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>0,54</b>	<b>1,05</b>	<b>1,12</b>	<b>1,15</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9.500</b>	<b>9.579</b>	<b>9.524</b>	<b>12.218</b>	<b>12.319</b>

İncelenen dükkan emsallerinin yüksek pazarlık payları da dikkate alınarak satış m<sup>2</sup> birim fiyatlarının planlanan ticari ünitelere benzer dükkanlarda **9.500 TL/m<sup>2</sup>** olacağı 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 değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Parsel üzerinde inşa edilen yapıların özellikleri dikkate alınarak gelir yaklaşımında kullanılmak üzere yaklaşık yapı maliyetleri hesaplanmış; hesaplanan maliyetler arsa değeri ile birlikte inşa edilecek projenin değer takdirinde de kullanılmıştır.



**Tablo. 24 Maliyet Analizi Tablosu**

MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı			18.962,47 m <sup>2</sup>
Zemin Üstü Alanlar			70.724,57 m <sup>2</sup>
Bodrum Kat Alanları (Otopark, Teknik Alan, vs.)			63.161,02 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı			133.885,59 m <sup>2</sup>
Bina Toplam Taban Alanı			10.865,31 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı			8.097,16 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
Zemin Üstü Alanlar	70.724,57 m <sup>2</sup>	2.250 TL/m <sup>2</sup>	159.130.283 TL
Bodrum Kat Alanları	63.161,02 m <sup>2</sup>	900 TL/m <sup>2</sup>	56.844.918 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>			<b>215.975.201 TL</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
Peyzaj Maliyeti	8.097,16 m <sup>2</sup>	700 TL	5.668.012 TL
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>221.643.213 TL</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		3,50%	7.559.132 TL
Yasal İzinler ve Harçlar		4,00%	8.639.008 TL
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		5,00%	10.798.760 TL
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>			<b>26.996.900 TL</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>			<b>248.640.113 TL</b>
<b>ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m<sup>2</sup></b>			<b>1.857 TL</b>

**Tablo. 25 Maliyet Analizi Tablosu (Projenin Mevcut Durumu Maliyet Analizi)**

RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA HARCANAN MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı			18.962,47 m <sup>2</sup>
Zemin Üstü Alanlar			70.724,57 m <sup>2</sup>
Bodrum Kat Alanları (Otopark, Teknik Alan, vs.)			63.161,02 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı			133.885,59 m <sup>2</sup>
Bina Toplam Taban Alanı			10.865,31 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı			8.097,16 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
Zemin Üstü Alanlar	70.724,57 m <sup>2</sup>	425 TL/m <sup>2</sup>	30.057.942 TL
Bodrum Kat Alanları	63.161,02 m <sup>2</sup>	470 TL/m <sup>2</sup>	29.685.679 TL
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>			<b>59.743.622 TL</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>		<b>Birim Maliyet</b>	
Peyzaj Maliyeti	8.097,16 m <sup>2</sup>	0 TL	0 TL
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>			<b>59.743.622 TL</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,00%	4.319.504 TL
Yasal İzinler ve Harçlar		2,50%	5.399.380 TL
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		2,50%	5.399.380 TL
<b>BUGÜNE KADAR HARCANAN DİĞER MALİYETLER</b>			<b>15.118.264 TL</b>
<b>BUGÜNE KADAR HARCANAN GELİŞTİRME MALİYETİ</b>			<b>74.861.886 TL</b>
<b>Harcanan Maliyete Göre Tamamlanma Oranı, %</b>			<b>30%</b>
<b>HARCANAN ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m<sup>2</sup></b>			<b>559 TL</b>

Değerleme konusu 1991 parselde planlan projenin toplam maliyeti yaklaşık **248.640.113-TL** olarak hesaplanmıştır. Projenin değerlendirme tarihi itibarıyla harcanan maliyeti ise (yaklaşık %30 seviyesinde) **74.861.886- TL** olarak öngörülmüştür.

### 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.

Değerleme çalışmasında “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

#### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme çalışmasında projenin tamamlanması durumundaki değeri takdirinde; parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin satış süreci için indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır. Arsa değeri için ise toplam hasıllardan bugünkü proje maliyeti ve müteahhit karı düşülerek satış süreci için indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

**Tablo. 26 Nakit Akımları Analizi-Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri**

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ						
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR						
Konut, m <sup>2</sup>	52.268,39					
Dükkan, m <sup>2</sup>	32.876,23					
		0.Yıl (Bugün)	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
<b>Enflasyon Oranı, %</b>		-	12,00%	10,00%	8,00%	8,00%
<b>GELİRLER, TL</b>	<b>0.Yıl</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
Konut Birim Satış Değeri, TL	4.750	5.320	5.852	6.496	7.015	
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %		12,0%	10,0%	11,0%	8,0%	
Konut Satış Hızı, %	50%	25%	20%	5%	0%	
<b>Top. Konut Gelirleri, TL</b>	<b>124.137.426</b>	<b>69.516.959</b>	<b>61.174.924</b>	<b>16.976.041</b>	<b>0</b>	
Dükkan Birim Satış Değeri, TL	9.500	10.640	11.704	12.991	14.031	
Dükkan Satış Fiyatı Artış Oranı, %		12,0%	10,0%	11,0%	8,0%	
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	0%	50%	50%	
<b>Top. Dükkan Gelirleri, TL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>213.554.785</b>	<b>230.639.168</b>	
<b>TOPLAM GELİRLER, TL</b>	<b>124.137.426</b>	<b>69.516.959</b>	<b>61.174.924</b>	<b>230.530.826</b>	<b>230.639.168</b>	
İndirgeme Oranı, %	19,00%	1,00	1,19	1,42	1,69	2,01
<b>İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL</b>	<b>124.137.426</b>	<b>58.417.612</b>	<b>43.199.579</b>	<b>136.800.638</b>	<b>115.012.546</b>	
<b>Net Bugünkü Tamamlanmış Proje Değeri, TL</b>	<b>477.500.000</b>					

“**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılarak değerlendirilmesi konusundaki projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olması kabulüne göre değeri **477.500.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 27 Nakit Akımları Analizi-Arsa Değeri**

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK						
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR						
Konut, m <sup>2</sup>	52.268,39					
Dükkan, m <sup>2</sup>	32.876,23					
		0.Yıl (Bugün)	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
Enflasyon Oranı, %		-	12,00%	10,00%	8,00%	8,0%
GELİRLER, TL						
		0.Yıl	2020	2021	2022	2023
Konut Birim Satış Değeri, TL		4.750	5.320	5.852	6.496	7.015
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %			12,0%	10,0%	11,0%	8,0%
Konut Satış Hızı, %		50%	25%	20%	5%	0%
<b>Top. Konut Gelirleri, TL</b>		<b>124.137.426</b>	<b>69.516.959</b>	<b>61.174.924</b>	<b>16.976.041</b>	<b>0</b>
Dükkan Birim Satış Değeri, TL		9.500	10.640	11.704	12.991	14.031
Dükkan Satış Fiyatı Artış Oranı, %			12,0%	10,0%	11,0%	8,0%
Dükkan Satış Hızı, %		0%	0%	0%	50%	50%
<b>Top. Dükkan Gelirleri, TL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>213.554.785</b>	<b>230.639.168</b>
<b>TOPLAM GELİRLER, TL</b>		<b>124.137.426</b>	<b>69.516.959</b>	<b>61.174.924</b>	<b>230.530.826</b>	<b>230.639.168</b>
GİDERLER, TL						
		0.Yıl	2020	2021	2022	2023
Yapı Maliyetleri, TL						
Bugüne Kadar Harcanan Maliyet, TL			<b>74.861.886</b>			
İnşaat İlerleme Oranı, %			25%	40%	30%	5%
Kalan İnşaat Maliyeti, TL	173.778.227		<b>48.657.904</b>	<b>85.637.910</b>	<b>69.366.707</b>	<b>12.486.007</b>
<b>Toplam Maliyet Giderleri, TL</b>			<b>74.861.886</b>	<b>48.657.904</b>	<b>85.637.910</b>	<b>69.366.707</b>
Müteahhit Kar Payı, %	30,00%	37.241.228	20.855.088	18.352.477	69.159.248	69.191.750
<b>TOPLAM GİDERLER, TL</b>		<b>112.103.114</b>	<b>69.512.991</b>	<b>103.990.387</b>	<b>138.525.955</b>	<b>81.677.758</b>
<b>NET GELİRLER, TL</b>		<b>12.034.313</b>	<b>3.968</b>	<b>-42.815.464</b>	<b>92.004.871</b>	<b>148.961.410</b>
İndirgeme Oranı, %	19,00%	1,00	1,19	1,42	1,69	2,01
<b>İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL</b>		<b>12.034.313</b>	<b>3.334</b>	<b>-30.234.774</b>	<b>54.597.145</b>	<b>74.282.400</b>
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL		110.500.000				
Net Bugünkü Mevcut Proje Değeri, TL		185.350.000				

"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılarak değerlendirme konusu projenin mevcut inşaat seviyesine göre değeri (%30 seviyesi için) **185.350.000.-TL** olarak, arsa değeri ise **110.500.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### Öngörü ve Kabuller

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için birim satış değerinin **4.750.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı, ticari ünitelerin ise **9.500.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.
- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %12, 2. yıl %10, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %11 ve 4. yılda ise %8 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Konutların %50'sinin mevcut durumda satılmış olup, kalan %50'lik kısmın yıllara göre satış oranı dağılımlarının 2020 yılı için %25, 2021 yılı için %20 ve 2022 yılı için %5 olacağı kabul edilmiştir.
- Ticari ünitelerde satışların 3. yıl itibariyle başlayacağı ve yıllara göre satış oranı dağılımlarının 2022 yılı için %50 ve 2023 yılı için %50 olacağı öngörülmüştür.
- Maliyetin %30 oranında gerçekleştiği ve kalan maliyetin ise gerçekleşme oranları 1.yıl için %25, 2. yıl için %40, 3. yıl için %30, 4.yıl için ise %5 olarak öngörülmüştür.

- Girişimci karı ciro üzerinden %30 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %19 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %7 olarak kabul edilmiştir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında; arsa değeri, projenin mevcut inşaat seviyesine göre değeri ve rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olması durumuna göre olan değerlerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Maliyet Yaklaşımı” ile elde edilen değerler “Nakit Akımları Analizi Yöntemine” veri sağlamak amacıyla hesaplanmıştır.

Arsa değeri her iki yöntemle de hesaplanmış olup; “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” ile hesaplanan değer piyasa daha doğru yansıtacağı öngörülmüş ve nihai olarak bu değer kabul edilmiştir. Elde edilen nihai arsa değerine mevcut harcanan maliyet değeri eklenerek projenin bugünkü değeri (mevcut inşaat seviyesine göre) ve “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” ile elde edilen değere göre projenin rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olması durumuna göre olan değeri takdir edilmiştir.

**Tablo. 28 Analiz Sonuçları Tablosu-Arsa Değeri**

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Nakit Akımları Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
95.000.000	110.500.000	110.500.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **114.500.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

**Tablo. 29 Analiz Sonuçları Tablosu-Mevcut ve Tamamlanmış Proje Değeri**

Arsa Değeri, TL	Rapor Tarihi İtibarıyla Harcanan Maliyet, TL	~Mevcut Proje Değeri, TL	Tamamlanmış Proje Değeri, TL
110.500.000	74.861.886	185.350.000	477.500.000

**Analiz sonuçlarına** göre değerlemeye konu taşınmazın mevcut inşaat seviyesine göre değeri **185.350.000.-TL** olarak, rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olması durumuna göre değeri ise **477.500.000.-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 gayrimenkule 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.

Taşınmazın tapu kaydında beyanlar bölümünde bulunan, 04.04.2017 tarih ve 8391 yevmiye no’lu “Ebubekir Caddesi No: 14 deki yapı 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” şerhi parsel üzerinde eskiden bulunan yapı için alınmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 3 – Aynı Tebliğin 22nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin

yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” olarak belirtilmiştir. Söz konusu yapılar yıkılmış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış olup, henüz taşınmazın tapudaki niteliği “ARSA” olarak tescil ettirilmemiştir. Parsel üzerinde planlanan projenin yapı ruhsatları onaylanmış olup inşaat çalışmaları için gerekli tüm belgeler mevcuttur. Halihazırda parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir. Tebliğde belirtildiği üzere kurula beyanının yapılması ve taşınmazın tapudaki niteliğinin fiili kullanım şekliyle uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 ada, 1991 parselin mevcut durumu itibari ile üzerinde planlanan “Metrolife Projesi”nin imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Projeler” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

## 8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut durumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, çevredeki emsalleri gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.




Taşınmazın ve üzerinde planlanan projenin mevcut inşaat seviyesine göre olan değeri ve rapor tarihi itibariyle tamamlanmış olması durumuna göre olan değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo. 30 Nihai Değer Tablosu**

NİHAİ DEĞER TABLOSU		
Proje Tanımı	K.D.V. Hariç Pazar Değeri TL	%18 K.D.V. Dahil Pazar Değeri TL
Projenin Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değeri, TL	185.350.000	218.713.000
Projenin Rapor Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Olması Durumundaki Değeri, TL	477.500.000	563.450.000

### Sonuç olarak;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Çukur Alçağı Mevkii, 18.962,47 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip “İmalathane ve Müstemilatı Olan Arsa” nitelikli 0 Ada 1991 Parsel üzerinde planlanan **projenin mevcut inşaat seviyesine göre değeri K.D.V. Hariç 185.350.000 TL (Yüzseksenbeşmilyonüçyüzellibin Türk Lirası), projenin rapor tarihi itibariyle tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri ise K.D.V. Hariç 477.500.000 TL (Dörtüzyetmişyedimilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 <b>Pınar Başak ÇAMDERE</b> Jeoloji Mühendisi 406457	 <b>Berkay OKÇUOĞLU</b> Şehir Plancısı 402578	 Bayar Cd.No 105 K:3 D:11 Kozyatağı/Kaçıköy-İST Tel: (0216) 464 60 40 Fax: (0216) 464 60 39 Erenköy / D. 833 041 3400 <b>Tayfun ÖZPAK</b> Mimar 400129