

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ,

6258 ADA, 25 PARSEL EGEBOYU PROJESİ

“79 ADET MESKEN VE 7 ADET TİCARİ ÜNİTE”

HAZİRAN 2015

2015_400_38



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	6
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	6
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	6
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	8
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	8
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	8
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	9
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	9
4.2. EKONOMİK VERİLER.....	10
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	16
4.4. BÖLGE VERİLERİ	34
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	37
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	37
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	37
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	38
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	38
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	40
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	46
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	46
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	46
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	47
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	54
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	54
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	56
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	56
10. RAPOR EKLERİ	58
11. SERTİFİKASYONLAR	60

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parselde konumlu, Ege Boyu projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde 79 adet "Daire" ve 7 adet "Dükkan" nitelikli olmak üzere toplam 86 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışmasıdır.	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	:	09.03.2015
DEĞERLEME TARİHİ	:	22.06.2015
RAPORUN TARİHİ	:	25.06.2015
RAPOR NUMARASI	:	2015_400_38
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uğur ARDA Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 404022	Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, 34349, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde konumlu, Ege Boyu projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde 79 adet "Daire" ve 7 adet "Dükkan" nitelikli olmak üzere toplam 86 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kira ve satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER**Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde kayıtlı Ege Boyu Projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 86 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır. Konu bağımsız bölümlerin; 79 tanesi daire ve 7 tanesi dükkan nitelikli olup konu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	:	İSTANBUL						
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE						
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	SAMANDIRA						
MEVKİİ	:	-						
PAFTA NO	:	243EE4D						
ADA NO	:	6258						
PARSEL NO	:	25						
YÜZÖLÇÜMÜ	:	40.548,80 m ²						
NİTELİĞİ	:	2 adet 7 katlı, 1 adet 8 katlı, 1 adet 9 katlı, 1 adet 10 katlı, 3 adet 11 katlı, 3 adet 12 katlı, 4 adet 13 katlı, 2 adet 14 katlı, 1 adet 2 katlı bina, 1 adet 3 katlı ticarethane, 2 adet 2 katlı otoparkı olan bina ve arsası						
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	ÇİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
A	1	6	DAİRE	70/40549	225/22330	11.12.2014	25035	*
A	4	17	DAİRE	69/40549	226/22341	11.12.2014	25035	*
A	6	24	DAİRE	81/40549	226/22348	11.12.2014	25035	*
A	6	25	DAİRE	72/40549	226/22349	11.12.2014	25035	*
A	7	29	DAİRE	72/40549	226/22353	11.12.2014	25035	*
A	9	36	DAİRE	84/40549	226/22360	11.12.2014	25035	*
A	9	37	DAİRE	72/40549	226/22361	11.12.2014	25035	*
B	3	17	DAİRE	26/40549	226/22380	11.12.2014	25035	*
B	3	21	DAİRE	33/40549	226/22384	11.12.2014	25035	*
B	3	22	DAİRE	37/40549	226/22385	11.12.2014	25035	*
B	4	24	DAİRE	30/40549	226/22387	11.12.2014	25035	*
B	8	53	DAİRE	25/40549	226/22416	11.12.2014	25035	*
B	10	69	DAİRE	37/40549	226/22432	11.12.2014	25035	*
C	3	15	DAİRE	83/40549	227/22450	11.12.2014	25035	*
C	4	16	DAİRE	78/40549	227/22451	11.12.2014	25035	*
D	3	9	DAİRE	83/40549	227/22474	11.12.2014	25035	*
D	5	15	DAİRE	80/40549	227/22480	11.12.2014	25035	*
D	9	28	DAİRE	64/40549	227/22493	11.12.2014	25035	*
E	2	1	DAİRE	29/40549	227/22495	17.10.2014	20306	*
E	2	4	DAİRE	38/40549	227/22498	17.10.2014	20306	*
E	3	9	DAİRE	26/40549	227/22503	17.10.2014	20306	*
E	3	11	DAİRE	34/40549	227/22505	17.10.2014	20306	*
E	6	30	DAİRE	26/40549	227/22524	17.10.2014	20306	*
E	7	37	DAİRE	26/40549	227/22531	17.10.2014	20306	*
E	7	41	DAİRE	37/40549	227/22535	17.10.2014	20306	*
E	9	51	DAİRE	26/40549	228/22545	17.10.2014	20306	*
E	9	56	DAİRE	26/40549	228/22550	17.10.2014	20306	*
E	10	57	DAİRE	27/40549	228/22551	17.10.2014	20306	*
E	11	64	DAİRE	29/40549	228/22558	17.10.2014	20306	*
E	11	65	DAİRE	29/40549	228/22559	17.10.2014	20306	*
E	11	67	DAİRE	36/40549	228/22561	17.10.2014	20306	*
E	11	69	DAİRE	40/40549	228/22563	17.10.2014	20306	*
E	11	70	DAİRE	29/40549	228/22564	17.10.2014	20306	*

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	MALİK-HİSSE BİLGİSİ
F	ZEMİN	2	DAİRE	23/40549	228/22566	17.10.2014	20306	*
F	ZEMİN	3	DAİRE	65/40549	228/22567	17.10.2014	20306	*
F	2	9	DAİRE	57/40549	228/22573	17.10.2014	20306	*
F	5	20	DAİRE	81/40549	228/22584	17.10.2014	20306	*
F	8	31	DAİRE	109/40549	228/22595	17.10.2014	20306	*
F	10	39	DAİRE	111/40549	228/22603	17.10.2014	20306	*
F	10	41	DAİRE	64/40549	228/22605	17.10.2014	20306	*
F	11	43	DAİRE	111/40549	228/22607	17.10.2014	20306	*
F	11	44	DAİRE	81/40549	228/22608	17.10.2014	20306	*
F	11	45	DAİRE	68/40549	228/22609	17.10.2014	20306	*
F	11	46	DAİRE	25/40549	228/22610	17.10.2014	20306	*
G	ZEMİN	2	DAİRE	45/40549	228/22612	17.10.2014	20306	*
G	ZEMİN	3	DAİRE	46/40549	228/22613	17.10.2014	20306	*
G	1	4	DAİRE	82/40549	228/22614	17.10.2014	20306	*
G	1	5	DAİRE	39/40549	228/22615	17.10.2014	20306	*
G	1	6	DAİRE	40/40549	228/22616	17.10.2014	20306	*
G	6	30	DAİRE	40/40549	229/22640	17.10.2014	20306	*
G	7	36	DAİRE	65/40549	229/22646	17.10.2014	20306	*
G	8	37	DAİRE	27/40549	229/22647	17.10.2014	20306	*
G	9	44	DAİRE	40/40549	229/22654	17.10.2014	20306	*
G	10	47	DAİRE	27/40549	229/22657	17.10.2014	20306	*
G	10	48	DAİRE	37/40549	229/22658	17.10.2014	20306	*
G	10	49	DAİRE	43/40549	229/22659	17.10.2014	20306	*
G	10	50	DAİRE	41/40549	229/22660	17.10.2014	20306	*
G	10	51	DAİRE	67/40549	229/22661	17.10.2014	20306	*
G	11	52	DAİRE	27/40549	229/22662	17.10.2014	20306	*
G	11	53	DAİRE	40/40549	229/22663	17.10.2014	20306	*
G	11	54	DAİRE	42/40549	229/22664	17.10.2014	20306	*
G	11	55	DAİRE	42/40549	229/22665	17.10.2014	20306	*
G	11	56	DAİRE	66/40549	229/22666	17.10.2014	20306	*
H	12	12	DAİRE	81/40549	229/22678	11.12.2014	25035	*
I	2	8	DAİRE	87/40549	229/22707	11.12.2014	25035	*
I	3	12	DAİRE	65/40549	229/22711	11.12.2014	25035	*
I	7	24	DAİRE	65/40549	229/22723	11.12.2014	25035	*
K	3	15	DAİRE	38/40549	230/22762	11.12.2014	25035	*
M	ZEMİN	2	DAİRE	46/40549	230/22812	11.12.2014	25035	*
M	ZEMİN	3	DAİRE	94/40549	230/22813	11.12.2014	25035	*
M	1	7	DAİRE	80/40549	230/22817	11.12.2014	25035	*
N	6	27	DAİRE	38/40549	231/22869	11.12.2014	25035	*
N	10	44	DAİRE	60/40549	231/22886	11.12.2014	25035	*
P	ZEMİN	4	DAİRE	68/40549	231/22917	11.12.2014	25035	*
P	2	8	DAİRE	84/40549	231/22921	11.12.2014	25035	*
P	2	10	DAİRE	95/40549	231/22923	11.12.2014	25035	*
S	ZEMİN	1	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	89/40549	232/22994	17.10.2014	20306	*
S	ZEMİN	2	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	93/40549	232/22995	17.10.2014	20306	*
S	ZEMİN	3	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	81/40549	232/22996	17.10.2014	20306	*
TİCARİ	1. BODRUM	2	DÜKKAN	15/40549	232/22998	17.10.2014	20306	*
TİCARİ	ZEMİN	11	DÜKKAN	88/40549	232/23007	17.10.2014	20306	*
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	35/40549	232/23013	17.10.2014	20306	*
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	854/40549	232/23014	17.10.2014	20306	*
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	713/40549	232/23015	17.10.2014	20306	*
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	20/40549	232/23016	17.10.2014	20306	*
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	22/40549	232/23024	17.10.2014	20306	*

*SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 25.03.2015 tarihli resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Söz konusu resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan bilgiye göre; taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi İçindir. (Tarih:17.02.1987, Yevmiye:754)
- Samandıra Mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 29 (yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02.08.2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur. (Tarih: 08.01.2014, Yevmiye:309)
- Yönetim Planı: 15.10.2014 (Tarih:17.10.2014, Yevmiye:20306)
- KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:11.12.2014, Yevmiye:25035)

Hak ve Mükellefyetler Hanesi:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarih: 26.06.2014, Yevmiye:12723)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada 25 parselde konumlu Ege Boyu projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 86 adet bağımsız bölüme ilişkin son 3 yıllık dönemdeki mülkiyet hakkı değişiklikleri incelenmiş ve aşağıda özetlenmiştir.

- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul olan 6258 ada 25 parsel, Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. adına kayıtlı iken 19.01.2012 Tarih 655 yevmiye no ile Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliğinden tescil edilmiştir.

- 17.10.2014 tarih 20306 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümlerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescili yapılmıştır.

- 11.12.2014 tarih 25035 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 11.03.2015 tarih, 80059122-622.03/1009188-3233 sayılı resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel; 15.02.2010-21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı Tadilatında, TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ayrık nizam, 6 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K4) Alanı" nda kalmaktadır.

Mer'i İmar Planı

P. Tasdik Tarihi	15/02/2010 - 22/08/2010		Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000		Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-
Mer'i İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ SANCAKTEPE UYGULAMA İMAR PLANI		Kat Adedi	-	İnşaat Nizami	-
İlçesi	SANCAKTEPE		Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	ABDURRAHMANGAZİ-(-)		Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	- BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.					
Kısıtlama						
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :	
	243EE4D	6258	25	40551,5 m ²	1/1000 UIP : Kısmen TK4 Alanı, Kısmen IDARI_TESİS Alanı,. Yola Terki Mevcut. 1/5000 NIP : Kısmen TK4 KONUT VE TİCARET ALANI, Kısmen PARK ALANLARI. Yola Terki Mevcut.	

-İmar Planı Örneği-

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

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

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

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

Tablo. 2 Yapı Ruhsatı, İskân, Mimari Proje bilgileri

BLOK	YAPI RUHSATI TARİH (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)	SAYISI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ TARİH	SAYISI	B.B SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
A BLOK	09.10.2014	930772-14507	23.10.2014	938091-46	39	4.427,72
B BLOK	09.10.2014	930783-14508	23.10.2014	938107-47	72	4.462,97
C BLOK	09.10.2014	930788-14509	24.10.2014	938197-48	30	4.036,09
D BLOK	09.10.2014	930793-14510	24.10.2014	938209-49	29	4.184,61
E BLOK	09.10.2014	930795-14511	22.12.2014	970598-178	70	4.189,91
F BLOK	09.10.2014	930800-14513	22.12.2014	970637-179	46	5.520,69
G BLOK	09.10.2014	930803-14514	22.12.2014	970668-180	56	4.577,26
H BLOK	09.10.2014	930810-14515	24.10.2014	938244-51	33	4.774,72
I BLOK	09.10.2014	930813-14516	24.10.2014	938256-52	31	4.173,79
K BLOK	09.10.2014	930826-14520	24.10.2014	938287-54	48	4.631,27
M BLOK	09.10.2014	930857-14531	24.10.2014	938311-56	32	4.171,07
N BLOK	09.10.2014	930862-14533	24.10.2014	938386-57	48	4.620,92
P BLOK	09.10.2014	930869-14536	24.10.2014	938423-59	31	4.176,57
S BLOK	09.10.2014	930879-14538	30.12.2014	975712-250	3	437,14
TİCARİ	09.10.2014	930881-14539	30.12.2014	975746-251	28	5.949,75

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için kat mülkiyeti tesis edilerek imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürler tamamlanmıştır.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasına engel herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

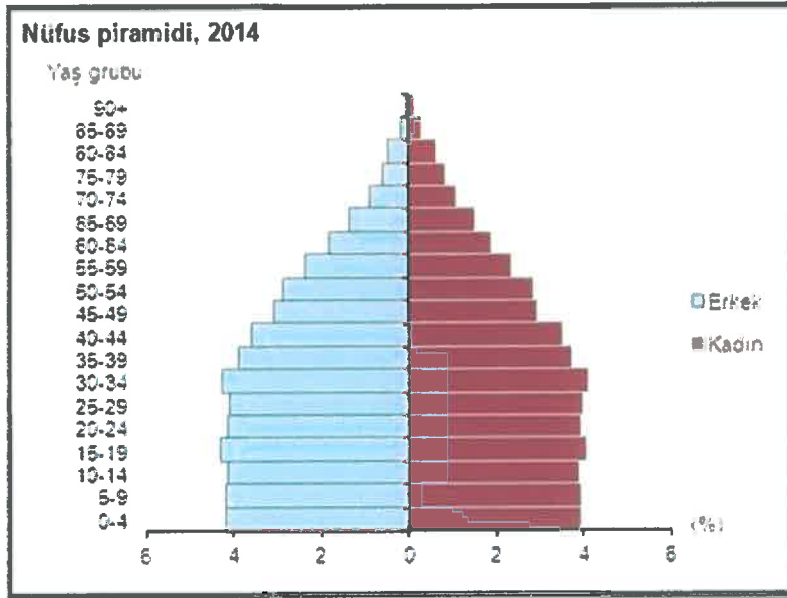
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %0,13,7 iken, 2014 yılında %0,13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru gelişmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, gelişmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine gelişmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarınının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 3 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörüleni	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

Tablo. 4 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,5	3,1	1,5	3,1	-1,0	-3,8	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,6	3,1	1	-1,1	7,5	6,3
OECD	2015	3,7	3,2	1,1	3,1	1,5	0,0	6,4	7,1
	2016	4,0	4,0	1,7	3,0	2,0	1,6	6,6	6,9
DB	2015	3,0	3,5	1,1	3,2	1,0	-2,9	6,4	7,1
	2016	3,3	3,7	1,6	3,0	2,5	0,1	7,0	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mayıs 2015)

Ekonomi Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahminin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahminin DB olduğu görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 5 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

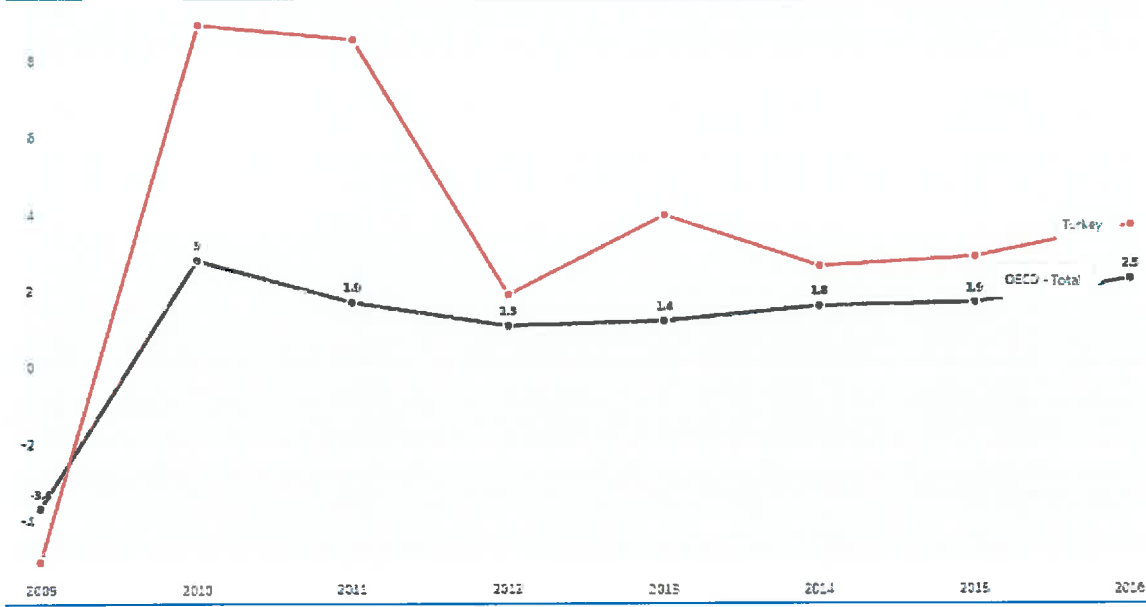
	Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)											
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.8	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.8	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁶	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁴	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁵	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 6 Tablo 1 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan istatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9'luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1'lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5'lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1'lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4'lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8'lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL'ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Tablo. 7 TÜİK Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014

Yıl	Çeyrek ^(r)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Büyüme hızı (%)	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)
2013	I	355 813	9,4	199 176	10,3	28 048	3,1
	II	387 128	10,6	210 821	8,7	30 205	4,7
	III	417 849	10,8	213 020	1,9	33 006	4,3
	IV	406 499	11,5	200 028	-1,3	31 298	4,6
	Yıllık	1 567 289	10,6	823 044	4,7	122 556	4,2
2014	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılında sabit fiyatlarla %1,3'lük azalışla 29 milyar 887 milyon TL, cari fiyatlarla %10,4'lük artışla 351 milyar 811 milyon TL hesaplanmıştır.

Tablo. 8 Harcamalar Yöntemiyle GSYİH Büyüme Hızları, 4. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014 (1998 Fiyatlarıyla)

Yıl	Çeyrek ^(r)	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayri safi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(Eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2013	I	3,1	7,9	0,5	3,1	7,8
	II	5,6	8,0	3,6	0,1	12,6
	III	5,6	1,9	5,8	-2,2	5,2
	IV	6,1	7,9	7,5	-1,2	10,5
	Yıllık	5,1	6,6	4,4	-0,2	9,0
2014	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2

(r) 2014 yılı dördüncü çeyreği hariç diğer çeyrelerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılında sabit fiyatlarla %6,8'lik artışla 34 milyar 111 milyon TL, cari fiyatlarla %20,7'lik artışla 484 milyar 983 milyon TL; mal ve hizmet ithalatı 2014 yılında cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 562 milyar 271 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik azalışla 35 milyar 582 milyon TL hesaplanmıştır.

Hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,9, sabit fiyatlarla %2,4 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcaması 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %9, sabit fiyatlarla %1,7 artmıştır. Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %6,6 arttı, sabit fiyatlarla %1 azalmıştır.

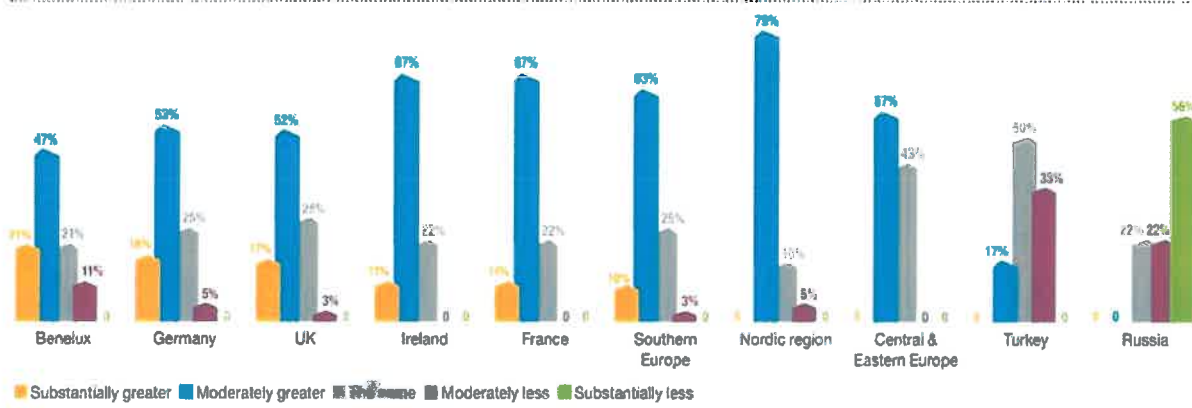
Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısıyla ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

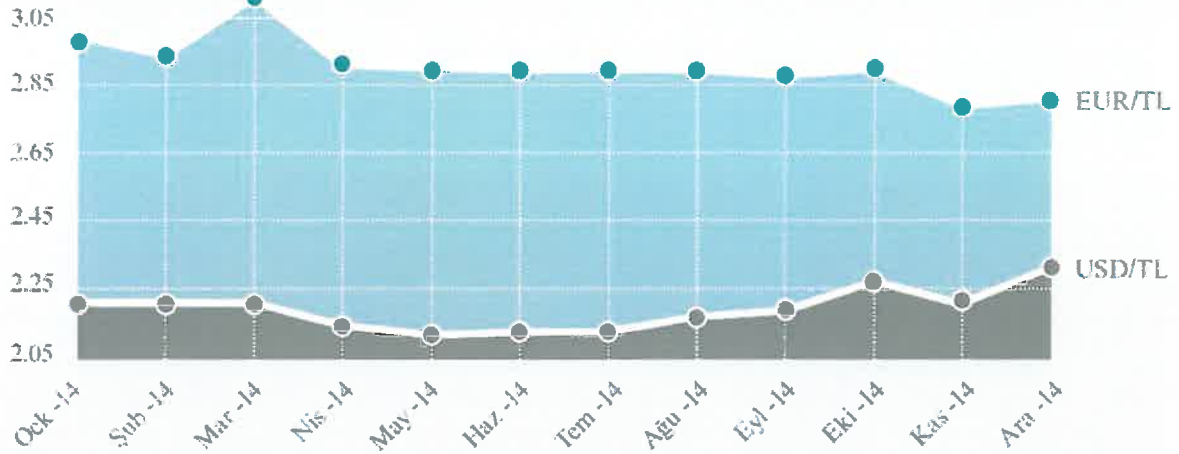
Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna'da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

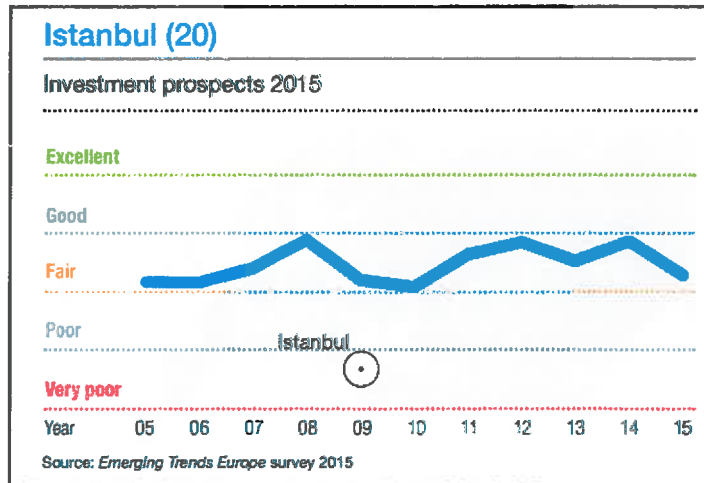
Tablo. 9 Döviz Kuru Değişimleri

Kaynak: TCMB

Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul'un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

Tablo. 10 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar

Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)

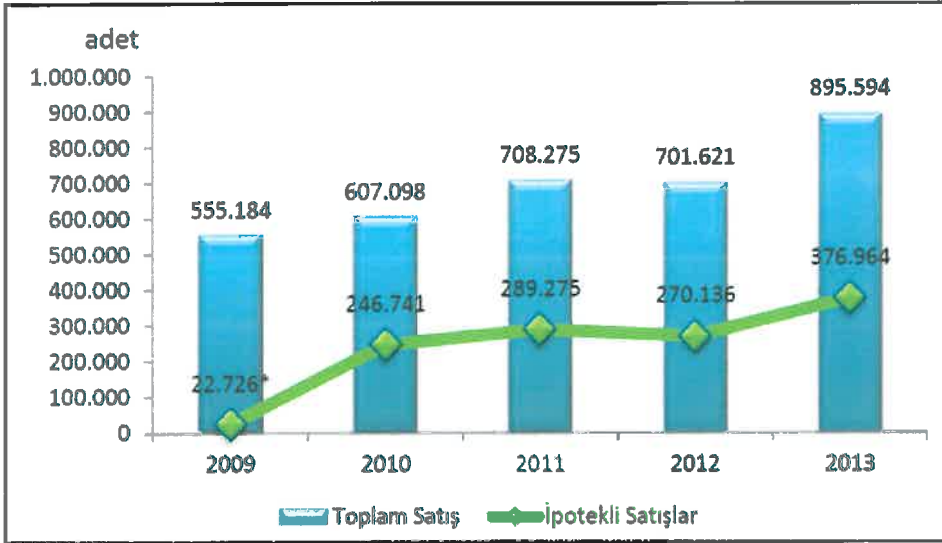
Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul' a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

4.3.1. Türkiye'de Konut Piyasası

Türk gayrimenkul sektörü, enflasyonun normal düzeylere düşmesi ile fiyat istikrarının sağlanması, YTL'ye geçiş gibi ekonomi, Avrupa Topluluğu adaylığı gibi siyasi alanda yaşanan olumlu gelişmeler paralelinde son dönemlerde yerli ve yabancıların gözünde yıldızı parlayan bir yatırım sektörü olarak ön plana çıkmaktadır.

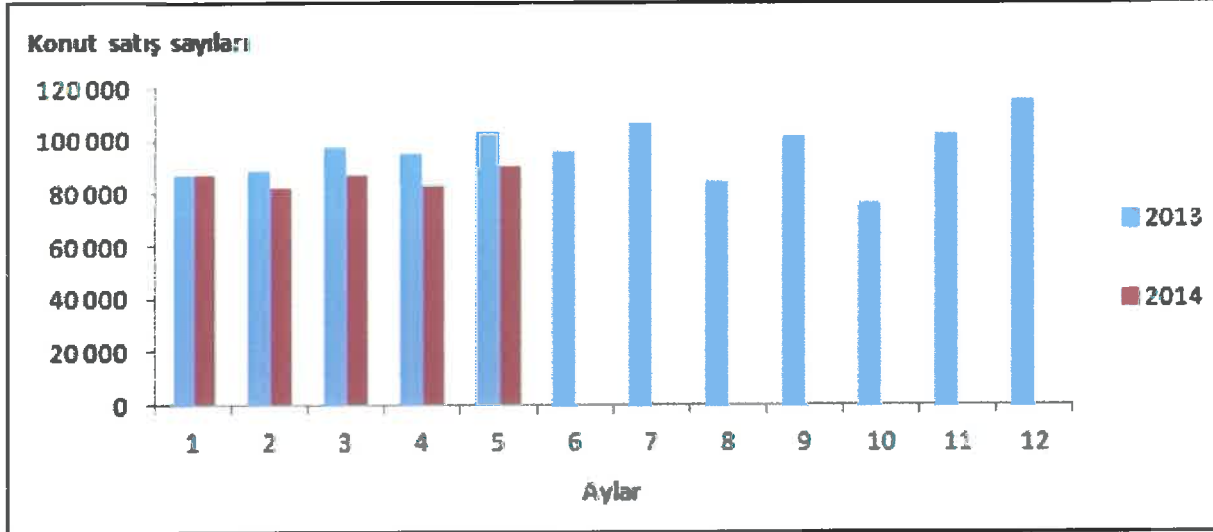
Son beş yıllık satış rakamlarına baktığımızda ortalama 693.554 (2009–2013 yılları arası ortalama) rakamına ulaşıldığı görülmektedir. 2011–2013 yılları arası yapılan satışlar ortalamanın üstünde olup son beş yılda (2012 çok az farkla bir önceki yıla göre düşmüştür) ana eğilim yükseliş yönündedir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014)

Tablo. 11 Türkiye'de Gerçekleşen Toplam Konut Satışları ve İpotekli Satış Miktarı(TÜİK)



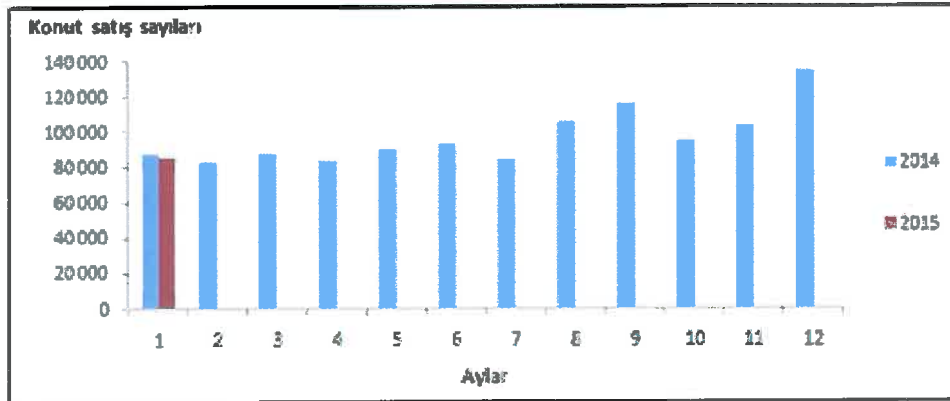
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014

2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık bazdaki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır.

Tablo. 12 Türkiye'de Konut Satış Adedi (2013-2014 Mayıs)

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014

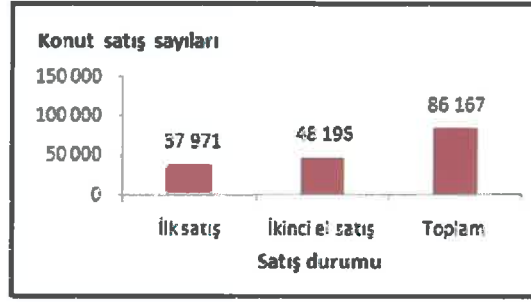
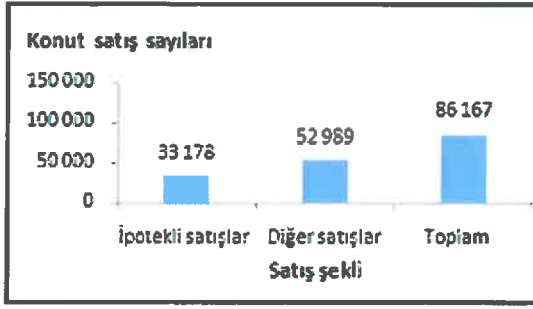
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 oranında azalarak 86 167 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 16 587 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 570 konut satışı (%11,1) ile Ankara, 5 483 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 14 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Bayburtur.

Tablo. 13 Konut Satış Sayıları 2014-2015

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18552>

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 oranında artış göstererek 33 178 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,5' tir. İpotekli satışlarda İstanbul 7 399 konut satışı ve %22,3 pay ile ilk sıradadır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %48,6 ile Denizli' dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 oranında azalarak 52 989'dir. Diğer konut satışlarında İstanbul 9 188 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sıradadır. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %55,4 tir. Ankara 5 214 diğer konut satışı ile ikinci sıradadır. Ankara'yı 3 179 konut satışı ile İzmir takip etmektedir. Diğer konut satışının en az olduğu il, 6 konut ile Hakkari' dir.



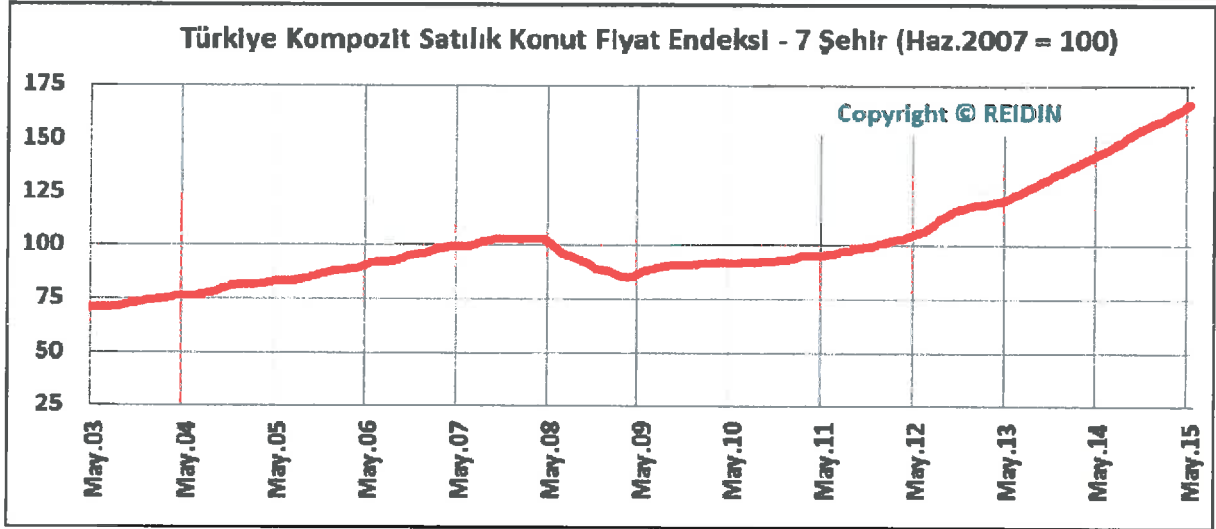
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 azalarak 37 971 dir. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 dir. İlk satışlarda İstanbul 7 293 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahipken, İstanbul'u 3 694 konut satışı ile Ankara ve 2 160 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artış göstererek 48 196 dir. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 294 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 dir. Ankara 5 876 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 323 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ocak 2015'te ilk sırayı 392 konut ile Antalya'dır. Antalya ilini sırasıyla 377 konut satışı ile İstanbul, 95 konut satışı ile Yalova, 81 konut satışı ile Bursa, 63 konut satışı ile Aydın ve 49 konut satışı ile Sakarya takip etmektedir.

Reidin.com konut sektörü 2015 2'inci çeyrek dönem sonuçları araştırma verilerine göre;

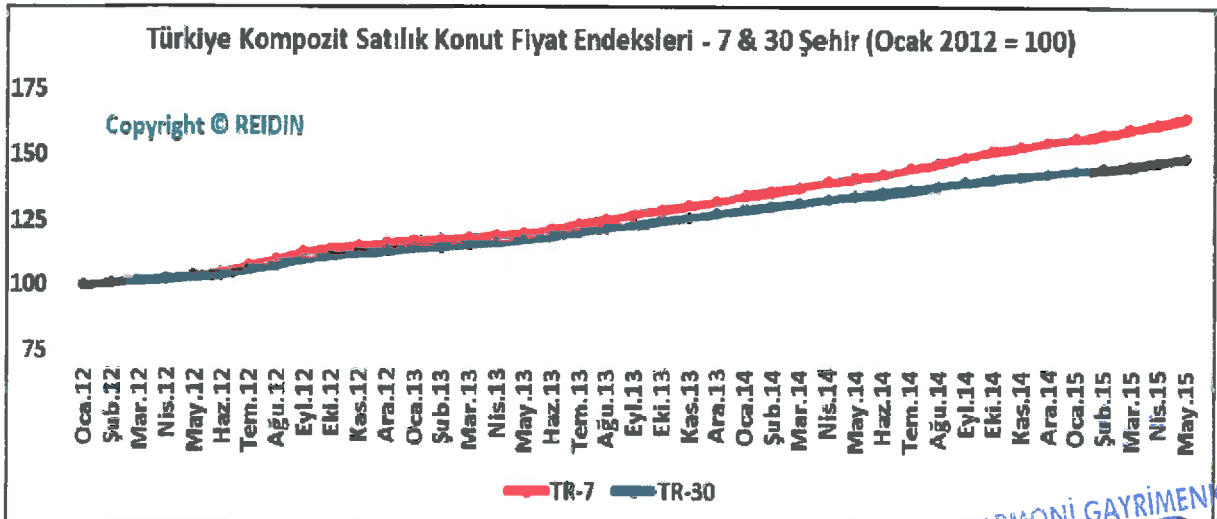
- Mayıs ayında 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR7) bir önceki aya göre % 1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı%1.08' dir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR30) bir önceki aya göre%1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise%11.01oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise%2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.
- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre%0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise%2.00 oranı ile Van olmuştur.



- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yılı Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran=100 temel yılı Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.08'dir.

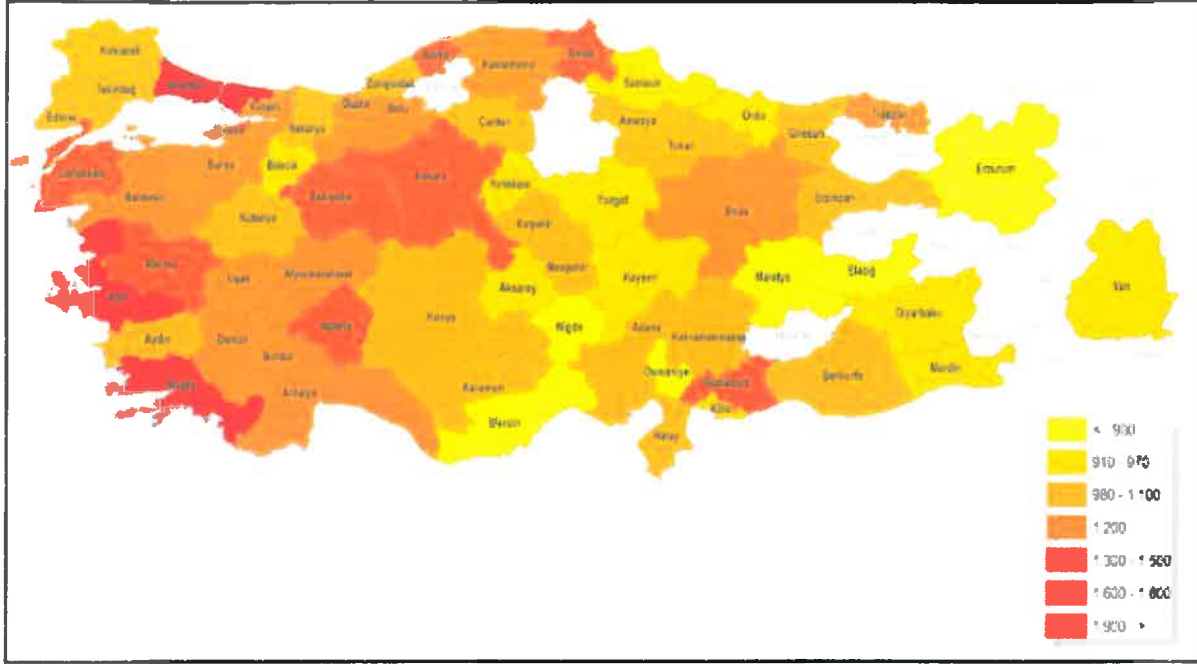
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Adana	188.3	2.15%	21.17%
Ankara	142.2	0.91%	10.53%
Antalya	129.6	1.56%	14.76%
Bursa	113.1	-0.39%	3.04%
İstanbul	185.5	1.62%	20.08%
İzmir	158.5	1.17%	11.90%
Kocaeli	147.9	1.36%	13.72%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

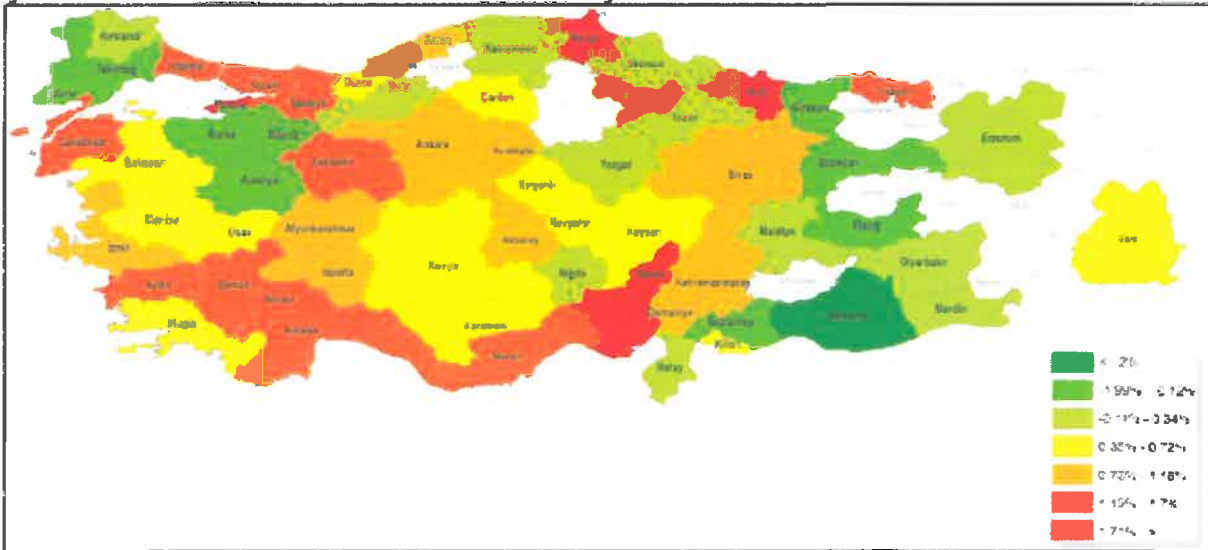


- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %11.01 oranında artış gerçekleşmiştir.

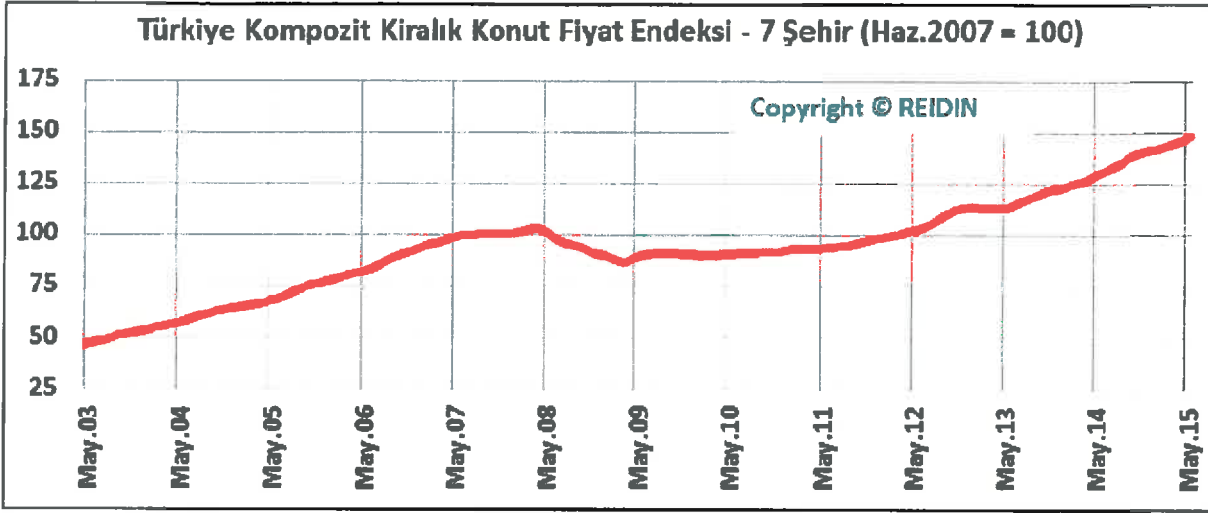
Şekil 1 SATILIK FİYATLAR (TL/m²)



Şekil 2 SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİMLER



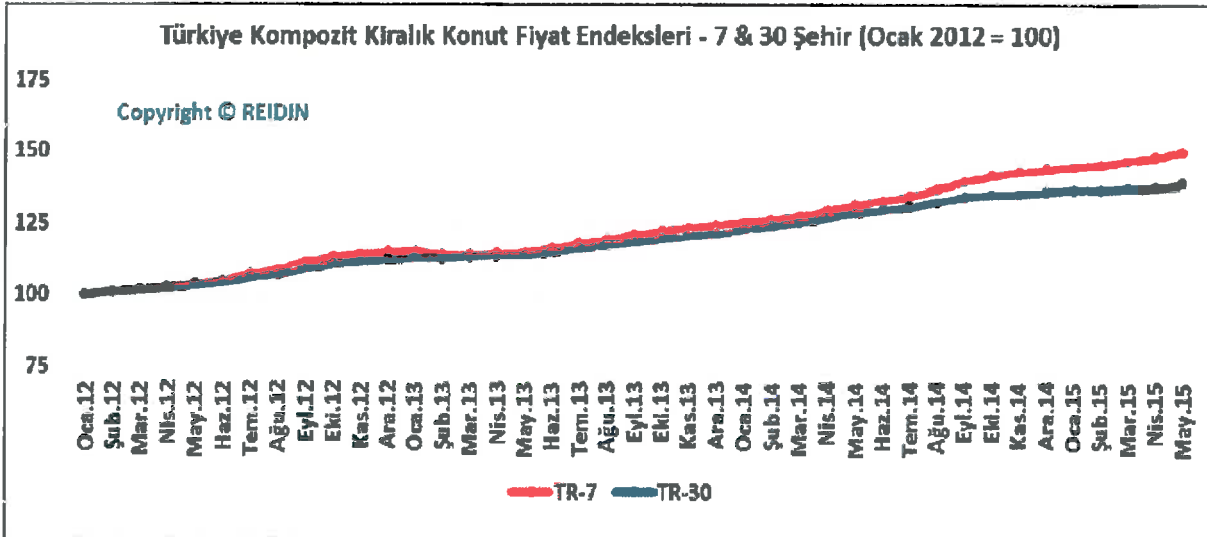
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.



- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temyılı Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde(TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.

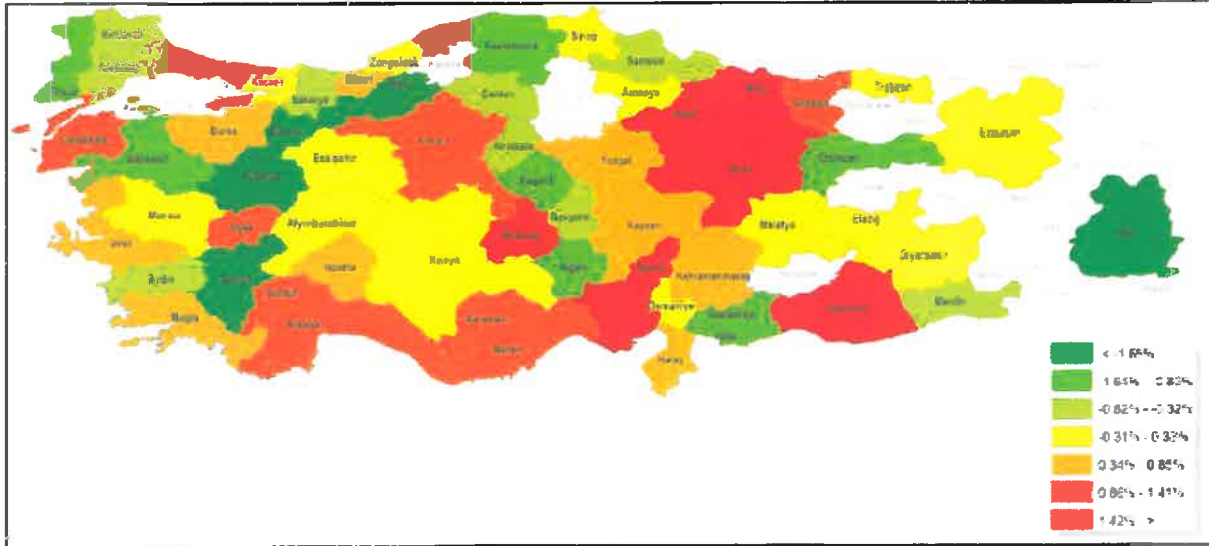
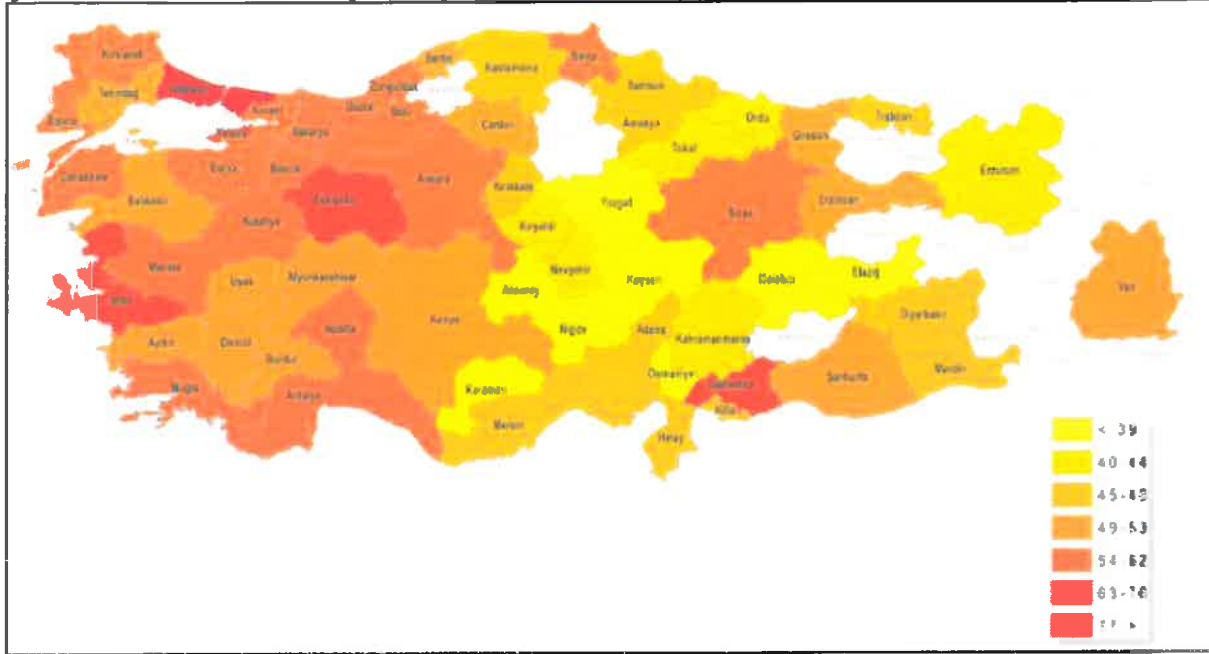
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Adana	163.1	1.99%	11.84%
Ankara	129.7	0.95%	4.28%
Antalya	135.1	1.09%	15.61%
Bursa	106.9	0.83%	5.00%
İstanbul	161.4	1.60%	18.16%
İzmir	138.8	0.53%	9.74%
Kocaeli	130.0	0.18%	9.03%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



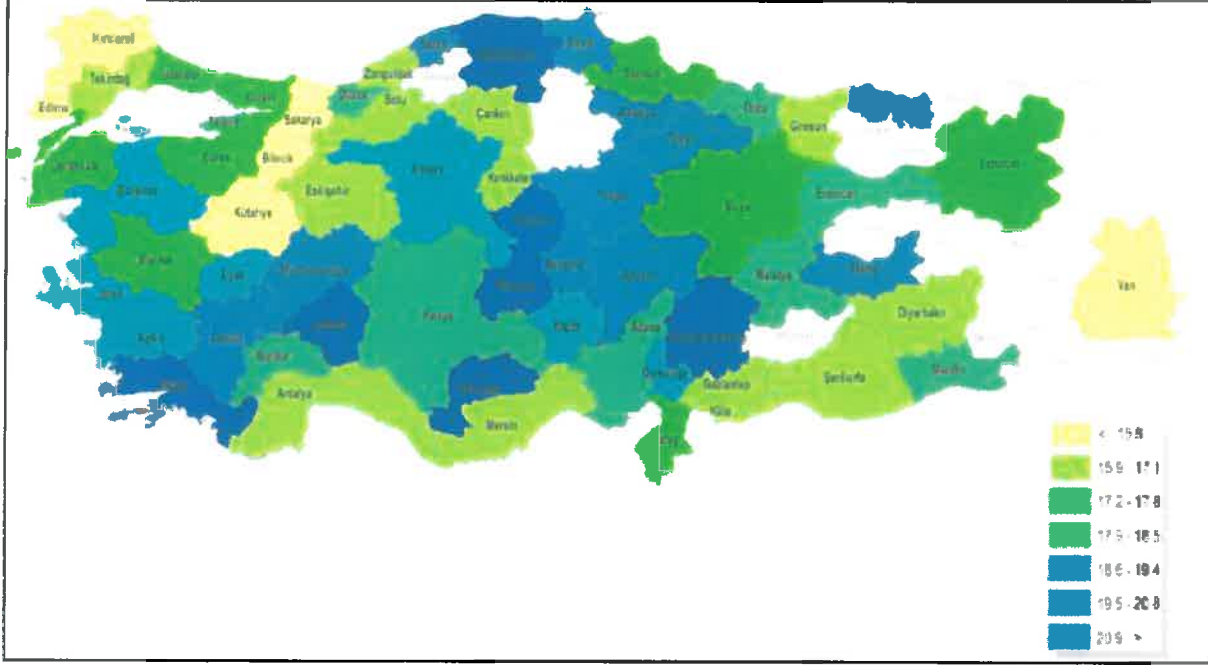
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012Ocak=100 temyilli Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde(TR-30) bir önceki aya göre %0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.

Şekil 3 KİRA DEĞERLERİ (TL/M²)

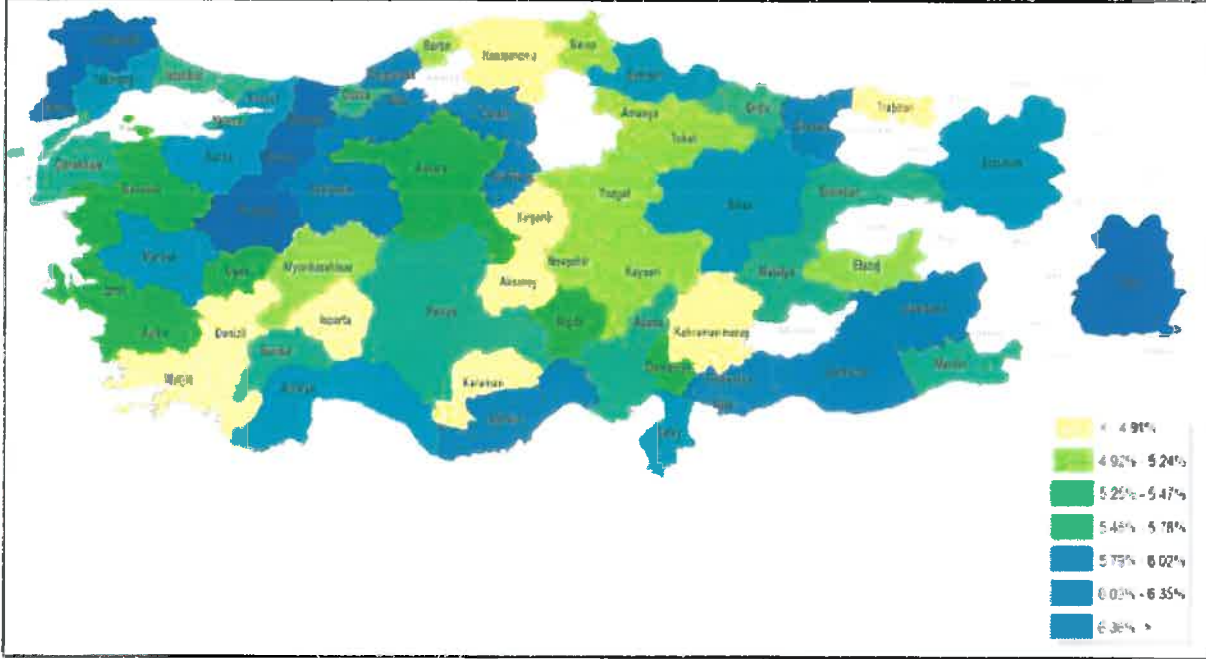


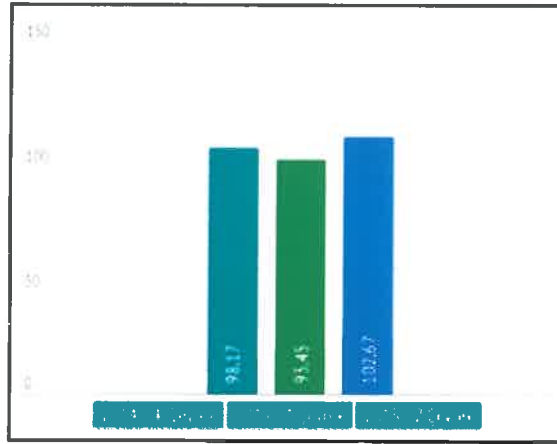
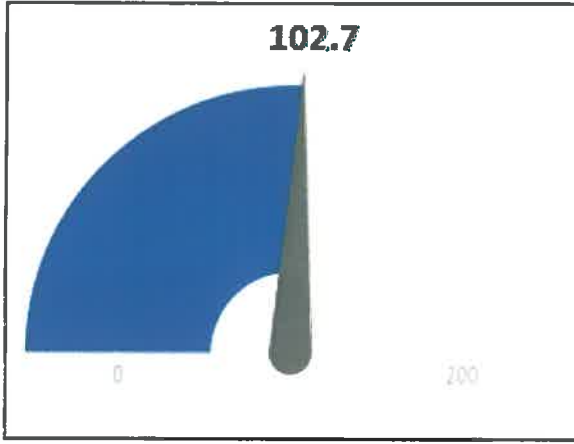
- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Van olmuştur.

Şekil 4 Amortisman Süreleri (YIL)

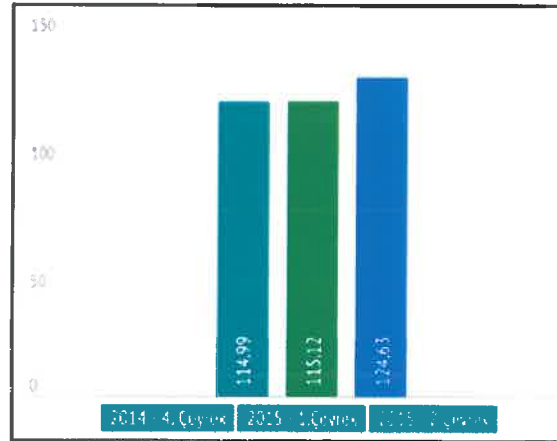
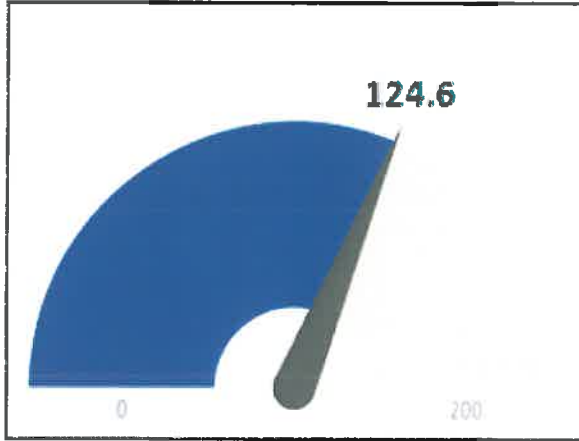


Şekil 5 Yıllık Brüt Kira Getirileri





REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 102.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

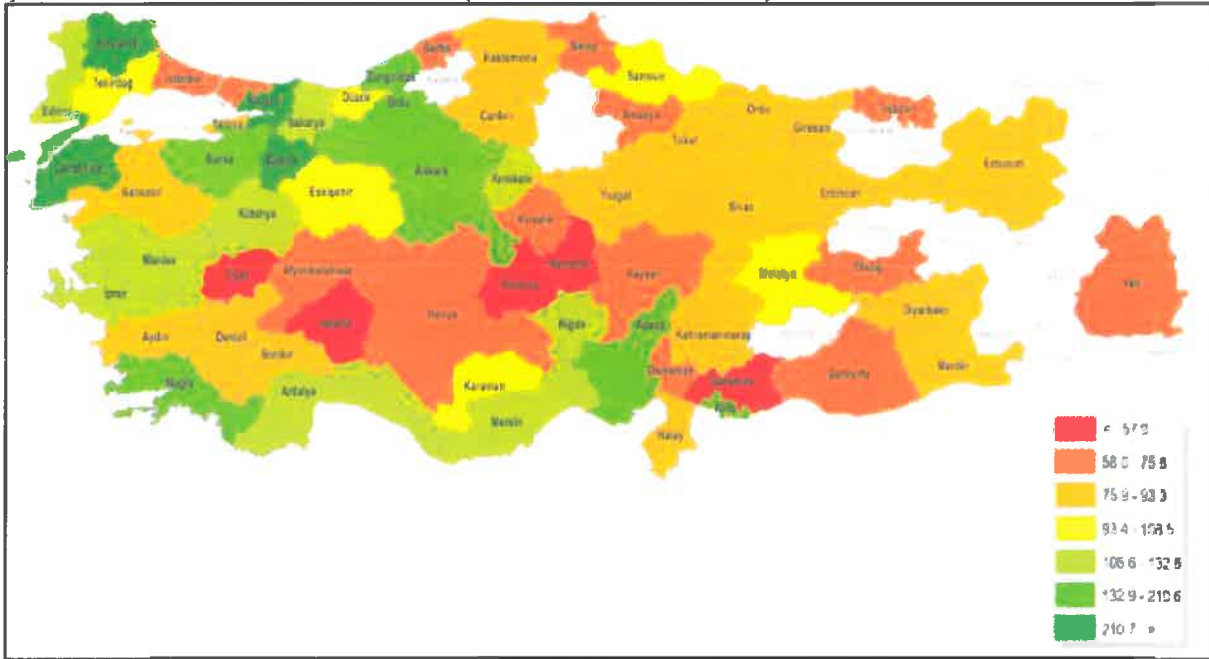
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %57.25 artışla 121.6 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.7 artışla 117.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerleme uzmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.3 azalışla 97.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %14.6 artışla 105.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %8.3 artışla 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

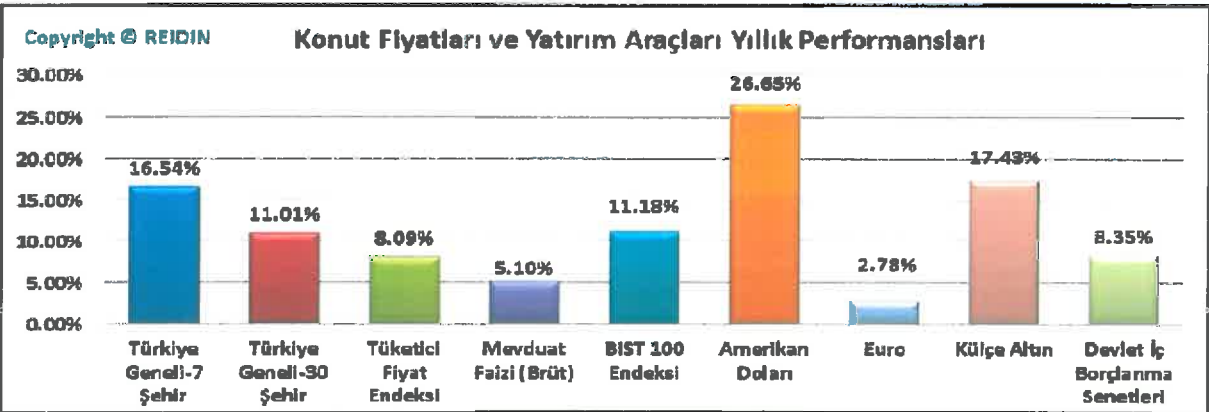
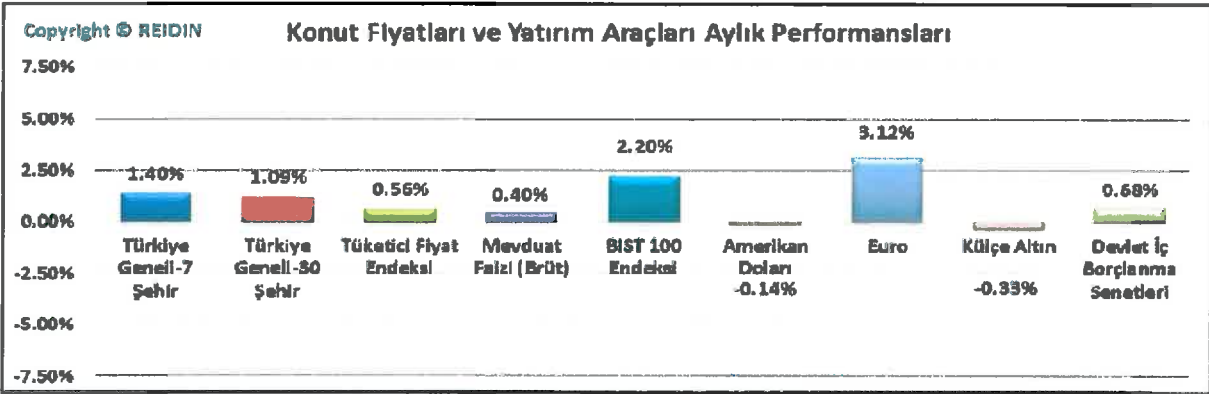
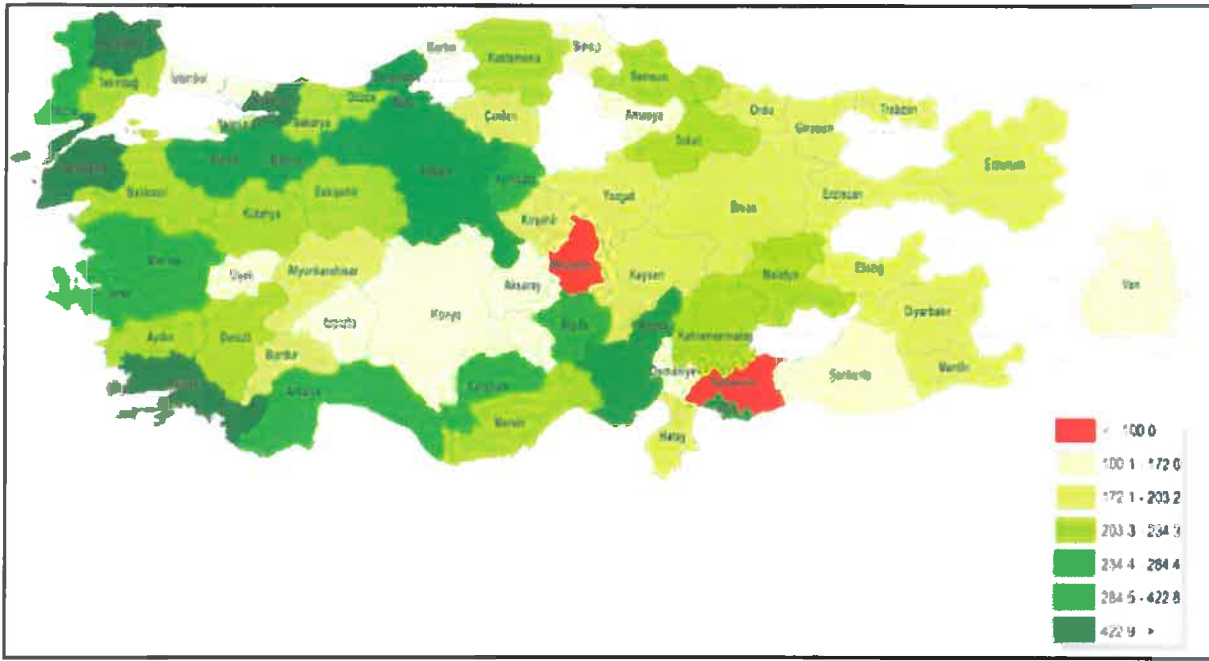
4.3.2. Türkiye’de Konut Kredisi

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 38,9 Milyar TL; 2009 yılı başında 44,9 Milyar TL iken, 2010 yılı başında 60,8 Milyar TL’dir. 2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış eğiliminde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların¹ artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin %75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2011 ve 2012 yıllarında kullanılan konut kredileri toplam 74,6 ve 86 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin toplam krediler içerisindeki payı %10.9 ve %10.8’dir.

2015 yılı Mayıs ayı REIDIN.com 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır.

Şekil 6 Konut Satın Alma Gücü Endeksi(10 Yıllık Kredi Üzerinden)





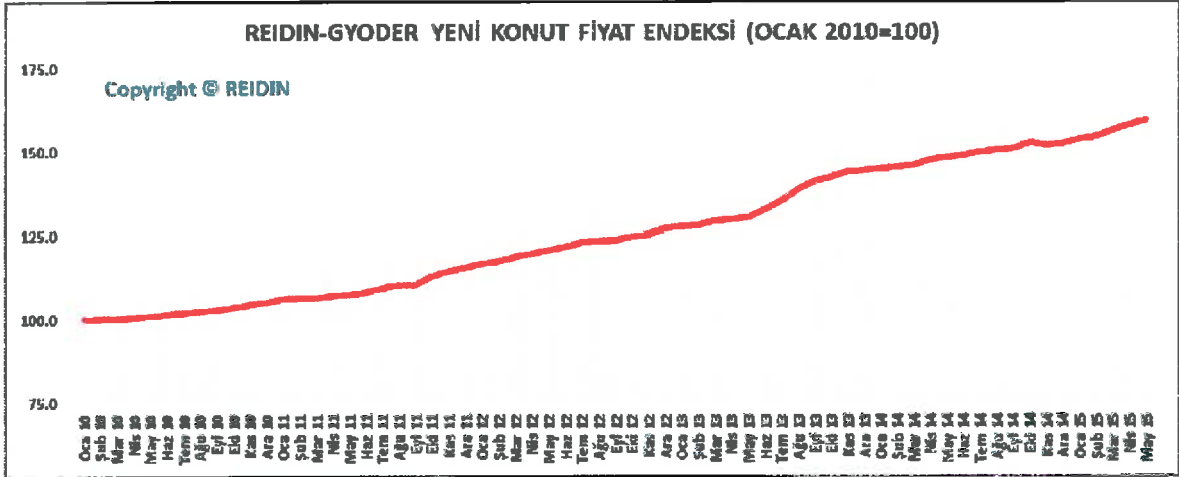
REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mayıs ayında bir önceki aya göre;

- %0.76 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %59.20 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.70 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.48 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.2 puan fazla artış göstermiştir.

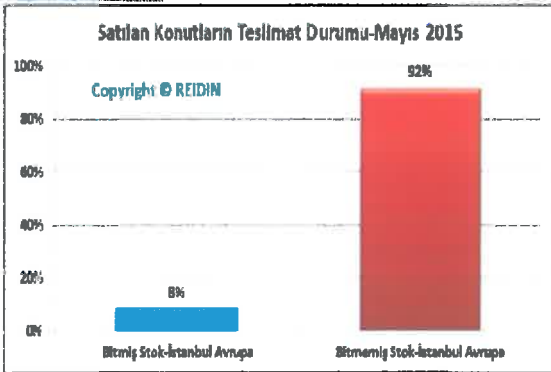
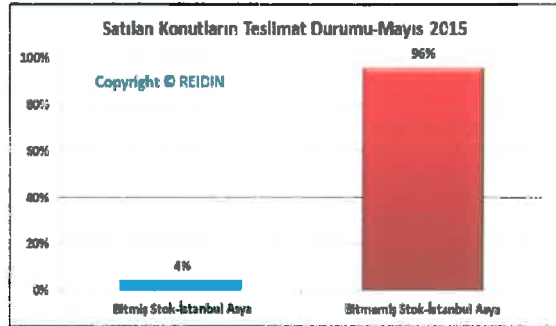
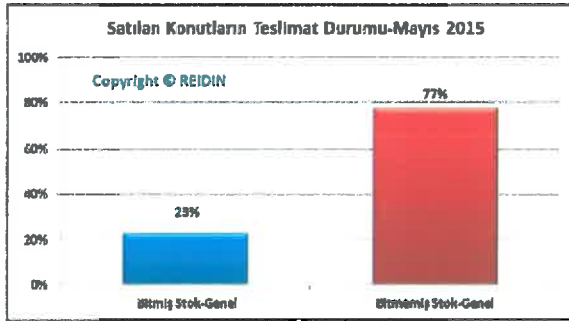
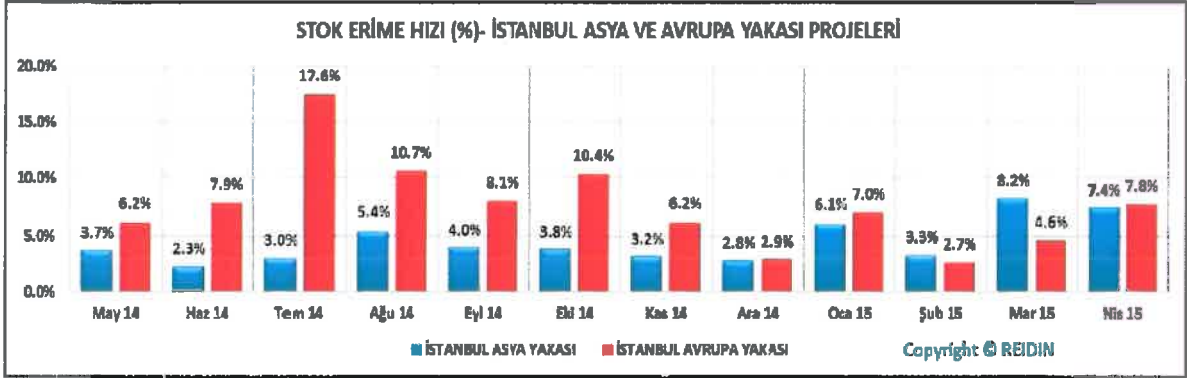
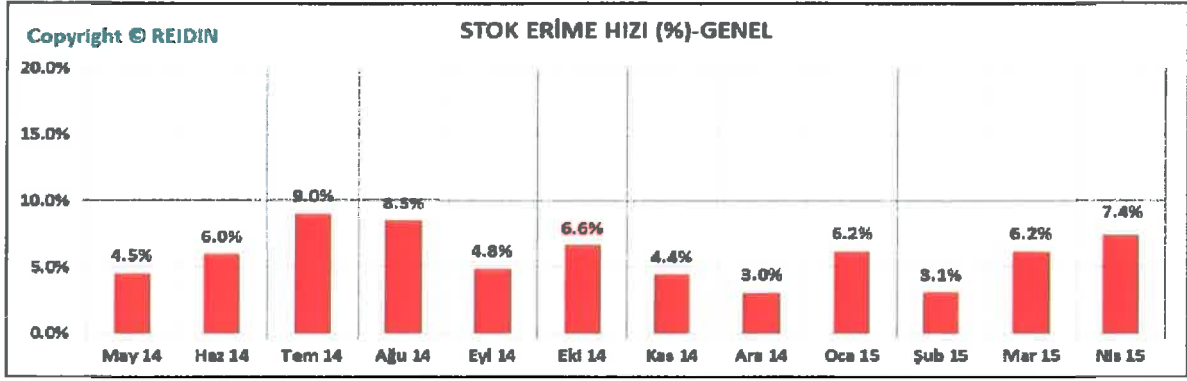
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.79 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.71 oranında artmış; 101-125 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.16 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.76 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.14 oranında artmıştır.

Mayıs ayında;

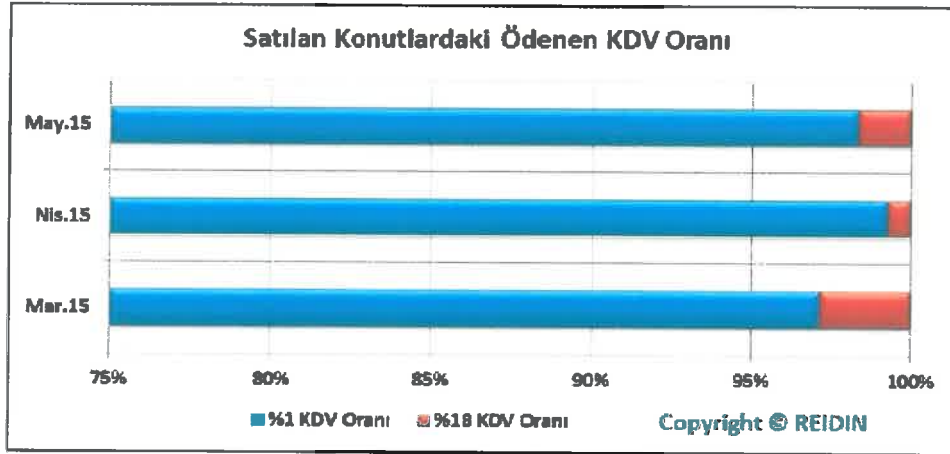
- Satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %8'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senetve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.
- Markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015: %44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



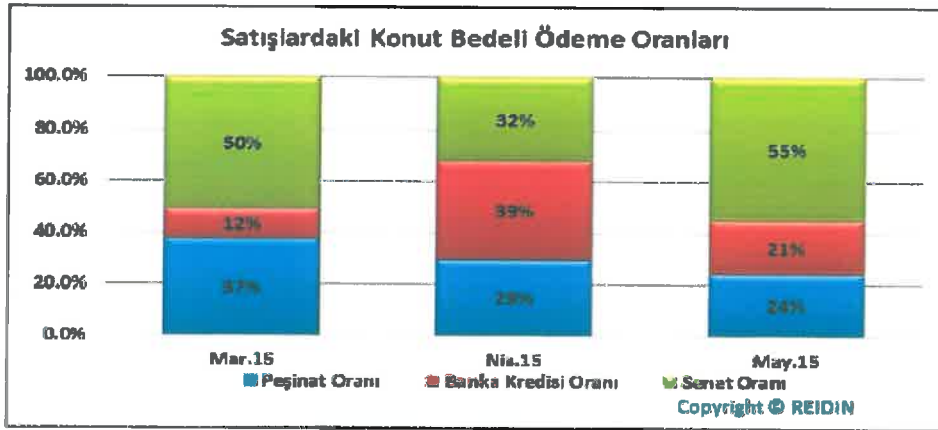
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	159.2	0.76%	7.35%	59.20%



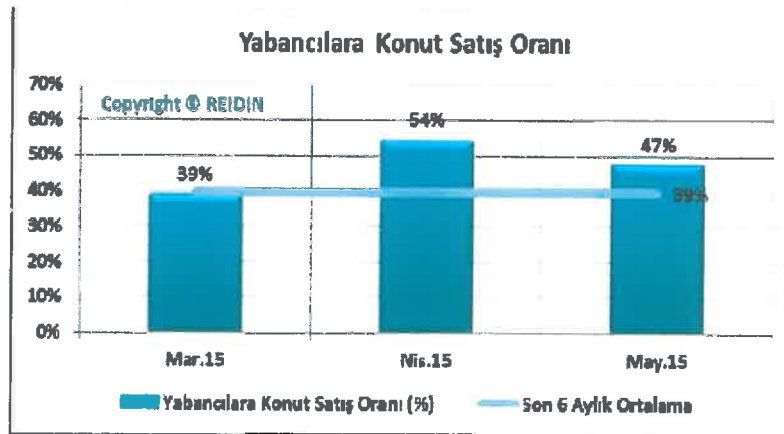
- Mayıs ayında satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken,%77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.
- İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %8'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

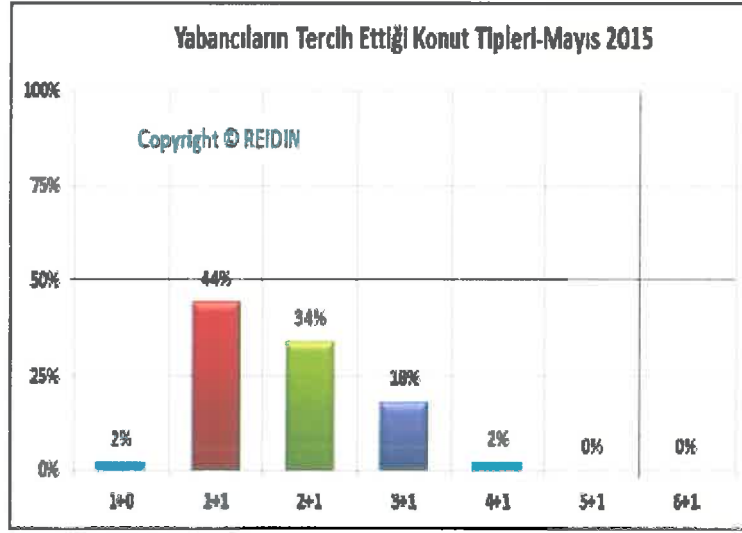
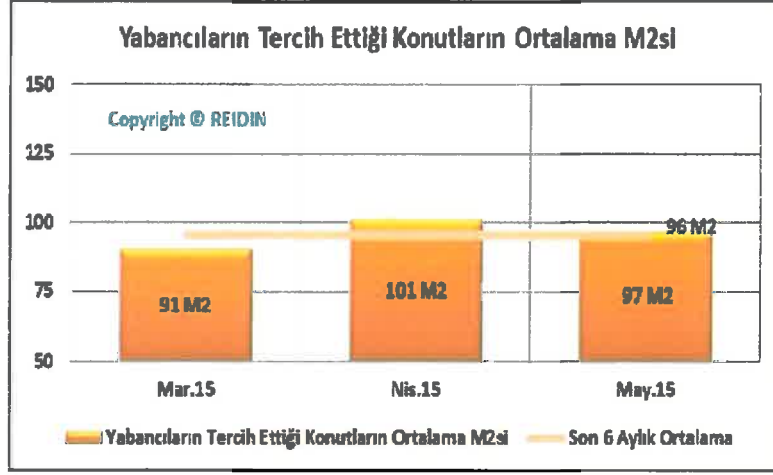


- Mayıs ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.4 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.6 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.

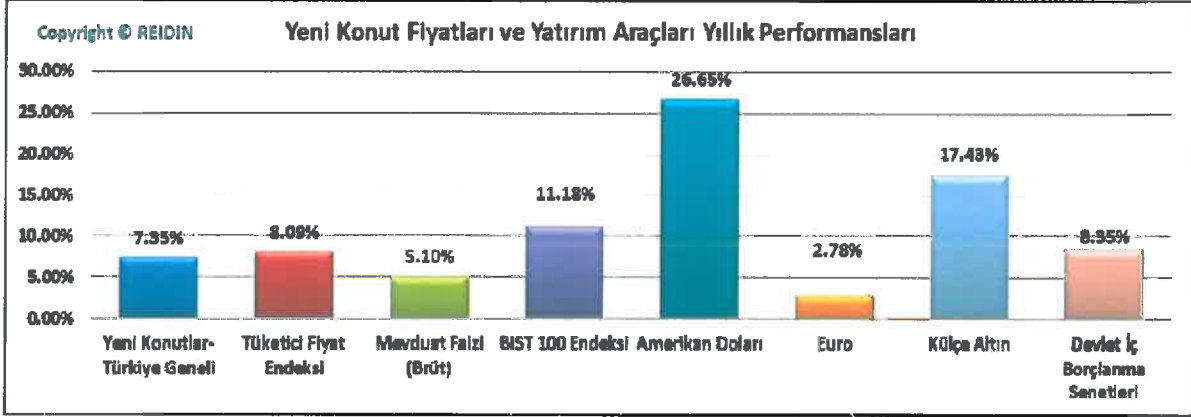
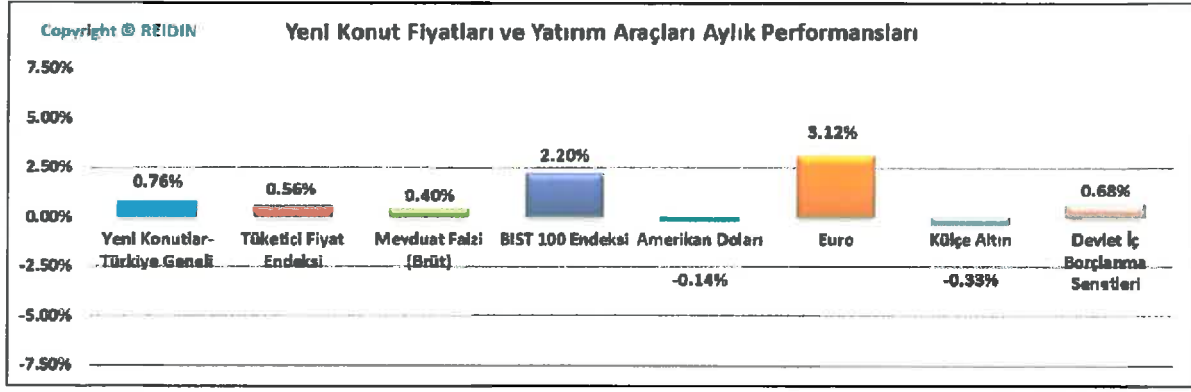


- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.

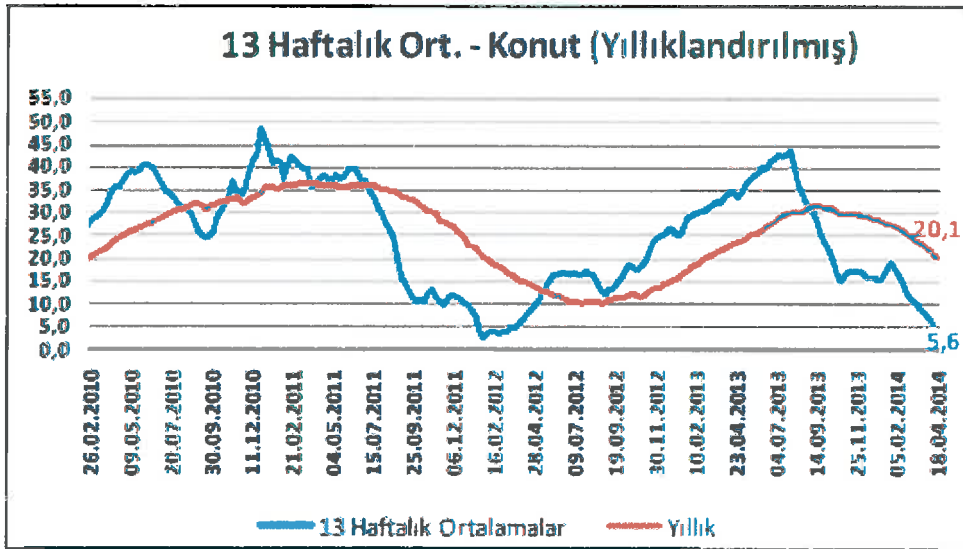




- Mayıs ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015:%44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun hazırladığı rapora göre;



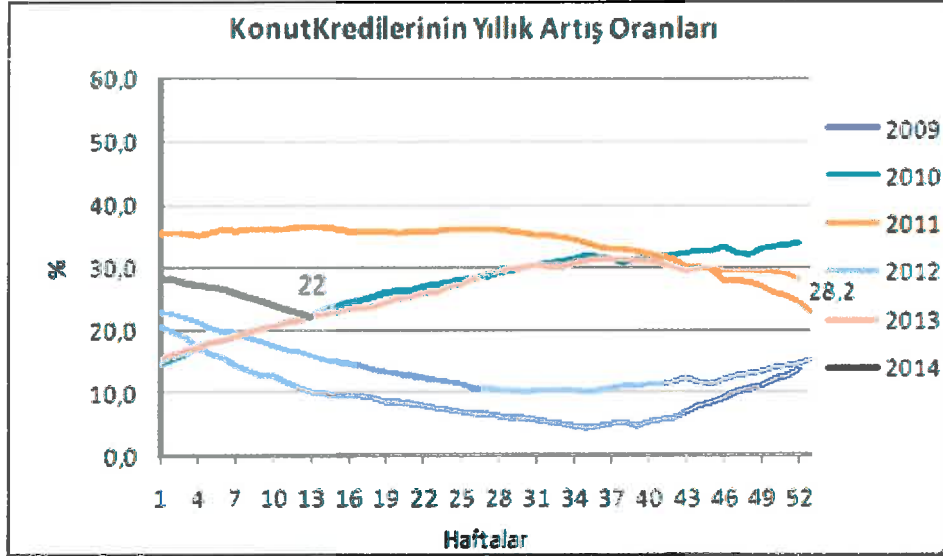
Sekil 7 Türleri İtibariyle Krediler

(Milyon TL)				DEĞİŞİM			
	Mart 2013	Aralık 2013	Mart 2014	Mart 2013 - Mart 2014		Aralık 2013 - Mart 2014	
				Tutar	(%)	Tutar	(%)
TOPLAM	833.557	1.047.410	1.082.855	249.298	29,9	35.445	3,4
Kurumsal/Ticari Krediler	336.707	443.826	466.624	129.917	38,6	22.799	5,1
KOBİ Kredileri	216.696	271.421	284.858	68.162	31,5	13.437	5,0
Mikro İşletmeler	57.978	70.847	74.886	16.907	29,2	4.038	5,7
Küçük İşletmeler	68.359	85.711	91.349	22.990	33,6	5.638	6,6
Orta İşletmeler	90.359	114.863	118.624	28.265	31,3	3.761	3,3
Bireysel Krediler	280.153	332.164	331.373	51.219	18,3	-791	-0,2
Kredi Kartları	73.662	83.806	79.206	5.544	7,5	-4.601	-5,5
Tüketici Kredileri	206.492	248.357	252.167	45.675	22,1	3.810	1,5
Konut	92.116	110.505	112.399	20.283	22,0	1.894	1,7
Taşıt	7.958	8.532	7.885	-73	-0,9	-647	-7,6
İhtiyaç + Diğer	106.418	129.321	131.883	25.466	23,9	2.567	2,0

aynak: BDDK Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü 2014

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mart 2014 itibarıyla 331,4 milyar TL tutarındaki bireysel kredilerin %76,1'i tüketici kredilerinden, %23,9'u ise kredi kartından oluşmaktadır. Tüketici kredilerinin ise %52,3'ü ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinden, %44,6'sı konut kredilerinden, %3,1'i ise taşıt kredilerinden oluşmaktadır. 2013 yılısonuna göre kredi kartlarının bireysel krediler içindeki payı 1,3 puan azalırken, taşıt kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı 0,3 puan azalmıştır.



Tüketici kredilerinin ortalama vadesi, Mart 2014 itibarıyla 5,5 yıl olup yıllar itibarıyla artmaktadır. Konut kredilerinin ortalama vadesi 8 yıl, ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinin ortalama vadesi 3,4 yıldır.

4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2014 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.377.018 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondü mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

4.4.2. Sancaktepe İlçesi



Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 kilometrekaredir, nüfusu 241.000'dir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir.

Tarihi

Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Bölgede bulunan en eski yapı bir Bizans Sarayı olan I. Tiberius Konstantinos (578-582) ve Mavrikos (582-602) dönemlerinde inşa edilen Damatris Yazlık Sarayı'dır. Damatris Sarayı adını Demeter 'Tarım Tanrıçası' adından almıştır. Bugün kalıntıları Samandıra sınırları içindedir.

Bölgeye Türklerin ilk defa gelişi Avar Türkleri'nin İstanbul'u kuşatmasıyla VII. yüzyıl başlarında olmuştur. Türkler IX. yüzyıldan itibaren yoğun olarak Bizans topraklarında görülmeye başlamış ve Üsküdar'a kadar gelmişlerdir. Ancak bölgede kalıcı olmaları Osmanlı Beyliğinin ortaya çıkmasından sonra olmuştur. Bugünkü Sancaktepe bölgesi, 1328 yılında Orhan Gazi'nin Samandıra'yı fethi ile Türklerin eline geçmiştir. Sancaktepe'yi oluşturan iki ana unsur Samandıra ve Sarıgazi'dir.

Samandıra eski bir yerleşim yeridir. Sarıgazi köyünün ise İstanbul'un fethinden sonra kurulduğu rivayet olunmaktadır. Fethi katılan Sarı Kadı isimli kişiye buranın mülk olarak verilmesiyle bir yerleşim yeri haline almıştır.

Nüfus

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerinden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2014 verilerine göre 329,788 nüfusa sahiptir.

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren ilçenin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

Tablo. 14 Sancaktepe İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

Yıl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nüfus	229.093	241.233	256.442	267.537	278.998	304.406	329.788

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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.

5.1. 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 ilişkiliyken, 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.

5.2. 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.

5.2.1. 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.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi 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 ulaşılabileceği kabul edilir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

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

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

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin 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.

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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

taşınmazlar, E-80 Karayolu ve Şile Otoyolu gibi ulaşım arterleri ve duraklarına yakın konumda olması nedeni ile tarifi ve ulaşılabilirliği kolay lokasyondadırlar.

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

Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	6258	25	40.548,80 m ²	2 adet 7 katlı 1 adet 8 katlı 1 adet 9 katlı 1 adet 10 katlı 3 adet 11 katlı 3 adet 12 katlı 4 adet 13 katlı 2 adet 1+1 katlı 1 adet 2 katlı bira 1 adet 3 katlı ticarethane 2 adet 2 katlı otoparkı olan bira ve arsası	-	243EE4D

Yol
Tarihi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Tablo. 15 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
ŞİLE OTOYOLU	4,00
D-100 KARAYOLU	9,10
SABIHA GÖKÇEN HAVALİMANI	12,00
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	16,90
F.S.M KÖPRÜSÜ	17,50
ATATÜRK HAVALİMANI	34,20

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D Pafta, 6258 Ada, 25 Parsel'de kayıtlı 40.548,80 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Ege Boyu projesinde konumlanmaktadır.

Sinpaş Egeboyu Sitesi "U" şeklinde hafif eğimli parsel üzerinde yer almakta olup site iki etap olarak inşa edilmiştir. Site içerisinde imalatlar tamamlanmış, çevre ve peyzaj düzenlemeleri devam etmektedir. Bodrum katlar kapalı otopark alanı olarak kullanılmakta olup site içerisinde özel güvenlik, açık/kapalı havuz, açık/kapalı otopark, fitness club, yürüyüş ve bisiklet parkurları gibi alanları yer almaktadır. Ana gayrimenkule komşu parsel olan 10.909,76 m² alanlı 6258 Ada 26 Parsel üzerinde 29 yılığına üst hakkı tesis edilmiş olup bu kısımda çocuk oyun alanları, basketbol sahası ve yürüyüş alanları yer almaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Ege Boyu Sitesi; Ardiç, Anemon, Lavanta, Safran, Hanimeli, Morsalkım ve Taşevler olmak üzere 7 adet konut bloğu, 2 adet otopark bloğu ve 1 adet ticari bloktan

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

Resim 2. Ana Taşınmaz Görünümü





Değerleme konusu bağımsız bölümler A, B, C, D E, F, G, H, I, K, M, N, P ve S bloklarda yer almakta olan toplam 79 adet mesken ve ticari blokta yer alan 7 adet ticari ünite olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

A Blok: Bodrum+zemin+9 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 39 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Safran tipi bloktur. Blok içerisinde 6, 17, 24, 25, 29, 36 ve 37 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
A (SAFRAN)	1.KAT	6	MESKEN	3+1	100,59	129,62
A (SAFRAN)	4.KAT	17	MESKEN	3+1	102,41	131,97
A (SAFRAN)	6.KAT	24	MESKEN	3+1	122,29	157,79
A (SAFRAN)	6.KAT	25	MESKEN	3+1	102,41	131,97
A (SAFRAN)	7.KAT	29	MESKEN	3+1	102,41	131,97
A (SAFRAN)	9.KAT	36	MESKEN	3+1	122,29	157,79
A (SAFRAN)	9.KAT	37	MESKEN	3+1	102,41	131,97

B Blok: Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 72 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Anemon tipi bloktur. Blok içerisinde 17, 21, 22, 24, 53 ve 69 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
B (ANEMON)	3.KAT	17	MESKEN	1+1	40,55	51,11
B (ANEMON)	3.KAT	21	MESKEN	1+1	51,48	64,89
B (ANEMON)	3.KAT	22	MESKEN	1+1	52,00	65,55
B (ANEMON)	4.KAT	24	MESKEN	1+1	40,55	51,11
B (ANEMON)	8.KAT	53	MESKEN	1+1	38,99	49,15
B (ANEMON)	10.KAT	69	MESKEN	1+1	51,59	64,85

C Blok: Bodrum+zemin+8 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 30 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Ardiç tipi bloktur. Blok içerisinde 15 ve 16 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
C (ARDIÇ)	3.KAT	15	MESKEN	3+1	116,21	139,77
C (ARDIÇ)	4.KAT	16	MESKEN	3+1	127,48	153,32

D Blok: Bodrum+zemin+9 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 29 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Ardiç tipi bloktur. Blok içerisinde 9, 15 ve 28 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
D (ARDIÇ)	3.KAT	9	MESKEN	3+1	116,21	143,29
D (ARDIÇ)	5.KAT	15	MESKEN	3+1	127,48	155,63
D (ARDIÇ)	9.KAT	28	MESKEN	3+1	93,17	115,97

E Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 70 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Anemon tipi bloktur. Blok içerisinde 1, 4, 9, 11, 30, 37, 41, 51, 56, 57, 64, 65, 67, 69 ve 70 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
E (ANEMON)	2.KAT	1	MESKEN	1+0	40,29	51,76
E (ANEMON)	2.KAT	4	MESKEN	1+1	51,32	65,93
E (ANEMON)	3.KAT	9	MESKEN	1+0	39,00	50,10
E (ANEMON)	3.KAT	11	MESKEN	1+1	51,32	65,93
E (ANEMON)	6.KAT	30	MESKEN	1+0	39,00	50,10
E (ANEMON)	7.KAT	37	MESKEN	1+0	39,00	50,10
E (ANEMON)	7.KAT	41	MESKEN	1+1	51,95	66,74
E (ANEMON)	9.KAT	51	MESKEN	1+0	39,00	50,10
E (ANEMON)	9.KAT	56	MESKEN	1+0	39,05	50,70
E (ANEMON)	10.KAT	57	MESKEN	1+0	40,29	51,76
E (ANEMON)	11.KAT	64	MESKEN	1+0	40,29	51,76
E (ANEMON)	11.KAT	65	MESKEN	1+0	39,00	50,10
E (ANEMON)	11.KAT	67	MESKEN	1+1	51,32	65,93
E (ANEMON)	11.KAT	69	MESKEN	1+1	51,95	66,74
E (ANEMON)	11.KAT	70	MESKEN	1+0	39,05	50,17

F Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 46 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Morsalkım tipi bloktur. Blok içerisinde 2, 3, 9, 20, 31, 39, 41, 43, 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
F (MOR SALKIM)	ZEMİN	2	MESKEN	1+0	32,26	38,91
F (MOR SALKIM)	ZEMİN	3	MESKEN	2+1	87,66	105,73
F (MOR SALKIM)	2.KAT	9	MESKEN	2+1	90,85	109,58
F (MOR SALKIM)	5.KAT	20	MESKEN	3+1	122,94	148,29
F (MOR SALKIM)	8.KAT	31	MESKEN	4+1	169,68	203,93
F (MOR SALKIM)	10.KAT	39	MESKEN	4+1	169,08	203,93
F (MOR SALKIM)	10.KAT	41	MESKEN	2+1	96,78	116,70
F (MOR SALKIM)	11.KAT	43	MESKEN	4+1	169,08	203,93
F (MOR SALKIM)	11.KAT	44	MESKEN	3+1	122,94	148,28
F (MOR SALKIM)	11.KAT	45	MESKEN	2+1	96,76	116,70
F (MOR SALKIM)	11.KAT	46	MESKEN	1+0	34,66	41,80

G Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Lavanta tipi bloktur. Blok içerisinde 2, 3, 4, 5, 6, 30, 36, 37, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ve 56 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
G (LAVANTA)	ZEMİN	2	MESKEN	1+1	60,07	77,03
G (LAVANTA)	ZEMİN	3	MESKEN	1+1	61,40	78,74
G (LAVANTA)	1.KAT	4	MESKEN	3+1	119,94	153,80
G (LAVANTA)	1.KAT	5	MESKEN	1+1	60,00	76,94
G (LAVANTA)	1.KAT	6	MESKEN	1+1	61,40	78,74
G (LAVANTA)	6.KAT	30	MESKEN	1+1	60,07	77,03
G (LAVANTA)	7.KAT	36	MESKEN	2+1	96,22	123,39
G (LAVANTA)	8.KAT	37	MESKEN	1+0	39,05	50,08
G (LAVANTA)	9.KAT	44	MESKEN	1+1	60,10	77,07
G (LAVANTA)	10.KAT	47	MESKEN	1+0	39,05	50,08
G (LAVANTA)	10.KAT	48	MESKEN	1+0	53,25	68,28
G (LAVANTA)	10.KAT	49	MESKEN	1+1	60,10	77,07
G (LAVANTA)	10.KAT	50	MESKEN	1+1	60,07	77,03
G (LAVANTA)	10.KAT	51	MESKEN	2+1	96,22	123,39
G (LAVANTA)	11.KAT	52	MESKEN	1+0	39,05	50,08
G (LAVANTA)	11.KAT	53	MESKEN	1+0	53,25	68,28
G (LAVANTA)	11.KAT	54	MESKEN	1+1	60,10	77,07
G (LAVANTA)	11.KAT	55	MESKEN	1+1	60,07	77,03
G (LAVANTA)	11.KAT	56	MESKEN	2+1	96,22	123,39

H Blok: Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 33 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Safran tipi bloktur. Blok içerisinde 12 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
H (SAFRAN)	3.KAT	12	MESKEN	3+1	122,29	154,76

I Blok: Bodrum+zemin+9 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 31 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Safran tipi bloktur. Blok içerisinde 8, 12 ve 24 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
I (SAFRAN)	2.KAT	8	MESKEN	3+1	116,05	145,29
I (SAFRAN)	3.KAT	12	MESKEN	3+1	102,43	128,24
I (SAFRAN)	7.KAT	24	MESKEN	3+1	102,43	128,24

K Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 48 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Lavanta tipi bloktur. Blok içerisinde 15 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
K (LAVANTA)	3.KAT	15	MESKEN	3+1	60,08	74,89

M Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 32 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Hanımeli tipi bloktur. Blok içerisinde 2, 3 ve 7 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
M (HANİMELİ)	ZEMİN	2	MESKEN	1+1	59,34	75,77
M (HANİMELİ)	ZEMİN	3	MESKEN	3+1	120,62	154,02
M (HANİMELİ)	1.KAT	7	MESKEN	3+1	120,62	154,06

N Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 48 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Lavanta tipi bloktur. Blok içerisinde 27 ve 44 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
N (LAVANTA)	6.KAT	27	MESKEN	1+1	60,08	74,89
N (LAVANTA)	10.KAT	44	MESKEN	2+1	93,42	116,45

P Blok: Bodrum+zemin+9 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 31 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Safran tipi bloktur. Blok içerisinde 4, 8 ve 10 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
P (SAFRAN)	ZEMİN	4	MESKEN	2+1	93,30	116,81
P (SAFRAN)	2.KAT	8	MESKEN	3+1	116,05	145,29
P (SAFRAN)	2.KAT	10	MESKEN	3+1	116,05	145,29

S Blok: Zemin+1 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 3 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bloktaki bağımsız bölümler dubleks mesken şeklindedir. Taşevler blok olarak adlandırılmaktadır. Blok içerisinde 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
S	ZEMİN	1	MESKEN	3+1	148,09	148,09
S	ZEMİN	2	MESKEN	3+1	154,97	154,97
S	ZEMİN	3	MESKEN	3+1	133,98	133,98

Ticari Blok: 2 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 2, 11, 17, 18, 19, 20 ve 28 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir. Değerleme konusu meskenlerden A Blok 25 no'lu, G Blok 54 no'lu ve P Blok 8 no'lu meskenler içeri yapıları olup diğer meskenler ve ticari alanlar natamam haldedir.

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	1.BODRUM KAT ALANI (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN		24,58	24,58
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	145,06		145,06
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	58,08		58,05
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	566,89	389,06	955,95
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	735,44		735,44
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	32,61		32,61
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	35,42		35,42
TOPLAM		10				

*Bağımsız bölüm brüt kullanım alanları, kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan brüt alanlardır. Genel brüt alanlar müşteriden temin edilen bağımsız bölümlerin satışa esas alanlardır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Nitelikli site içerisinde yer alması
- Deprem sonrası imal edilmiş bir yapıda yer alması
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Ana gayrimenkulün şehrin merkezi yerlerine uzak konumda yer alması

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yeni konut projelerinin ve sosyal yaşam alanlarının imal edilmesi

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller, daire ve dükkan fonksiyonlu olup hali hazırda tapu niteliklerine uygun olarak inşa edilmişlerdir. Taşınmazlar henüz fiziksel ve/veya fonksiyonel olarak demode duruma gelmediğinden en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; ofis ünitelerinin birim satış ve kira değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile satış değerleri takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu sitede ve yakın çevrede konumlu mesken ve dükkan fonksiyonlu taşınmazların satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

• Satılık Konut Emsalleri:

- 1) Değerleme konusu sitede Ardıç tipi blokta (J Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 3+1, 152 m² alanlı olarak beyan edilen değerlendirme konusu 5. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 710.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.671 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Sahibinden – Mehmet Bey – 0532 794 09 50)
- 2) Değerleme konusu sitede Safran tipi blokta yer alan 3+1, 140 m² alanlı olarak beyan edilen 4. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 590.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.214 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: İntermetropolitan Gayrimenkul – Mete Bey – 0532 637 74 75)
- 3) Değerleme konusu sitede Safran tipi blokta (I Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 3+1, 138 m² alanlı olarak beyan edilen 4. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 534.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **3.869 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Narin Gayrimenkul – Ali Bey – 0532 724 09 75)
- 4) Değerleme konusu sitede Safran tipi blokta (H Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 3+1, 129 m² alanlı olarak beyan edilen 5. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 485.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **3.759 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Realbox Gayrimenkul – Hakan Bey – 0535 327 54 54)
- 5) Değerleme konusu sitede Lavanta tipi blokta yer alan 1+1, 74 m² alanlı olarak beyan edilen ara kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 285.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **3.851 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Sahibinden – Selman Bey – 0505 663 15 01)
- 6) Değerleme konusu sitede Morsalkım tipi blokta (F Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 4+1, 205 m² alanlı olarak beyan edilen 9. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 825.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.024 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: İntermetropolitan – Mete Bey – 0532 637 74 75)

7) Değerleme konusu sitede Ardiç tipi blokta yer alan 1+0, 46 m2 alanlı olarak beyan edilen bahçe katı dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 230.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **5.000 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsel Gayrimenkul – Ezgi Hanım – 0507 813 60 70)

8) Değerleme konusu sitede Safran tipi blokta (A Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 2+1, 99 m2 alanlı olarak beyan edilen 6. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 440.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.444 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsel Gayrimenkul – Özgür Bey – 0507 540 40 44)

9) Bölgedeki emlakçı ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu sitedeki 1+1 dairelerin 250.000 TL-280.000 TL arasında; 2+1 dairelerin 350.000 TL-400.000 TL arasında; 3+1 130 m2 dairelerin 450.000 TL-485.000 TL, 3+1 158 m2 alanlı dairelerin ise 500.000 TL-550.000 TL satılabileceği bilgisi alınmıştır. (İrtibat Bilgisi: Era Gold Gayrimenkul – Nurhan Hanım – 0553 593 17 95)

• **Kiralık Konut Emsalleri:**

1) Değerleme konusu sitede Lavanta G Blok'ta yer alan 1+1, 52 m2 alanlı olarak beyan edilen daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 750 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **14,42 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Realbox Gayrimenkul – Hakan Bey - 0535 327 54 54)

2) Değerleme konusu sitede Ardiç O Blok'ta yer alan 3+1, 159 m2 alanlı olarak beyan edilen bahçe katı daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 2200 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **13,83 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsel Gayrimenkul – Özgür Bey - 0535 327 54 54)

3) Değerleme konusu sitede Lavanta K Blok'ta yer alan 3+1, 158 m2 alanlı olarak beyan edilen 4. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 1900 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **12,02 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: İntermetropolitan Gayrimenkul– Mete Bey – 0532 637 74 75)

4) Değerleme konusu sitede Hanımeli M Blok'ta yer alan 2+1, 96 m2 alanlı olarak beyan edilen 2. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 1400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **14,58 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsel Gayrimenkul – Özgür Bey – 0535 327 54 54)

5) Değerleme konusu sitede yer alan 1+0, 53 m2 alanlı olarak beyan edilen 5. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 800 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **15,09 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Retürk Gayrimenkul – Volkan Bey – 0551 935 27 22)

• **Satılık - Kiralık Dükkan Emsalleri:**

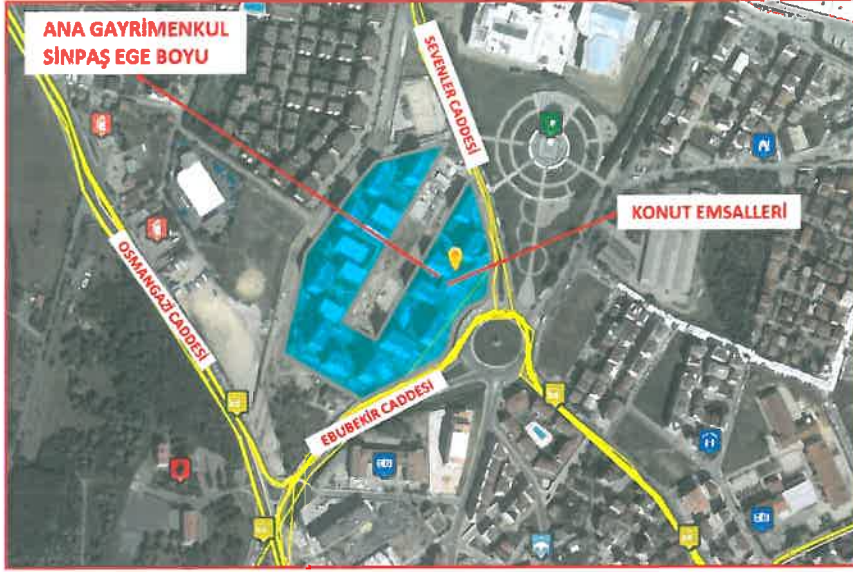
1) Değerleme konusu sitede ticari bloktaki restaurant sahibi ile yapılan görüşmede yaklaşık 200 m2 alanlı dükkan için (22 ve 23 no'lu dükkanlar) 10.000 TL kira ödediği bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **50 TL/m²**)

2) Değerleme konusu siteye yakın konumda Sevenler Caddesi'ne cephe konumda yer alan 72 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 600.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu dükkan için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Kira Değeri = **8.333 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Proje m² – Aynur Hanım – 0533 920 63 53)

3) Değerleme konusu siteye yakın konumda Sevenler Caddesi'ne cephe konumda yer alan 135 m² alanlı olarak beyan edilen 2 adet dükkan (bitişik) için ilgilisi ile yapılan görüşmede 7.000 TL; 72 m² alanlı tek

dükkan için ise 3000 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **51.85 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: ABM Gayrimenkul – Kayhan Bey – 0507 870 35 16)

Resim 3. Emsal Krokileri-Mesken Nitelikli Emsaller



Dükkan Nitelikli Emsaller



7.3.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip emsal satılık ve kiralık mülkler incelenmiştir. Yapılan konut pazarı araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Ege Boyu projesinde stokta kalan mesken nitelikli gayrimenkuller için birim satış değeri **3.000-3.850 TL/m²** aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde blok, kat, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerhifelenmiştir olup Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 16 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Daire Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	CEPHE	CEPHE SAYISI	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	SAFRAN	1.KAT	6	DAİRE	3+1	100,59	129,62	SİTE İÇİ	1	3.044	394.519
A	SAFRAN	4.KAT	17	DAİRE	3+1	102,41	131,97	SİTE İÇİ	1	3.093	408.192
A	SAFRAN	6.KAT	24	DAİRE	3+1	122,29	157,79	SİTE İÇİ	3	3.266	515.343
A	SAFRAN	6.KAT	25	DAİRE	3+1	102,41	131,97	SİTE İÇİ	1	3.118	411.452
A	SAFRAN	7.KAT	29	DAİRE	3+1	102,41	131,97	SİTE İÇİ	1	3.142	414.713
A	SAFRAN	9.KAT	36	DAİRE	3+1	122,29	157,79	SİTE İÇİ	3	3.315	523.139
A	SAFRAN	9.KAT	37	DAİRE	3+1	102,41	131,97	SİTE İÇİ	1	3.167	417.973
B	ANEMON	3.KAT	17	DAİRE	1+1	40,55	51,11	SİTE DIŞI	1	3.182	162.632
B	ANEMON	3.KAT	21	DAİRE	1+1	51,48	64,89	SİTE İÇİ	1	9.330	216.099
B	ANEMON	3.KAT	22	DAİRE	1+1	52,80	65,55	SİTE İÇİ	2	3.419	224.127
B	ANEMON	4.KAT	24	DAİRE	1+1	40,55	51,11	SİTE DIŞI	1	3.182	162.632
B	ANEMON	8.KAT	59	DAİRE	1+1	38,99	49,15	SİTE DIŞI	2	3.320	163.195
B	ANEMON	10.KAT	69	DAİRE	1+1	51,53	64,95	SİTE İÇİ	1	3.404	221.113
C	ARDIÇ	3.KAT	15	DAİRE	3+1	116,21	139,77	SİTE DIŞI	3	3.103	433.699
C	ARDIÇ	4.KAT	16	DAİRE	3+1	127,48	153,32	SİTE İÇİ	3	3.251	498.471
D	ARDIÇ	3.KAT	9	DAİRE	3+1	116,21	143,29	SİTE DIŞI+HAVUZ	3	3.202	458.782
D	ARDIÇ	5.KAT	15	DAİRE	3+1	127,48	155,63	SİTE DIŞI+HAVUZ	3	3.226	502.136
D	ARDIÇ	9.KAT	28	DAİRE	3+1	98,17	115,87	HAVUZ	1	3.157	366.152
E	ANEMON	2.KAT	1	DAİRE	1+0	40,29	51,76	SİTE DIŞI	1	3.187	164.956
E	ANEMON	2.KAT	4	DAİRE	1+1	51,32	65,93	SİTE İÇİ	1	3.335	219.888
E	ANEMON	3.KAT	9	DAİRE	1+0	39,00	50,10	SİTE DIŞI	2	3.301	165.360
E	ANEMON	3.KAT	11	DAİRE	1+1	51,32	65,93	SİTE İÇİ	1	3.360	221.517
E	ANEMON	6.KAT	30	DAİRE	1+0	39,00	50,10	SİTE DIŞI	2	3.325	166.597
E	ANEMON	7.KAT	37	DAİRE	1+0	39,00	50,10	SİTE DIŞI	2	3.350	167.835
E	ANEMON	7.KAT	41	DAİRE	1+1	51,95	66,74	HAVUZ	2	3.469	231.493
E	ANEMON	9.KAT	51	DAİRE	1+0	39,00	50,10	SİTE DIŞI	2	3.375	169.073
E	ANEMON	9.KAT	56	DAİRE	1+0	39,05	50,70	SİTE DIŞI	2	3.375	171.098
E	ANEMON	10.KAT	57	DAİRE	1+0	40,29	51,76	SİTE DIŞI	1	3.286	170.071
E	ANEMON	11.KAT	64	DAİRE	1+0	40,29	51,76	SİTE DIŞI	1	3.310	171.350
E	ANEMON	11.KAT	65	DAİRE	1+0	39,00	50,10	SİTE DIŞI	2	3.399	170.310
E	ANEMON	11.KAT	67	DAİRE	1+1	51,32	65,93	SİTE İÇİ	1	3.459	228.032
E	ANEMON	11.KAT	69	DAİRE	1+1	51,95	66,74	HAVUZ	2	3.518	234.791
E	ANEMON	11.KAT	70	DAİRE	1+0	39,05	50,17	SİTE DIŞI	2	3.399	170.548
F	MOR SALKIM	ZEMİN	2	DAİRE	1+0	32,26	38,91	SİTE İÇİ	1	3.775	146.882
F	MOR SALKIM	ZEMİN	3	DAİRE	2+1	87,66	105,73	SİTE İÇİ	1	3.617	382.406
F	MOR SALKIM	2.KAT	9	DAİRE	2+1	90,85	109,58	HAVUZ	1	3.167	347.060
F	MOR SALKIM	5.KAT	20	DAİRE	3+1	122,94	148,28	HAVUZ	1	3.138	465.234
F	MOR SALKIM	8.KAT	31	DAİRE	4+1	169,08	203,93	SİTE İÇİ+HAVUZ	3	3.291	671.074
F	MOR SALKIM	10.KAT	39	DAİRE	4+1	169,08	203,93	SİTE İÇİ+HAVUZ	3	3.315	676.112
F	MOR SALKIM	10.KAT	41	DAİRE	2+1	96,78	116,70	SİTE DIŞI+HAVUZ	3	3.385	384.981
F	MOR SALKIM	11.KAT	42	DAİRE	4+1	169,08	203,93	SİTE İÇİ+HAVUZ	3	3.340	681.150
F	MOR SALKIM	11.KAT	44	DAİRE	3+1	122,94	148,28	HAVUZ	1	3.212	476.224
F	MOR SALKIM	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96,76	116,70	SİTE DIŞI+HAVUZ	3	3.325	388.028
F	MOR SALKIM	11.KAT	46	DAİRE	1+0	34,66	41,80	SİTE DIŞI	1	2.330	139.204
G	LAVANTA	ZEMİN	2	DAİRE	1+1	60,07	77,03	SİTE İÇİ	1	3.765	290.021
G	LAVANTA	ZEMİN	3	DAİRE	1+1	61,40	78,74	SİTE İÇİ	2	3.854	303.463
G	LAVANTA	1.KAT	4	DAİRE	3+1	119,94	153,80	SİTE DIŞI+KÖŞE	2	3.083	474.194
G	LAVANTA	1.KAT	5	DAİRE	1+1	60,00	76,94	SİTE İÇİ	1	3.320	255.468
G	LAVANTA	1.KAT	6	DAİRE	1+1	61,40	78,74	SİTE İÇİ	2	3.409	268.448
G	LAVANTA	6.KAT	30	DAİRE	1+1	60,07	77,03	SİTE İÇİ	1	3.394	261.476
G	LAVANTA	7.KAT	36	DAİRE	2+1	96,22	123,39	SİTE İÇİ	3	3.409	420.673
G	LAVANTA	8.KAT	37	DAİRE	1+0	39,05	50,08	SİTE DIŞI	2	3.360	168.263
G	LAVANTA	9.KAT	44	DAİRE	1+1	60,10	77,07	SİTE İÇİ	1	3.285	253.175
G	LAVANTA	10.KAT	47	DAİRE	1+0	39,05	50,08	SİTE DIŞI	2	3.380	169.270
G	LAVANTA	10.KAT	48	DAİRE	1+0	53,25	68,28	SİTE DIŞI+KÖŞE	2	3.444	235.148
G	LAVANTA	10.KAT	49	DAİRE	1+1	60,10	77,07	SİTE İÇİ	1	3.444	265.420
G	LAVANTA	10.KAT	50	DAİRE	1+1	60,07	77,03	SİTE İÇİ	1	3.444	265.282
G	LAVANTA	10.KAT	51	DAİRE	2+1	96,22	123,39	SİTE İÇİ	3	3.434	423.721
G	LAVANTA	11.KAT	52	DAİRE	1+0	39,05	50,08	SİTE DIŞI	2	3.409	170.737
G	LAVANTA	11.KAT	53	DAİRE	1+0	53,25	68,28	SİTE DIŞI+KÖŞE	2	3.469	236.835

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	CEPHE	CEPHE SAYISI	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
G	LAVANTA	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60,10	77,07	SİTE İÇİ	1	3.469	267.324
G	LAVANTA	11.KAT	55	DAİRE	1+1	60,07	77,03	SİTE İÇİ	1	3.415	263.057
G	LAVANTA	11.KAT	56	DAİRE	2+1	96,22	123,39	SİTE İÇİ	3	3.355	413.973
H	SAFRAN	3.KAT	12	DAİRE	3+1	122,29	154,76	SİTE İÇİ	3	3.271	506.211
I	SAFRAN	2.KAT	8	DAİRE	3+1	116,05	145,29	SİTE DIŞI+KÖŞE	3	3.167	460.160
I	SAFRAN	3.KAT	12	DAİRE	3+1	102,43	128,24	SİTE İÇİ	1	3.133	401.724
I	SAFRAN	7.KAT	24	DAİRE	3+1	102,43	128,24	SİTE İÇİ	1	3.182	408.060
K	LAVANTA	3.KAT	15	DAİRE	1+1	60,08	74,89	SİTE İÇİ	1	3.310	247.921
M	HANIMELİ	ZEMİN	2	DAİRE	1+1	59,34	75,77	SİTE DIŞI+YOL	1	3.518	266.558
M	HANIMELİ	ZEMİN	3	DAİRE	3+1	120,62	154,02	SİTE DIŞI+KÖŞE	2	3.459	532.709
M	HANIMELİ	1.KAT	7	DAİRE	3+1	120,62	154,06	SİTE DIŞI+KÖŞE	2	3.014	464.339
N	LAVANTA	6.KAT	27	DAİRE	1+1	60,08	74,89	SİTE İÇİ	1	3.345	250.511
N	LAVANTA	10.KAT	44	DAİRE	2+1	83,42	116,45	SİTE DIŞI+KÖŞE	1	3.147	366.517
P	SAFRAN	ZEMİN	4	DAİRE	2+1	93,30	116,81	SİTE İÇİ	2	3.646	425.943
P	SAFRAN	2.KAT	8	DAİRE	3+1	116,05	145,29	SİTE DIŞI+KÖŞE	3	3.118	452.981
P	SAFRAN	2.KAT	10	DAİRE	3+1	116,05	145,29	SİTE DIŞI+KÖŞE	3	3.118	452.981
S	TAŞ EVLER	ZEMİN	1	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	148,08	148,08	SİTE DIŞI+YOL	2	3.844	568.273
S	TAŞ EVLER	ZEMİN	2	2.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	154,97	154,97	SİTE DIŞI+YOL	2	3.844	598.720
S	TAŞ EVLER	ZEMİN	3	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	148,08	148,08	SİTE DIŞI+YOL	2	3.844	568.273
TOPLAM			79			6.409,81	7.939,07				26.408.236

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile mesken nitelikli 79 adet taşınmazın toplam değeri **26.408.236 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	1.BODRUM KAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN		24,58	24,58	6700	164.686
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	145,06		145,06	3800	551.228
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	58,08		58,08	8000	464.640
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	566,89	927,59	1.494,48	1750	2.615.340
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	734,88		734,88	2200	1.616.736
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	32,61		32,61	8500	277.185
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	35,42		35,42	5500	194.810
TOPLAM			7	1.572,94	952,17	2.525,11	2.330,44	5.884.625

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın toplam değeri **5.884.625.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında değer takdiri amacıyla yapılmış olup Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.4. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.4.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Ofis fonksiyonlu taşınmazlara birim kira değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 18 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

EMSAL	ALAN (m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	R0
3	138	20.400	145,71	480.000	3.478	0,040
5	74	10.200	137,83	220.000	2.973	0,046
1 (ticari)	200	120.000	600,00	1.500.000	7.500	0,080

Yapılan Pazar araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabilecek mülklerin satış ve kiralama kabiliyetlerini arttırmak amacı ile alan bilgilerinin abartılı beyan edildiği, değerlerde pazarlık payları bulunduğu, taşınmazların konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler göz önünde bulundurularak konu taşınmazların, kapitalizasyon oranının konutlar için **0,045**, dükkanlar için **0,075** olacağı öngörülmüştür. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 19 Direkt Kapitalizasyon ile Hesaplanan Daire Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	1.KAT	6	DAİRE	3+1	100,59	129,62	10,90	1.413	0,045	376.854
A	4.KAT	17	DAİRE	3+1	102,41	131,97	11,08	1.462	0,045	389.915
A	6.KAT	24	DAİRE	3+1	122,29	157,79	11,70	1.846	0,045	492.268
A	6.KAT	25	DAİRE	3+1	102,41	131,97	11,17	1.474	0,045	393.029
A	7.KAT	29	DAİRE	3+1	102,41	131,97	11,26	1.486	0,045	396.144
A	9.KAT	36	DAİRE	3+1	122,29	157,79	11,88	1.874	0,045	499.715
A	9.KAT	37	DAİRE	3+1	102,41	131,97	11,35	1.497	0,045	399.258
B	3.KAT	17	DAİRE	1+1	40,55	51,11	11,40	583	0,045	155.350
B	3.KAT	21	DAİRE	1+1	51,48	64,89	11,93	774	0,045	206.423
B	3.KAT	22	DAİRE	1+1	52,00	65,55	12,25	803	0,045	214.091
B	4.KAT	24	DAİRE	1+1	40,55	51,11	11,40	583	0,045	155.350
B	8.KAT	53	DAİRE	1+1	38,99	49,15	11,89	585	0,045	155.888
B	10.KAT	69	DAİRE	1+1	51,53	64,95	12,19	792	0,045	211.212
C	3.KAT	15	DAİRE	3+1	116,21	139,77	11,12	1.554	0,045	414.280
C	4.KAT	16	DAİRE	3+1	127,48	153,32	11,65	1.786	0,045	476.151
D	3.KAT	9	DAİRE	3+1	116,21	143,29	11,47	1.643	0,045	438.239
D	5.KAT	15	DAİRE	3+1	127,48	155,63	11,56	1.799	0,045	475.653
D	8.KAT	28	DAİRE	3+1	93,17	115,97	11,91	1.312	0,045	349.757
E	2.KAT	1	DAİRE	1+0	40,29	51,76	11,42	591	0,045	157.570
E	2.KAT	4	DAİRE	1+1	51,32	65,93	11,95	788	0,045	210.042
E	3.KAT	9	DAİRE	1+0	39,00	50,10	11,82	592	0,045	157.955
E	3.KAT	11	DAİRE	1+1	51,32	65,93	12,04	793	0,045	211.598
E	6.KAT	30	DAİRE	1+0	39,00	50,10	11,91	597	0,045	159.138
E	7.KAT	37	DAİRE	1+0	39,00	50,10	12,00	601	0,045	160.320
E	7.KAT	41	DAİRE	1+1	51,95	66,74	12,42	829	0,045	221.128
E	9.KAT	51	DAİRE	1+0	39,00	50,10	12,09	606	0,045	161.502
E	9.KAT	56	DAİRE	1+0	39,05	50,70	12,09	613	0,045	163.436
E	10.KAT	57	DAİRE	1+0	40,29	51,76	11,77	609	0,045	162.456
E	11.KAT	64	DAİRE	1+0	40,29	51,76	11,86	614	0,045	163.678
E	11.KAT	65	DAİRE	1+0	39,00	50,10	12,18	610	0,045	162.685
E	11.KAT	67	DAİRE	1+1	51,32	65,93	12,39	817	0,045	217.822
E	11.KAT	69	DAİRE	1+1	51,95	66,74	12,60	841	0,045	224.278
E	11.KAT	70	DAİRE	1+0	39,05	50,17	12,18	611	0,045	162.912
F	ZEMİN	2	DAİRE	1+0	32,28	38,91	13,52	526	0,045	140.308
F	ZEMİN	3	DAİRE	2+1	87,66	105,78	12,96	1.370	0,045	365.283

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
F	2.KAT	9	DAİRE	2+1	90,85	109,58	11,35	1.243	0,045	331.520
F	5.KAT	20	DAİRE	3+1	122,94	148,28	11,24	1.667	0,045	444.403
F	8.KAT	31	DAİRE	4+1	169,08	203,93	11,79	2.404	0,045	641.026
F	10.KAT	39	DAİRE	4+1	169,08	203,93	11,88	2.422	0,045	645.838
F	10.KAT	41	DAİRE	2+1	96,78	116,70	12,12	1.415	0,045	377.296
F	11.KAT	43	DAİRE	4+1	169,08	203,93	11,96	2.440	0,045	650.651
F	11.KAT	44	DAİRE	3+1	122,94	148,28	11,50	1.706	0,045	454.900
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96,76	116,70	11,91	1.390	0,045	370.653
F	11.KAT	46	DAİRE	1+0	34,66	41,80	11,93	499	0,045	132.971
G	ZEMİN	2	DAİRE	1+1	60,07	77,03	13,49	1.039	0,045	277.035
G	ZEMİN	3	DAİRE	1+1	61,40	78,74	13,81	1.087	0,045	289.875
G	1.KAT	4	DAİRE	3+1	119,94	153,80	11,04	1.699	0,045	452.961
G	1.KAT	5	DAİRE	1+1	60,00	76,94	11,89	915	0,045	244.029
G	1.KAT	6	DAİRE	1+1	61,40	78,74	12,21	962	0,045	256.428
G	6.KAT	30	DAİRE	1+1	60,07	77,03	12,16	937	0,045	249.768
G	7.KAT	36	DAİRE	2+1	96,22	123,39	12,21	1.507	0,045	401.836
G	8.KAT	37	DAİRE	1+0	39,05	50,08	12,04	603	0,045	160.729
G	9.KAT	44	DAİRE	1+1	60,10	77,07	11,77	907	0,045	241.839
G	10.KAT	47	DAİRE	1+0	39,05	50,08	12,12	607	0,045	161.911
G	10.KAT	48	DAİRE	1+0	53,25	68,28	12,34	842	0,045	224.619
G	10.KAT	49	DAİRE	1+1	60,10	77,07	12,34	951	0,045	253.535
G	10.KAT	50	DAİRE	1+1	60,07	77,03	12,34	950	0,045	253.404
G	10.KAT	51	DAİRE	2+1	96,22	123,39	12,30	1.518	0,045	404.748
G	11.KAT	52	DAİRE	1+0	39,05	50,08	12,21	612	0,045	163.092
G	11.KAT	53	DAİRE	1+0	53,25	68,28	12,42	848	0,045	226.230
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60,10	77,07	12,42	958	0,045	255.354
G	11.KAT	55	DAİRE	1+1	60,07	77,03	12,23	942	0,045	251.279
G	11.KAT	56	DAİRE	2+1	96,22	123,39	12,02	1.483	0,045	395.437
H	3.KAT	12	DAİRE	3+1	122,29	154,76	11,72	1.813	0,045	483.545
I	2.KAT	8	DAİRE	3+1	116,05	145,29	11,35	1.648	0,045	439.556
I	3.KAT	12	DAİRE	3+1	102,43	128,24	11,22	1.439	0,045	383.736
I	7.KAT	24	DAİRE	3+1	102,43	128,24	11,40	1.462	0,045	389.789
	3.KAT	15	DAİRE	1+1	60,08	74,89	11,86	888	0,045	236.820
M	ZEMİN	2	DAİRE	1+1	59,34	75,77	12,60	955	0,045	254.623
M	ZEMİN	3	DAİRE	3+1	120,62	154,02	12,39	1.908	0,045	508.857
M	1.KAT	7	DAİRE	3+1	120,62	154,06	10,80	1.663	0,045	443.547
N	6.KAT	27	DAİRE	1+1	60,08	74,89	11,98	897	0,045	239.295
N	10.KAT	44	DAİRE	2+1	93,42	116,45	11,27	1.313	0,045	350.106
P	ZEMİN	4	DAİRE	2+1	93,30	116,81	13,06	1.526	0,045	406.871
P	2.KAT	8	DAİRE	3+1	116,05	145,29	11,17	1.623	0,045	432.698
P	2.KAT	10	DAİRE	3+1	116,05	145,29	11,17	1.623	0,045	432.698
S	ZEMİN	1	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	148,09	148,09	13,77	2.039	0,045	549.783
S	ZEMİN	2	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	154,97	154,97	13,77	2.194	0,045	569.046
S	ZEMİN	3	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	133,98	133,98	13,77	1.845	0,045	491.971
TOPLAM		79			6.409,81	7.939,07		94.597,49		25.225.997

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile mesken nitelikli 79 adet taşınmazın toplam değeri **25.225.997**

TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 20 Direkt Kapitalizasyon ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	1.BODRUM KAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN		24,58	24,58	42,00	1.032	0,075	165.178
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	145,06		145,06	24,00	3.481	0,075	557.030
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	58,08		58,08	50,00	2.904	0,075	464.640
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	566,89	927,59	1.494,48	11,00	16.439	0,075	2.630.285
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	734,88		734,88	14,00	10.288	0,075	1.646.131
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	32,61		32,61	55,00	1.794	0,075	286.968
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	35,42		35,42	35,00	1.240	0,075	198.352
TOPLAM		7		1.572,94	952,17	2.525,11	14,72	37.179		5.948.584

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın toplam değeri **5.948.584-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.4.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Mesken nitelikli gayrimenkuller için Emsal Karşılaştırma, dükkan nitelikli gayrimenkuller için Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değerler lehinde uyumlaştırma yapılarak takdir edilen nihai satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 21 Daire Nitelikli Taşınmazların Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
A	SAFRAN	1.KAT	6	DAİRE	3+1	129,62	394.519	376.854	395.000
A	SAFRAN	4.KAT	17	DAİRE	3+1	131,97	408.192	389.915	408.000
A	SAFRAN	6.KAT	24	DAİRE	3+1	157,79	515.343	492.268	515.000
A	SAFRAN	6.KAT	25	DAİRE	3+1	131,97	411.452	393.029	411.000
A	SAFRAN	7.KAT	29	DAİRE	3+1	131,97	414.713	396.144	415.000
A	SAFRAN	9.KAT	36	DAİRE	3+1	157,79	523.139	499.715	523.000
A	SAFRAN	9.KAT	37	DAİRE	3+1	131,97	417.973	399.258	418.000
B	ANEMON	3.KAT	17	DAİRE	1+1	51,11	162.632	155.358	163.000
B	ANEMON	3.KAT	21	DAİRE	3+1	64,89	216.099	206.423	216.000
B	ANEMON	3.KAT	22	DAİRE	1+1	65,55	224.127	214.091	220.000
B	ANEMON	4.KAT	24	DAİRE	1+1	51,11	162.632	155.358	163.000
B	ANEMON	8.KAT	53	DAİRE	1+1	50,15	163.195	155.888	163.000
B	ANEMON	10.KAT	69	DAİRE	1+1	64,95	221.113	211.212	221.000
C	ARDIÇ	3.KAT	15	DAİRE	3+1	139,77	433.699	414.280	434.000
C	ARDIÇ	4.KAT	16	DAİRE	3+1	153,32	498.471	476.151	498.000
B	ARDIÇ	3.KAT	9	DAİRE	3+1	143,29	458.782	438.239	459.000
D	ARDIÇ	5.KAT	15	DAİRE	3+1	155,63	502.136	479.653	502.000
D	ARDIÇ	9.KAT	28	DAİRE	3+1	115,97	366.152	349.757	366.000
E	ANEMON	2.KAT	1	DAİRE	1+0	51,76	164.956	157.570	165.000
E	ANEMON	2.KAT	4	DAİRE	1+1	65,93	219.888	210.042	220.000
E	ANEMON	3.KAT	9	DAİRE	1+0	50,10	165.360	157.955	165.000
E	ANEMON	3.KAT	11	DAİRE	1+1	65,93	221.517	211.598	222.000
E	ANEMON	6.KAT	30	DAİRE	1+0	50,10	166.597	159.138	167.000
E	ANEMON	7.KAT	37	DAİRE	1+0	50,10	167.835	160.320	168.000

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPITALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
E	ANEMON	7.KAT	41	DAİRE	1+1	66,74	231.493	221.128	231.000
E	ANEMON	9.KAT	51	DAİRE	1+0	50,10	169.073	161.502	167.000
E	ANEMON	9.KAT	56	DAİRE	1+0	50,70	171.098	163.436	167.000
E	ANEMON	10.KAT	57	DAİRE	1+0	51,76	170.071	162.456	168.000
E	ANEMON	11.KAT	64	DAİRE	1+0	51,76	171.350	163.678	168.000
E	ANEMON	11.KAT	65	DAİRE	1+0	50,10	170.310	162.685	167.000
E	ANEMON	11.KAT	67	DAİRE	1+1	65,93	228.032	217.822	228.000
E	ANEMON	11.KAT	69	DAİRE	1+1	66,74	234.791	224.278	235.000
E	ANEMON	11.KAT	70	DAİRE	1+0	50,17	170.548	162.912	167.000
F	MOR SALKIM	ZEMİN	2	DAİRE	1+0	39,91	146.882	140.306	147.000
F	MOR SALKIM	ZEMİN	3	DAİRE	2+1	105,73	382.406	365.283	382.000
F	MOR SALKIM	2.KAT	9	DAİRE	2+1	109,58	347.060	381.520	347.000
F	MOR SALKIM	5.KAT	20	DAİRE	3+1	148,28	485.234	444.403	465.000
F	MOR SALKIM	8.KAT	31	DAİRE	4+1	203,93	671.074	641.026	671.000
F	MOR SALKIM	10.KAT	39	DAİRE	4+1	205,93	676.312	645.838	676.000
F	MOR SALKIM	10.KAT	41	DAİRE	2+1	116,70	384.981	377.296	395.000
F	MOR SALKIM	11.KAT	43	DAİRE	4+1	205,93	681.150	658.651	681.000
F	MOR SALKIM	11.KAT	44	DAİRE	3+1	145,28	476.224	454.900	476.000
F	MOR SALKIM	11.KAT	45	DAİRE	2+1	116,70	382.076	378.653	388.000
F	MOR SALKIM	11.KAT	46	DAİRE	1+0	41,80	138.204	132.971	139.000
G	LAVANTA	ZEMİN	2	DAİRE	1+1	77,03	290.021	277.035	290.000
G	LAVANTA	ZEMİN	3	DAİRE	1+1	78,74	303.463	289.875	303.000
G	LAVANTA	1.KAT	4	DAİRE	3+1	153,80	474.194	452.961	474.000
G	LAVANTA	1.KAT	5	DAİRE	1+1	76,94	255.468	244.029	255.000
G	LAVANTA	1.KAT	6	DAİRE	1+1	78,74	268.448	256.428	268.000
G	LAVANTA	6.KAT	30	DAİRE	1+1	77,03	261.476	249.768	261.000
G	LAVANTA	7.KAT	36	DAİRE	2+1	123,39	420.673	401.836	421.000
G	LAVANTA	8.KAT	37	DAİRE	1+0	50,08	168.263	160.729	168.000
G	LAVANTA	9.KAT	44	DAİRE	1+1	77,07	253.175	241.839	253.000
G	LAVANTA	10.KAT	47	DAİRE	1+0	50,08	169.270	161.911	169.000
G	LAVANTA	10.KAT	48	DAİRE	1+0	68,28	235.148	224.619	235.000
G	LAVANTA	10.KAT	49	DAİRE	1+1	77,07	265.420	253.535	265.000
G	LAVANTA	10.KAT	50	DAİRE	1+1	77,03	265.282	253.404	265.000
G	LAVANTA	10.KAT	51	DAİRE	2+1	123,39	423.721	404.748	424.000
G	LAVANTA	11.KAT	52	DAİRE	1+0	50,08	170.737	163.092	171.000
G	LAVANTA	11.KAT	53	DAİRE	1+0	68,28	236.835	226.230	237.000
G	LAVANTA	11.KAT	54	DAİRE	1+1	77,07	267.324	255.354	267.000
G	LAVANTA	11.KAT	55	DAİRE	1+1	77,03	263.057	251.279	263.000
G	LAVANTA	11.KAT	56	DAİRE	2+1	123,39	413.973	395.437	414.000
G	SAFRAN	3.KAT	12	DAİRE	3+1	154,76	506.211	483.545	506.000
I	SAFRAN	2.KAT	8	DAİRE	3+1	145,29	460.160	439.556	460.000
I	SAFRAN	3.KAT	12	DAİRE	3+1	128,24	401.724	383.736	402.000
I	SAFRAN	7.KAT	24	DAİRE	3+1	128,24	408.060	389.789	408.000
J	LAVANTA	3.KAT	15	DAİRE	1+1	74,89	267.921	236.820	248.000
M	HANIMELİ	ZEMİN	2	DAİRE	1+1	75,77	266.558	254.623	267.000
M	HANIMELİ	ZEMİN	3	DAİRE	3+1	154,02	532.709	508.857	533.000
M	HANIMELİ	1.KAT	7	DAİRE	3+1	154,06	464.339	443.547	464.000
N	LAVANTA	6.KAT	27	DAİRE	1+1	74,89	259.511	239.295	251.000
N	LAVANTA	10.KAT	44	DAİRE	2+1	116,45	366.517	350.106	367.000
P	SAFRAN	ZEMİN	4	DAİRE	2+1	116,81	425.943	406.871	426.000
P	SAFRAN	2.KAT	8	DAİRE	3+1	145,29	452.981	432.698	453.000
P	SAFRAN	2.KAT	10	DAİRE	3+1	145,29	452.981	432.698	453.000
S	TAŞ EVLER	ZEMİN	1	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	149,09	569.275	543.789	569.000
S	TAŞ EVLER	ZEMİN	2	1.KORNER KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	154,97	595.720	569.046	596.000
S	TAŞ EVLER	ZEMİN	3	1.NORMAL KATTA ODALARI OLAN DAİRE	3+1	193,98	515.033	491.971	515.000
TOPLAM			79			7.939,07	26.408.236	25.225.997	26.387.000

Değerleme konusu mesken nitelikli 79 adet taşınmazın uyumlaştırılmış toplam satış değeri **26.387.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 22 Dükkan Nitelikli Taşınmazların Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN	164.686	165.178	165.000
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	551.228	557.030	552.000
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	464.640	464.640	465.000
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	2.615.340	2.630.285	2.616.000
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	1.616.736	1.646.131	1.617.000
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	277.185	286.968	278.000
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	194.810	198.352	195.000
TOPLAM		7		5.884.625	5.948.584	5.888.000

Değerleme konusu dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın uyumlaştırılmış toplam satış değeri **5.888.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince daire/dükkan nitelikli olarak "Binalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme raporu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde konumlu "Ege Boyu" projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 86 adet bağımsız bölümün (79 konut + 7 ticari) güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

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

Konu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak, taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri kullanılarak satış değerleri hesaplanmış bağımsız bölüm bazında takdir edilen nihai satış değerleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Tablo. 23 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKULLER	TOPLAM PROJE ALANI (m ²)	TOPLAM SATIŞA ESAS ALAN (m ²)	K.D.V. HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
79 ADET MESKEN	6.409,81	7.939,07	26.387.000	26.650.870
7 ADET DÜKKAN	1.987,14	2.525,11	5.888.000	6.947.840
TOPLAM	8.396,95	10.464,18	32.275.000	33.598.710

T.C.M.B. 25.06.2015 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =2,6770.-TL / 1 Euro = 3,0003.-TL alınmıştır.
Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

*K.D.V. oranı daire nitelikli taşınmazlar için %1, ticari birimler için %18 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde yer alan Ege Boyu projesinde konumlu 86 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **32.275.000 TL (Otuzikimilyonikiyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Uğur ARDA
Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO:404022
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



DİDEM ÖZTÜRK
Y.Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

