

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ,

800 ADA 4 PARSEL, BOSPHORUS CITY PROJESİ  
25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

(2 ADET DÜKKÂN, 23 ADET MESKEN)

ARALIK 2015

2015\_400\_165\_12



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	5
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	7
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	7
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	8
<b>4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>8</b>
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	8
4.2. EKONOMİK VERİLER .....	9
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	15
4.4. BÖLGE VERİLERİ .....	30
<b>5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>32</b>
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	32
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	32
<b>6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>34</b>
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	34
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	36
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</b>	<b>45</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	45
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	45
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	46
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>54</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	54
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	55
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>56</b>
<b>10. RAPOR EKLERİ</b>	<b>57</b>

**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**

Konu rapor; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) A.Ş. mülkiyetindeki toplam 25 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin takdiri amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

**DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI**

: 02.11.2015

**DEĞERLEME TARİHİ**

: 10.12.2015

**RAPORUN TARİHİ**

: 15.12.2015

**RAPOR NUMARASI**

: 2015\_400\_165\_12

**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**

: Şirketimizce daha önceki dönemlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıda sunulmuştur.  
-17.08.2011 tarih 2011\_400\_081 sayılı değerlendirme raporunda 38 nolu kreş bloğu, 64 nolu yönetim bloğunda 1 adet ve 15 nolu blokta 2 adet ticari ünitenin K.D.V. hariç toplam satış değeri 3.264.250.-TL takdir edilmiştir.  
-29.12.2011 tarih 2011\_400\_102 sayılı değerlendirme raporunda 847 adet konut, 29 adet dükkan niteliğindeki taşınmazın K.D.V. hariç toplam satış değeri 342.181.200.-TL olarak takdir edilmiştir.  
-06.04.2015 tarih 2015\_400\_21 sayılı değerlendirme raporunda 120 adet mesken nitelikli, 2 adet ticari nitelikli toplam 122 adet ünitenin K.D.V. hariç değeri 66.834.000.- TL takdir edilmiştir.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Didem ÖZTÜRK  
Yüksek Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
S.P.K. Lisans No: 402394

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](http://www.harmonigd.com.tr) E-mail: info@harmonigd.com.tr

**MÜŞTERİ UNVANI**

: Sinpaş 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 İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Halkalı Altınşehir İstanbul Caddesi'nde konumlu "Bosphorus City İstanbul" Projesi kapsamında Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki toplam 25 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile güncel satış değerinin 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 İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Altınşehir - İstanbul Caddesi üzerinde yer alan, toplam 246.092,58 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parselde kayıtlı Bosphorus City Projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 25 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı bilgiler 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 Gayrimenkul)**

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	: HALKALI
MEVKİİ	: MENEKŞE
PAFTA NO	: F21C21A1B
ADA NO	: 800
PARSEL NO	: 4
YÜZÖLÇÜMÜ	: 246.092,58 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: 61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI
BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET BİLGİSİ	
MALİK	: *SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE ORANI	: *TAM
* Değerleme konusu 25 adet bağımsız bölüm Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindedir.	

**Tablo. 2 Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri**

BLOK ADI	BLOK NO-GİRİŞ	KAT NO	B. BL. NO:	ARSA PAYI		NİTELİĞİ	EKLENTİ	
YAYBLOK2	6-A	15. NORMAL	32	150	/	246093	MESKEN	-
YAYBLOK2	6-B	7. NORMAL	15	106	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 5	8	6. NORMAL	47	53	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 5	8	6. NORMAL	48	69	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 5	8	7. NORMAL	49	69	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 5	8	15. NORMAL	104	50	/	246093	MESKEN	-
YAY BLOK1	11-B	14.NORMAL	29	150	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 7	12	5. NORMAL	40	53	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 1	13	1. NORMAL	13	49	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 3	14	2.NORMAL	12	67	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 3	14	7.NORMAL	53	68	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 4	15	2. NORMAL	18	50	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 4	15	6. NORMAL	42	68	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 2	16	7.NORMAL	61	68	/	246093	MESKEN	-
TERASEVLER1	17-A	1.BODRUM	4	97	/	246093	MESKEN	-
TERASEVLER1	17-A	1.NORMAL	7	97	/	246093	MESKEN	-
TERASEVLER1	18-C	1. NORMAL	4	88	/	246093	MESKEN	-
DÖNERKULE 6	19	1.BODRUM	5	69	/	246093	MESKEN	-
ORTAKÖY KOMPLEKSİ	23	1. BODRUM	5	9	/	246093	DÜKKAN	-
ORTAKÖY KOMPLEKSİ	23	1. BODRUM	6	9	/	246093	DÜKKAN	-
BOĞAZIÇI YALISI M	41	1.B+Z+1.NK	1	529	/	246093	TRİPLEKS MESKEN	-
BOĞAZIÇI YALISI M	46	1.B+Z+1.NK	1	455	/	246093	TRİPLEKS MESKEN	-
ANADOLU HİSARI YALISI	49	1.B+Z+1.NK	1	418	/	246093	TRİPLEKS MESKEN	-
YALI APT.1	51-A	3. NORMAL	8	148	/	246093	MESKEN	D8 NOLU DEPO
GÖLKULE 1	63	21. NORMAL	128	83	/	246093	MESKEN	-

### 3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden temin etmiş olduğu 03.11.2015 tarih, 46227502 sayılı resmi yazıya göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Söz konusu resmi yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

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

Beyanlar Hanesinde: Yönetim Planı: 17.12.2010

Şerhler Hanesinde:

- 99 yıllığına 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi (20.09.2010 tarih, 13032 yevmiye)
- 99 yıllığına 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi (17.12.2010 tarih, 19702 yevmiye)

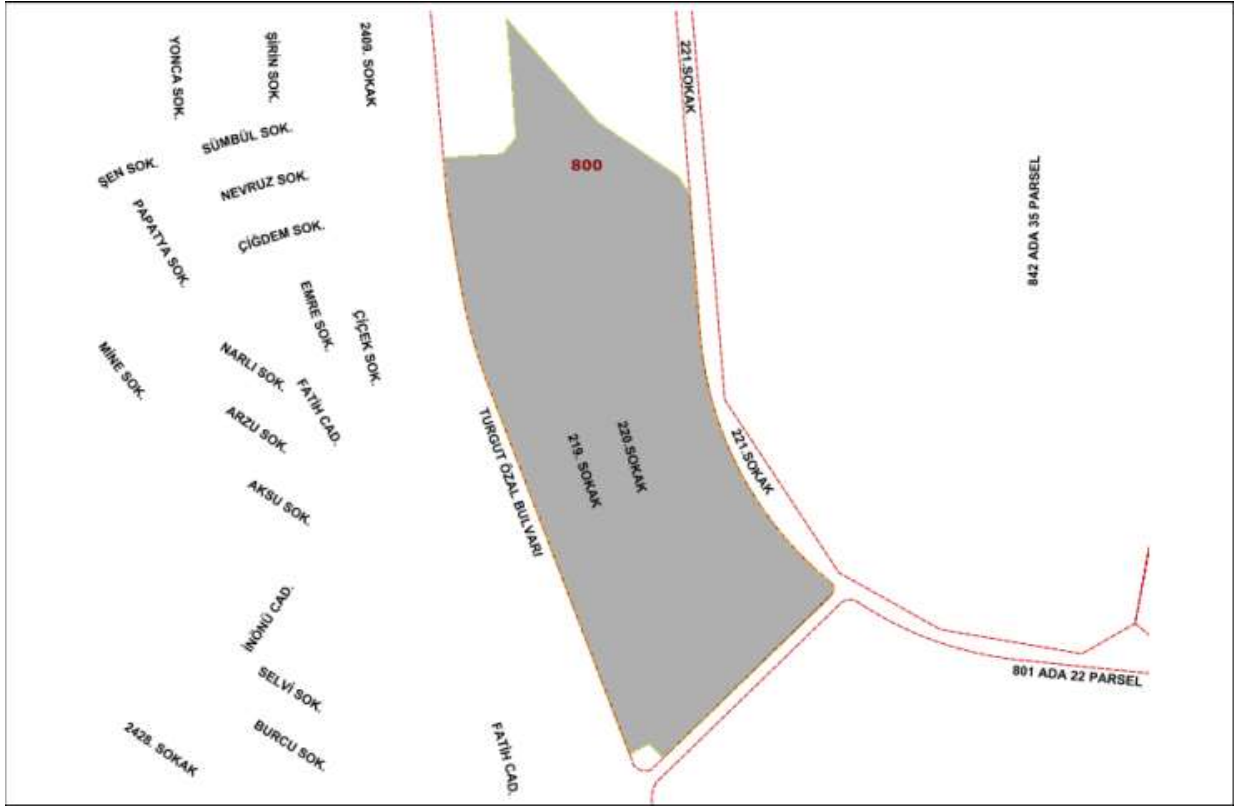
### 3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı "İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada 4 Parselde 29.12.2010 tarihinde kat irtifakı kurulmuş olup 10.10.2011 tarih 23710 yevmiye ile 23-59-61-62-63-64 numaralı bloklar hariç diğer bloklarda, 13.12.2012 tarihinde 61 nolu blokta ve 17.12.2012 tarih 30711 yevmiye ile de 23-62-63 numaralı bloklarda kat mülkiyeti tesis edildiği görülmüştür. Son 3 yıllık dönemdeki alım-satım işlemleri incelendiğinde konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir mülkiyet değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür.

### 3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 23.10.2015 tarihli resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada, 4 parsel; 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almaktadır. Değerleme konusu 800 Ada 4 Parsel Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

Konu parselin yakınından dere geçmekte olup 800 ada 4 parselde 05.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.5.01.03.09.03-479873 sayılı İSKİ görüşüne yazı ekindeki Dere Koruma Bandı sınırlarına uyulacaktır. 800 ada 4 parselin de bulunduğu alanın bir kısmının yerleşime uygun olmayan alan sınırında kaldığı belirtilmiş olup "Halkalı Çöplüğü" olarak adlandırılan bu alan içindeki 800 ada 4 parsel için Mayıs 2008 tarihinde YERTEK Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanan imar planına esas jeolojik+jeoteknik etüt raporunun, Afet İşleri Genel Müdürlüğü teknik elemanlarınca yerinde incelenerek uygun bulunduğu ve onaylandığı belirtilmiş olup söz konusu parsel için çalışmalar sonucunda yapılaşma için uygun olmayan alan tanımı kaldırılarak, Bölge 1)UA(Yapılaşmaya Uygun Alan), 2)ÖA(Önlem Alınarak Yapı Yapılabilir Alan) olmak üzere iki bölümde sınıflandırılmıştır. İmar Durumu Yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.



### 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, inşaat 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 çalışması; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada, 4 Parsel üzerinde yer alan Bosphorus City projesi kapsamında Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 25 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi C Blok, No:46 Üsküdar-İstanbul adresinde faaliyet gösteren, Ümraniye V.D. 613 065 4376 vergi no'lu, 'MB Yapı Denetim A.Ş.' isimli firma, "Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi A Blok, No:46 Üsküdar-İstanbul adresinde faaliyet gösteren, Ümraniye V.D. 613 06 4594 vergi no'lu, 'Mavi Işık Yapı Denetim A.Ş.' isimli firma ve "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, Sarıgazi V.D. 381 023 22 40 vergi no'lu, 280 nolu izin belgesine sahip olan 'Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.' isimli firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin ait işlem dosyasında olumsuz herhangi bir evrağa rastlanmamıştır.

**Tablo. 3 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

DÖNERKÜLELER	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
		8	16.07.2010	401	26.07.2011	298	122	11.787,40	5A	2	20
	11	16.07.2010	434	25.08.2011	385	30	4.494,30	4A	2	16	18
	12	16.09.2009	839	04.08.2011	321	126	11.929,70	5A	2	20	22
	13	21.05.2010	248	02.11.2010	427	126	12.114,37	5A	2	20	22
	14	30.07.2010	470	02.11.2010	428	123	11.499,23	5A	1	20	21
	15	30.07.2010	471	02.11.2010	430	125	11.499,23	5A	1	20	21
	16	21.05.2010	251	02.11.2010	429	124	11.590,96	5A	2	19	21
	19	01.06.2011	436	04.08.2011	320	120	11.294,00	5A	2	19	21
TERASEVELER	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	17-A	20.03.2009	166	07.09.2010	330	29	5.692,42	4A	2	12	14
	18-C	01.06.2011	438	25.08.2011	388	28	4.534,63	4A	0	14	14
YAYBLOKLAR	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	6-A	16.07.2010	428	20.09.2011	429	32	4.784,69	4A	2	16	18
	6-B	16.07.2010	428	20.09.2011	430	30	4.586,72	4A	2	15	17
YALI APARTMANI	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	51-A	16.07.2010	412	26.07.2011	295	10	2.212,62	4A	1	5	6
ORTAKÖY KOMPLEKSİ	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	23	29.12.2010	867	21.09.2012	462	117	16.696,55	4A	1	6	7
GÖL KULE	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	63	09.12.2010	796	21.09.2012	460	143	15.236,80	5A	2	26	28
YALILAR	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
	35	21.05.2010	250	10.02.2011	58	1	632,6	4A	1	2	3
	41	21.05.2010	256	10.02.2011	59	1	632,6	4A	1	2	3
	46	17.05.2011	352	27.05.2011	189	1	632,6	4A	1	2	3
	49	16.07.2010	403	12.09.2011	414	1	578,25	4A	1	2	3

**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

Değerleme konusu gayrimenkuller için mevcut durum itibari ile mer'î mevzuat gereği alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, Tapu Müdürlüğü'nde kat mülkiyeti tesis edilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" kalmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye



göre taşınmazların imar durumunda son üç yıllık süreçte plan notları dışında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

### 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 kayıtları incelendiğinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan 25 adet bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüştür. Konu taşınmazların "Binalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

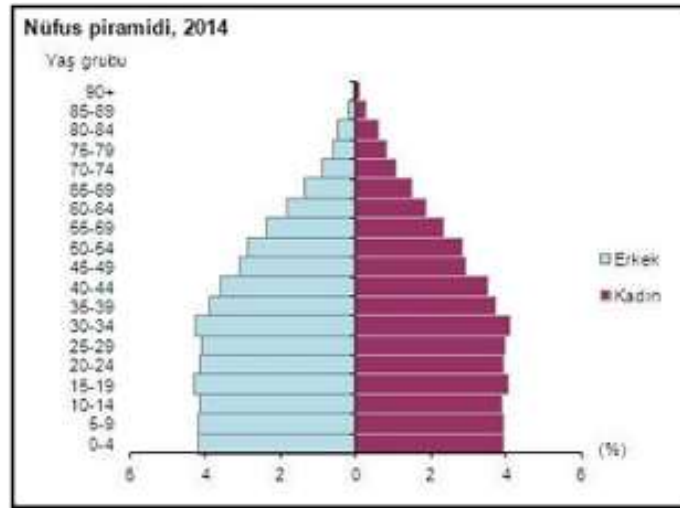
## 4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 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 %13,7 iken, 2014 yılında %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 ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrar açısından önemini korumaktadır. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesinde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli seyrini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığın yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).

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 dolarının 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. 4 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları**

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2015 GSYH Büyüme Öngörülleri	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 hedeflenen 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

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmî toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

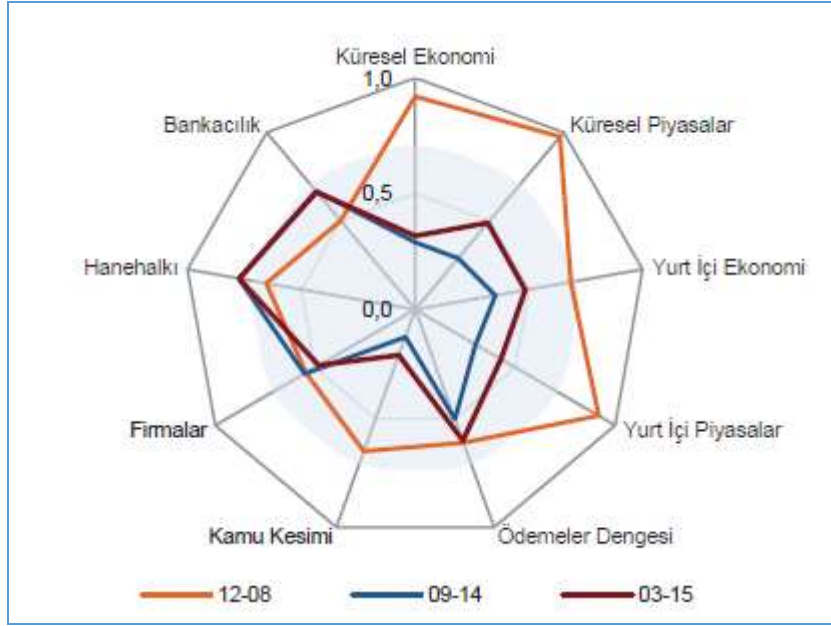
Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makrofinansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

Alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hanehalkının borç ödeme gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskinin iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıraçın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, öz kaynak finansmanını özendircektir.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyredirken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye’de finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir.

(TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).



**Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu ( Mayıs 2015)**

**Tablo. 5 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	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

**Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm ( Temmuz 2015)**

Ekonomi Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda 2015 Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında Uluslararası kurumların %3 olarak tahmin ettikleri 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. 6 IMF Ekonomik Görünüm Raporu (Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik**

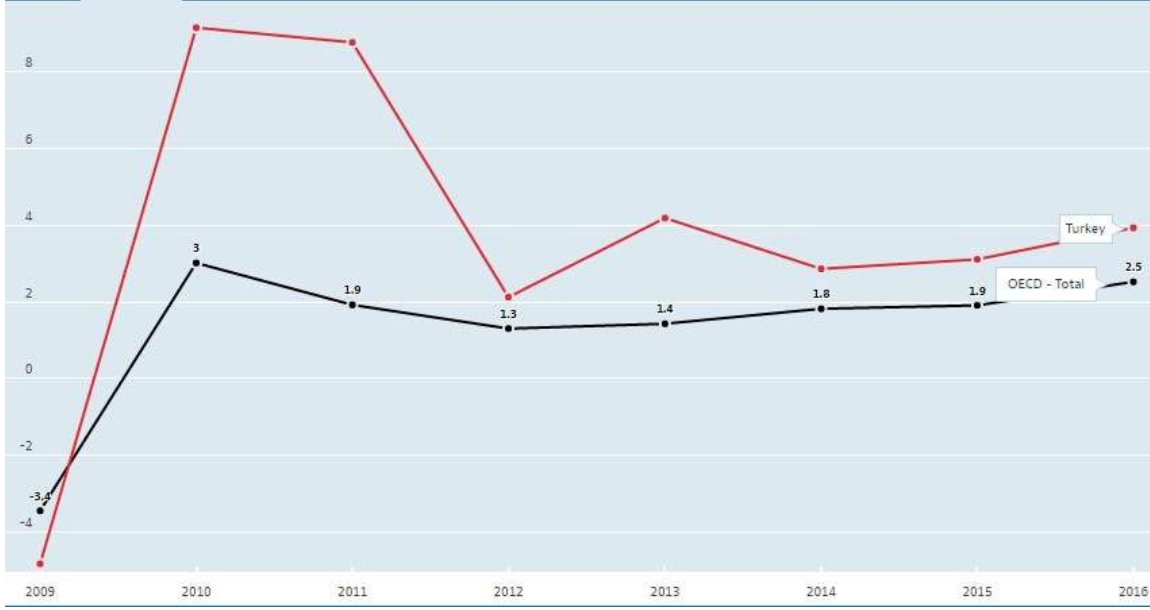
Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)												
	Real GDP			Consumer Prices <sup>1</sup>			Current Account Balance <sup>2</sup>			Unemployment <sup>3</sup>		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
		2015	2016		2015	2016		2015	2016		2015	2016
<b>Europe</b>	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.8	1.8	2.2	1.9	...	...	...
<b>Advanced Europe</b>	1.3	1.7	1.8	0.8	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area <sup>4,5</sup>	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 <sup>6</sup>	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
<b>Emerging and Developing Europe<sup>6</sup></b>	<b>2.8</b>	<b>2.9</b>	<b>3.2</b>	<b>3.8</b>	<b>2.7</b>	<b>3.7</b>	<b>-2.9</b>	<b>-2.4</b>	<b>-3.0</b>	<b>...</b>	<b>...</b>	<b>...</b>
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 <sup>6</sup>	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. Yayımlanan 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. 7 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. 2015 yılının birinci çeyreği ise 2014 yılının aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3'lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olmuştur.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,8'lik artışla 443 milyar 189 milyon TL olmuştur.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %2,7'lik artışla 1 milyar 390 milyon TL, cari fiyatlarla %17'lik artışla 17 milyar 458 milyon TL olmuştur.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla değişmedi, cari fiyatlarla %3'lük artışla 106 milyar 192 milyon TL olmuştur. Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 18 milyar 873 milyon TL, cari fiyatlarla %9'luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olmuştur.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH tahmininde, 2015 yılı birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4'lük artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %1,3 olmuştur.



**Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2015**

Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2014	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9
	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
2015	Yıllık						
	I	443 189	7,8	180 506	-2,9	30 089	2,3

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

**Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)**

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %11,1'lik artışla 316 milyar 311 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,5'lik artışla 20 milyar 982 milyon TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,9'luk artışla 66 milyar 891 milyon TL, sabit fiyatlarla %2,5'lik artışla 3 milyar 211 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %4,6'lık artışla 90 milyar 929 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %2,3'lük artışla 117 milyar 695 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7 milyar 858 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %1,8'lik artışla 136 milyar 795 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 8 milyar 703 milyon TL olmuştur.

**Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, I.Çeyrek: Ocak-Mart, 2015  
[1998 Fiyatlarıyla]**

Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2
	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
2015	Yıllık					
	I	4,5	2,5	0,0	-0,3	4,1

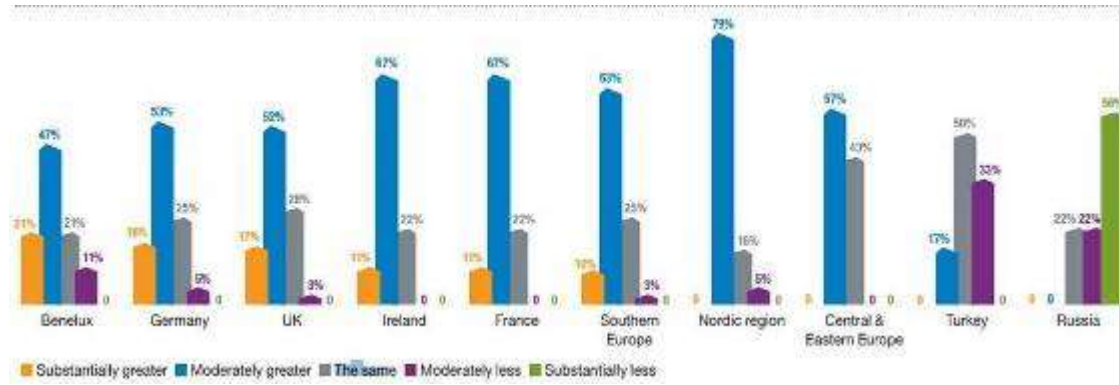
Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

### 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 dolayısı 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;

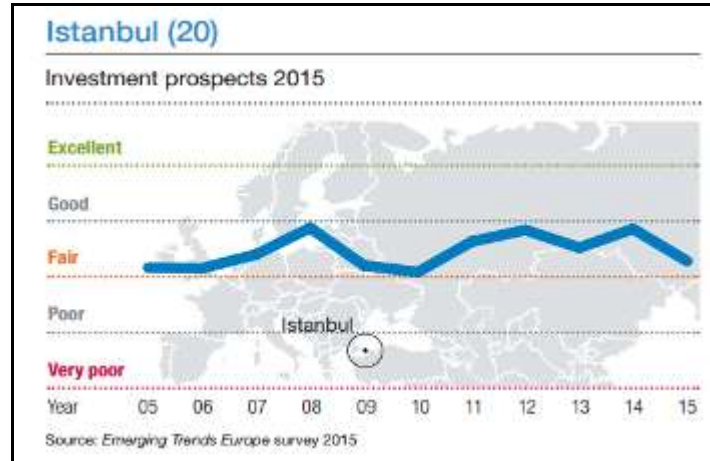
- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna'da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, 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. 8 Döviz Kuru Değişimleri****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. 9 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**

Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

TÜİK verilerine göre 2013 yılında 2012 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı %11 olarak gerçekleşmiştir.2014 yılında ise bu oran %14,6 olmuştur. Sektör 2013 yılında GSYH'nin %4,4'ünü oluştururken 2014 yılını %4,6'lık bir payla kapatmıştır. Özellikle 2014 III çeyreğinden sonraki dönem için, yapı izinleri ve kullanımları ile ilgili istatistikler sektörde canlanmaya işaret etmiştir. Bunun sonucu olarak 2014 yılında satılan konut sayısı yeni bir rekor kırmıştır.

2014 Yılı Ocak-Aralık dönemleri itibarı ile yapı kullanım ve yapı ruhsatlarına bakıldığında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok manalı bir artış gözlenmiştir. Bu artış nedeni olarak;

- Talep yönlü görülen iyileşme (ertelenen talebin devreye girmesi)
- Konut kredi faizlerinin gevşemesi
- Yabancı yatırımcıların geçmiş yıllara kıyasla daha fazla talepte bulunması
- Satışlarda görülen hızlı artışın, arzı desteklemesi,
- Yüklenici ve satıcıların cazip kampanyalar yapması gösterilebilir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp ilgili beklentileri de etkilemektedir. Döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanma yukarıda ifade edilen eğilimleri etkileyen en önemli unsurlardan biridir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

2014 yılı boyunca inşaat maliyetleri ve konut satışlarıyla ilgili en önemli etki unsurları döviz fiyatındaki dalgalanma ile faizler olmuştur. Her iki makroekonomik değişken gerek arz maliyeti gerekse talep yönlü etkiler yaratmışlardır.

TÜİK verilerine göre;71 bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsayan 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 artmıştır.

2015 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ise;

- Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak-Şubat-Mart aylarını kapsayan 2015 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,4, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %9,3 artmıştır.

Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır.

Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.

Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002-2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi faiz oranlarındaki yükseliş trendine ivme katmıştır. Daha sonra dengelenen ve gerileme yaşanan döviz ve faiz piyasalarında durum hali hazırda

gevşeme eğilimindedir.2015 Yılı ilk beş aylık döneminde tüketici kredilerinin konut bacağına faiz oranları göreceli olarak gerilerken talepte buna paralel artmıştır. Satış rakamlarından da anlaşılacağı üzere ipotek karşılığı kredi ile alınan konut sayıları hızlı bir yükseliş yaşamıştır.

Faizlerdeki değişimin en önemli uzantısı hane halkı tasarruf ve harcama eğilimleri üzerinde olmaktadır. Uzun bir aradan sonra 2014 yılında hane halkı yükümlülükleri, finansal varlıklarına kıyasla daha ılımlı bir artış göstermiş, yükümlülük/varlık dengesi kademeli olarak iyileşerek 2012 yılı seviyelerine gerilemiştir. Merkez Bankası aldığı makro ihtiyati tedbirler ile kredi hacminin çok hızlı büyümesini engelleyerek daha dengeli ve riski kontrol edilebilen bir ekonomik yapıya ulaşılmasını hedeflemiştir.

Mevduat hane halkı varlıklarının temel bileşeni olmaya devam etse de özellikle bireysel emeklilik sistemine ilginin artmasıyla yatırım fonlarında gözlenen ivmelenme dikkat çekmektedir. Bu durum hane halkının varlık kompozisyonuna mevduatlardan yatırım fonlarına kısmi bir geçiş olarak yansımaktadır. Nitekim bireysel emeklilik yatırım fonu tutarı yılın ilk on ayında, önceki yılın tamamının üzerinde bir artış sergilemiştir.

Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı yükümlülüklerinin büyümesi 2014 yılının Mart ayından bu yana bu yana makul bir seyir izlemektedir. Yükümlülüklerin büyük kısmını oluşturan bireysel kredi kompozisyonunda, makro ihtiyati tedbirlere konu olan taşıt kredileri ve kredi kartlarının payı gerilerken, konut kredilerinin ağırlığı kademeli olarak artmaya devam etmiş, ihtiyaç kredileri ise hane halkının temel finansman aracı olarak öne çıkmıştır. Hane halkı yükümlülükleri açısından Türk ekonomisinin durumu AB ve gelişmekte olan diğer ülkelere göre iyi durumdadır.

Kredi faiz oranları ve beklentiler, kredi hacmi ve yönü konusunda en önemli görünen değişkenlerdir. TCMB'nin konjonktürdeki gelişmelere paralel ölçülü faiz indirimine gitmesi aynı zamanda kredi hacminin fazla artmasını önlemek için yürüttüğü ihtiyati tedbirler, faiz oranlarında sınırlı bir düşüş etkisi yaratmıştır. Özellikle konut kredisinde sağlanan düşüş diğer kredi türlerinden daha fazladır. Bunun sonucu ipotekli konut satışlarında artış yaşanmıştır.

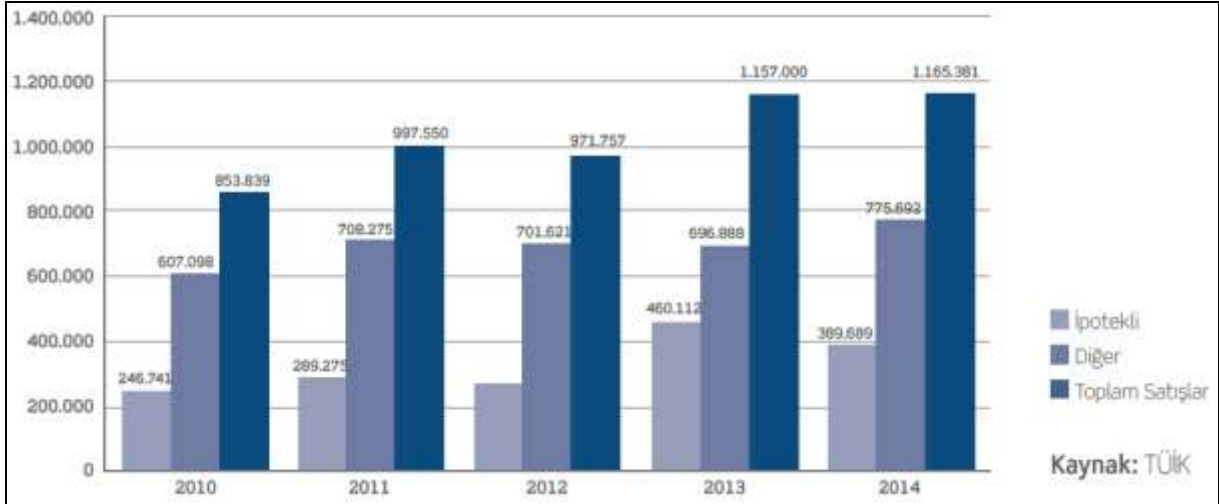
( Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

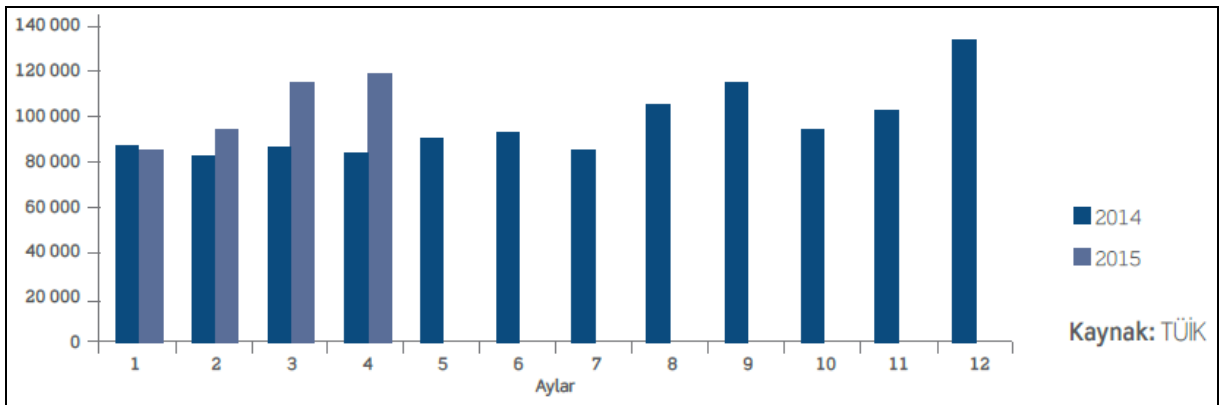
TÜİK verilerine göre, son beş yıllık diğer satış rakamlarına baktığımızda ortalama 737.656 adet (2010-2014 yılları arası aritmetik ortalama) konutun el değiştirdiği görülmektedir. 2014 yılında yapılan diğer satış toplamı 775.692 olarak son beş yıllık ortalamanın üstünde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda ise aynı dönem ortalaması,314.561 adet olmuştur. 2014 yılında ipotekli satış rakamı 389.689 adet ile son beş yılın ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

**Tablo. 10 Türkiye Geneli Yıllara Göre İpotekli Satışlar**

**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015**

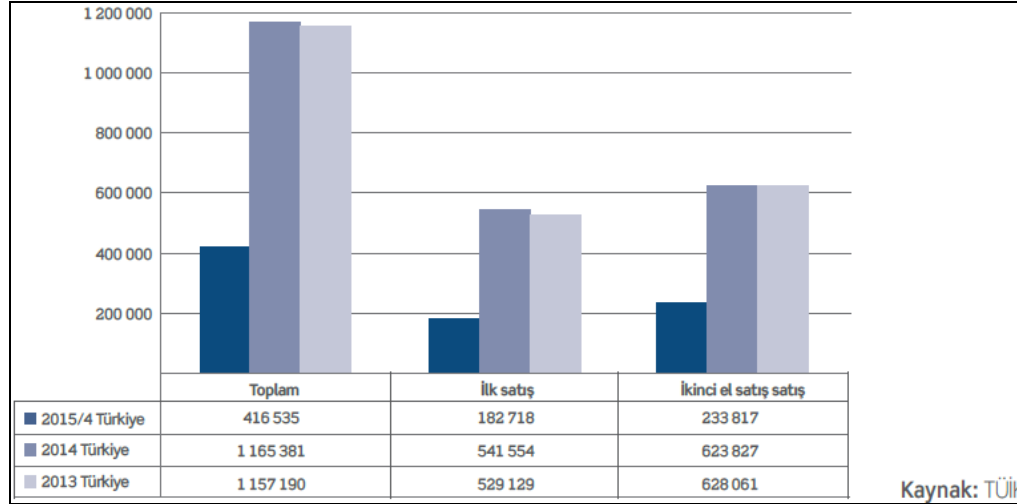
2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık baz da ki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır'. İfadesi gerçekleşmiş olup 2014 yılını son altı aylık döneminin katkısı ile toplam satışlar 1.165.381 adet ile yeni bir rekor kırmıştır. 2015 yılı ilk ayı verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre düşük gelse de Şubat, Mart, Nisan aylarındaki satışlar sektör açısından oldukça canlı bir dönem olduğuna işaret etmektedir.

TÜİK verilerine göre;81 Türkiye genelinde konut satışları 2015 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 oranında artarak 119.317 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.197 konut satışı ile en yüksek paya (%19,4) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.001 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 7.669 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri, 19 konut ile Ardahan, 48 konut ile Muş ve Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

**Tablo. 11 Türkiye Geneli Konut Satışı Sayıları (2014- Nisan 2015)**

**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın (Nisan 2014) aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oranına ulaşmıştır. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul'u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2.969 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

**Tablo. 12 Türkiye Geneli - İlk ve İkinci El Konut Satışları**

**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015**

Satışa rakamında bir diğer ayrıntıda satışların ipotekli veya diğer yöntemlerle yapıp yapılmadığıdır. İpotekli satışların tamamına yakın bir kısmı alıcının yabancı kaynak kullanarak yaptığı alımlar olduğundan hem borç veren finansal kurumlar hem de ülke ekonomisi açısından önem arz etmektedir. 2009 ile 2013 yılları arasına baktığımızda dengeli sayılabilecek ipotekli konut satışları gerçekleşmiş olup 2013’de daha yüksek bir ivme yakalanmıştır. 2014 yılında ise bugüne kadar yapılmış en yüksek ipotekli konut satışı rakamına ulaşılmıştır. Konut satışlarında gözlemlenen diğer bir yolda nakit, senet ve bunlar benzeri yapılan satış türleridir. Ekonomideki genel durum ve alınan makro ihtiyati (parasal genişlemeyi azaltıcı) politikaların etkisi ile yukarıda ifade ettiğimiz satış türlerinde artışlar yaşanabilmektedir. İnşaat firmaları öz kaynak yapıları ile veya zaman zaman finansal kurumlardan kendi adlarına alıp kullandıkları fonlar ile bazı satışlarını vadeye yayıp doğrudan finansmanını kendileri yapıp konut satışı gerçekleştirmektedirler.

TÜİK verilerine göre,82 Türkiye genelinde ipotekli konut bir önceki yılın(2014 Nisan) ayına göre %96,5 oranında artış göstererek 46.063 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 9.718 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,1 ile Artvin olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde 2014 yılın Nisan ayına göre 2015 Nisan da %21,8 oranında artarak 73.254 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.479 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,1 oldu. Ankara 7.760 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 4.338 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının

en az olduğu il, 11 konut ile Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul’u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2 969 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ilk ve ikinci el satışlarda 2014 yılı itibarı ile 1.165.381 adet, 2015 yılında ise ilk dört aylık dönemde 341.463 adet satış gerçekleşmiştir.

Türkiye’de 2003- 2012 yıllarında yabancılara toplam 137 milyon 192 bin 231 metrekare taşınmaz satılmıştır. Bunun 126 milyon 119 bin 800 metrekaresi ana taşınmaz, 11 milyon 72 bin 430 metrekaresi ise kat mülkiyeti şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satılan taşınmazlar, 153 bin 183 adet olurken bu taşınmazlara 139 bin 828 kişi sahip olmuştur.

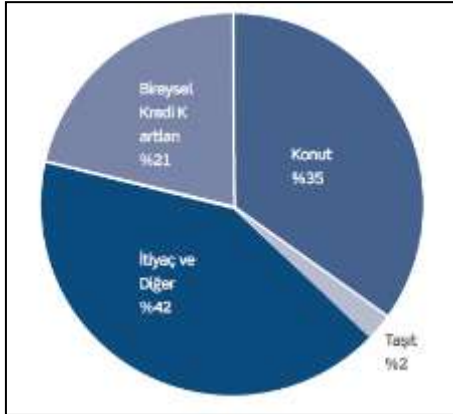
2014 yılında artan yabancı yatırımcı ilgisinin temel nedeni olarak ise aşağıdaki etmenlere dikkat etmek doğru olacaktır.

- Türk gayrimenkullerinin dünyada trend olması
- İstanbul'un dünyanın önemli metropolleri arasında gerek yatırım gerekse oturma amaçlı talebinin artması
- Antalya, Muğla, Ankara, Bursa gibi şehirlerin de ilgi görmesi
- Avrupalı yatırımcıların yanında Körfez Sermayesi ile Arap Yatırımcılarında ilgisinin artması
- Küresel gayrimenkul yatırım fonlarının satın almaları ve ortaklıkları
- Değişik mimari ve tasarımların talebi etkilemesi olarak özetlenebilir.

Bu trendin artarak devam edeceği beklenebilir. Geliştirilen projeler ve bu projelerin tanıtımı artıca ve dünya konjonktüründe önemli bir değişiklik olmadığında, 2015 yılı yabancı satışlarının eğiliminin iyi olduğu öngörülebilir.

2014 Yılı itibarı ile yabancıların il bazında en çok tercih ettiği yerler; Antalya, İstanbul ve Aydın olmuştur. Özellikle Antalya ve İstanbul da ki artış dikkat çekicidir. Diğer yandan 2014 yılına kadar yabancı kökenli yatırımcıların daha az tercih ettiği Yalova, Bursa, Mersin gibi illere de talep gelmeye başlamıştır.

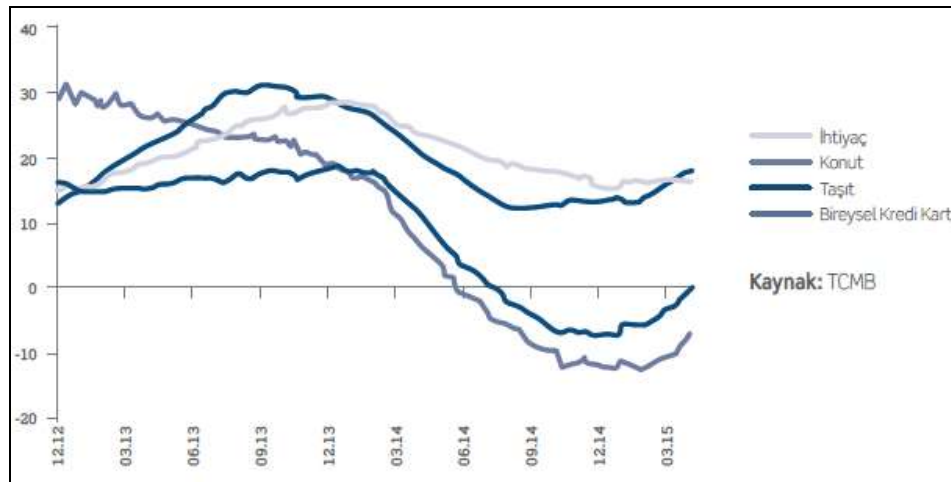
#### 4.3.2. Türkiye'de Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklentiğini en iyi yansıtan kredi türü 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır. Konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır.

gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır.

**Tablo. 13 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri ( Stok Veri, Yıllık % Değişim)**



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015



Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

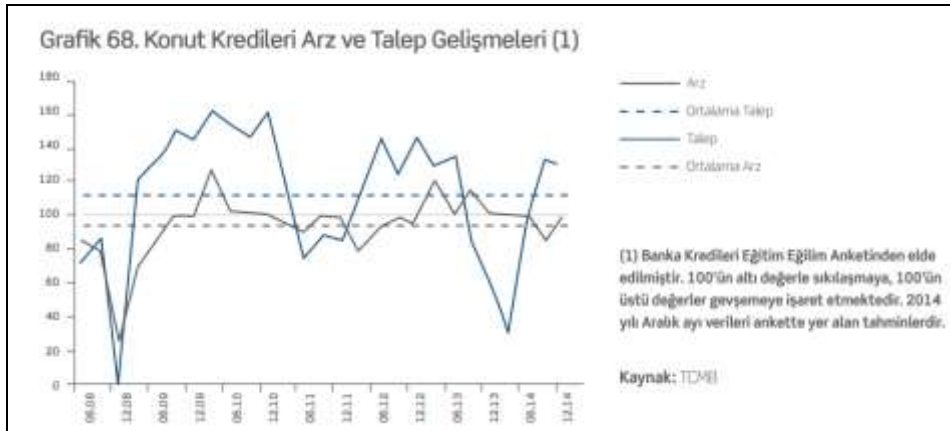
Yılın ilk yarısında yükselen konut kredisi faizleri sonucu bir miktar gerileyen banka kredisi kaynaklı konut alımlarının payının 2014 yılının toplamında 2013 yılını geçtiği görülmektedir. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 Milyar TL tutarında konut kredisi verilmiştir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

Diğer yandan, konut kredisi standartlarında bir miktar sıkılaşıma görülmektedir. Bankaların genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentilerindeki kötüleşme sonucu uygulanan sıkılaştırmanın faiz dışındaki araçlarla gerçekleştirilmesi, kredi kullandırılmalarının canlı kalmasını sağlamıştır. 2014 yılının son çeyreğine ilişkin beklentilere bakıldığında ise anket sonuçları, kredi standartlarının gevşeyeceğine işaret etmektedir. Son dönemde güçlü seyreden konut kredisi talebinin temelde aynı kalması beklenmektedir.

Konut kredisi büyüme oranları 2015 yılı başında bir miktar hız kazanmıştır. Konut kredileri 2014 yılının ikinci yarısında yüzde 12-13 seviyelerinde istikrarlı bir artış sergilerken son aylarda ivmelenerek yüzde 20'li seviyelere yaklaşmıştır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

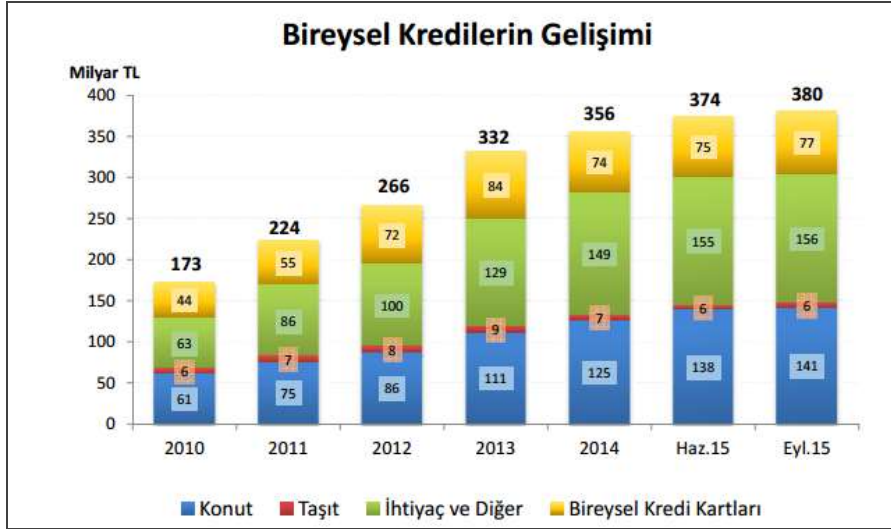
**Tablo. 14 Konut Kredileri Arz ve Talep Gelişmeleri**



**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015**

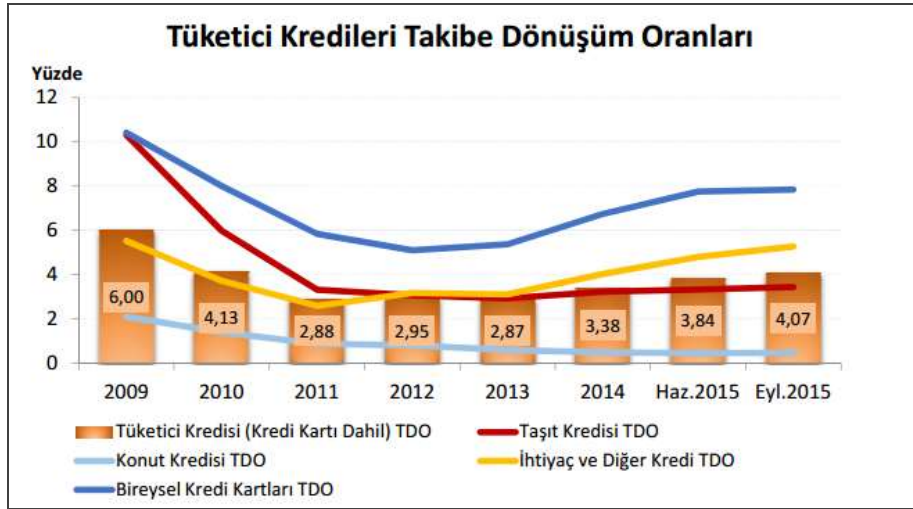
Faiz-Kredi ilişkisinin bir analizde olmaz ise olmaz şartı ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Tahsili Gecikmiş Alacak olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır. Gerek kurumsal olarak inşaat sektörü firmalarının aldığı kredilerin gerekse bireysel talep yönlü inşaat(konut) kredilerinin geri ödenmesi süreci yakından izlenmesi gereken bir durumdur.( Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)



**Tablo. 15 Bireysel Kredilerin Gelişimi**

**Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015**

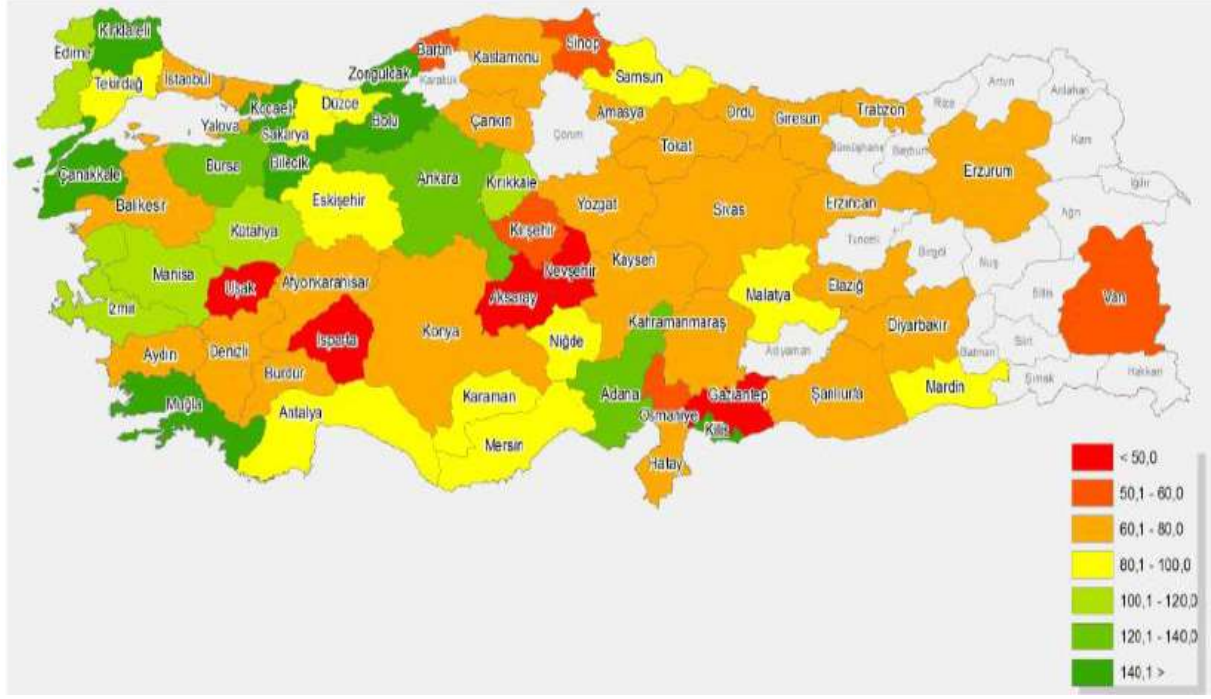
Eylül 2015 döneminde tüketici kredileri bir önceki çeyreğe göre artarak 380 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 141 milyar TL, 77 milyar TL ve 156 milyar TL'dir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

**Tablo. 16 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları**

**Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015**

Tüketici kredilerinin (bireysel kredi kartları dahil) takibe dönüşüm oranı Eylül 2015 döneminde %4,07 olarak gerçekleşmiştir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

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

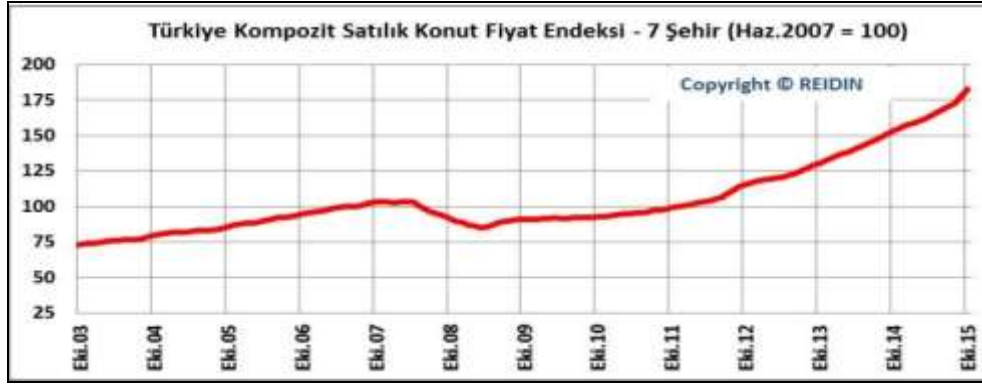


Bu analize göre satın alma gücü endeksi en yüksek Uşak, Isparta, Aksaray, Nevşehir ve Gaziantep illeridir.

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemedir.

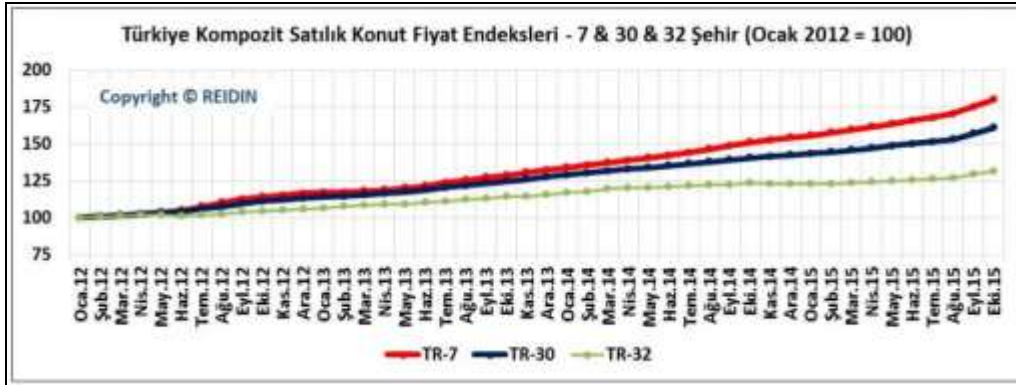
Reidin.com konut sektörü 2015 Ekim ayı konut fiyat endeksleri raporuna göre;

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

**Tablo. 17 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir**

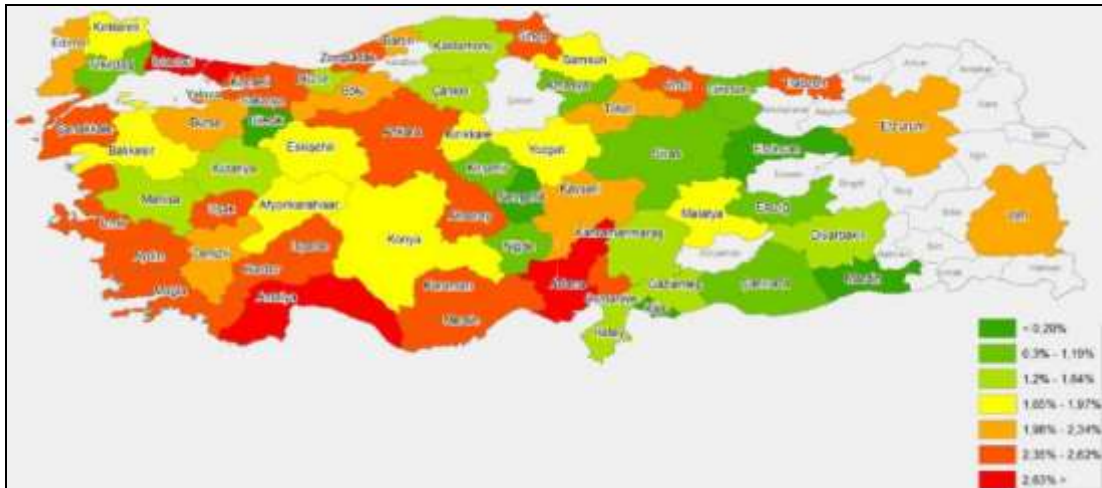
Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.

**Tablo. 18 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir**

Kaynak: <http://www.reidin.com/>

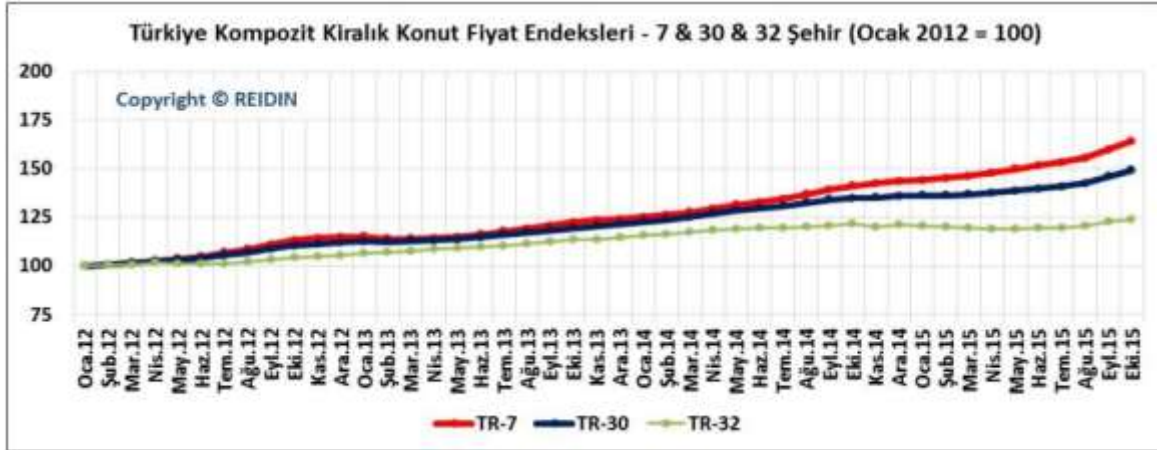
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.



- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.

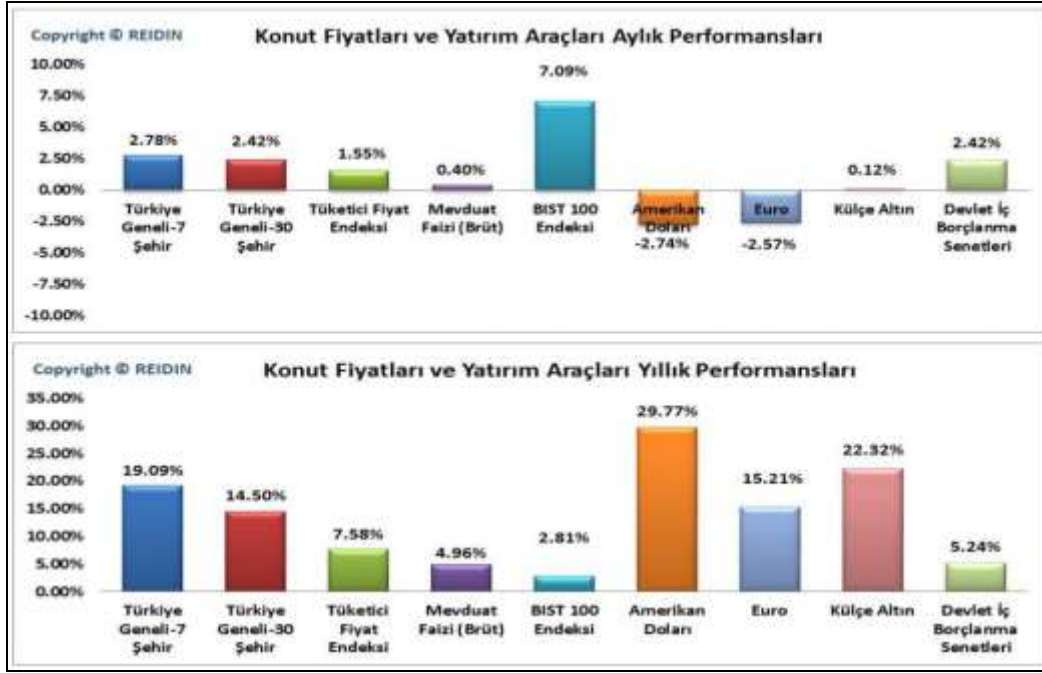
**Tablo. 19 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir**Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yılı Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.

**Tablo. 20 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir**Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.



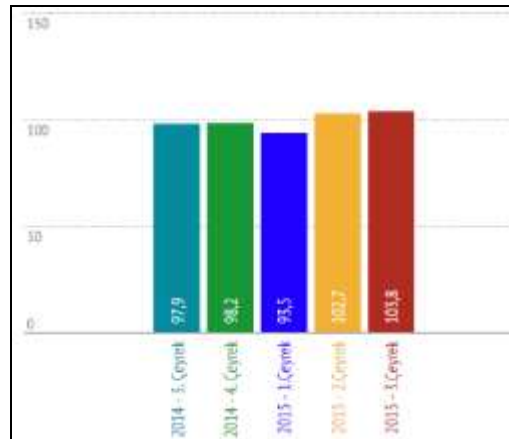
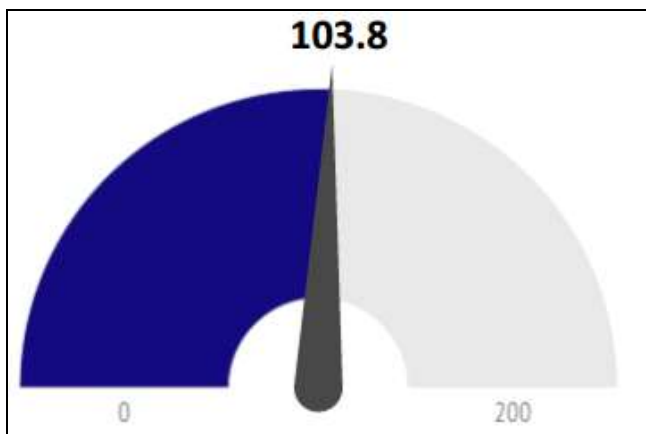
**Tablo. 21 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir**

Kaynak: <http://www.reidin.com>

Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015) raporuna göre;

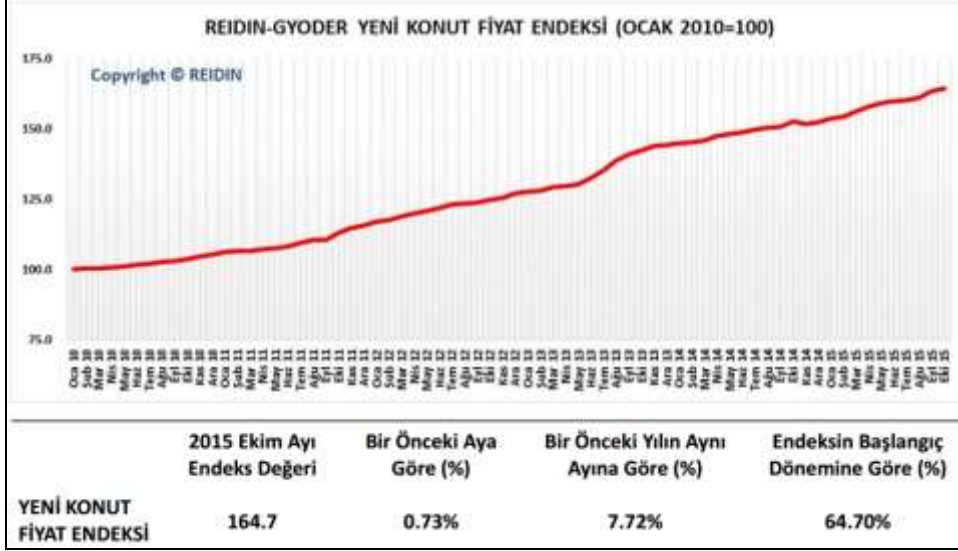
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %29.77 azalışla 85.4 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %7.31 artışla 126.3 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerlendirme uzmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %5.14 azalışla 92.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %11.39 artışla 117.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %0.96 azalışla 123.4 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde de fiyat artışı beklenmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde 103.8 (Kısmen İyimser<sup>1</sup>) olarak ölçülmüştür.

**Tablo. 22 Yeni Konut Fiyat Endeksi**

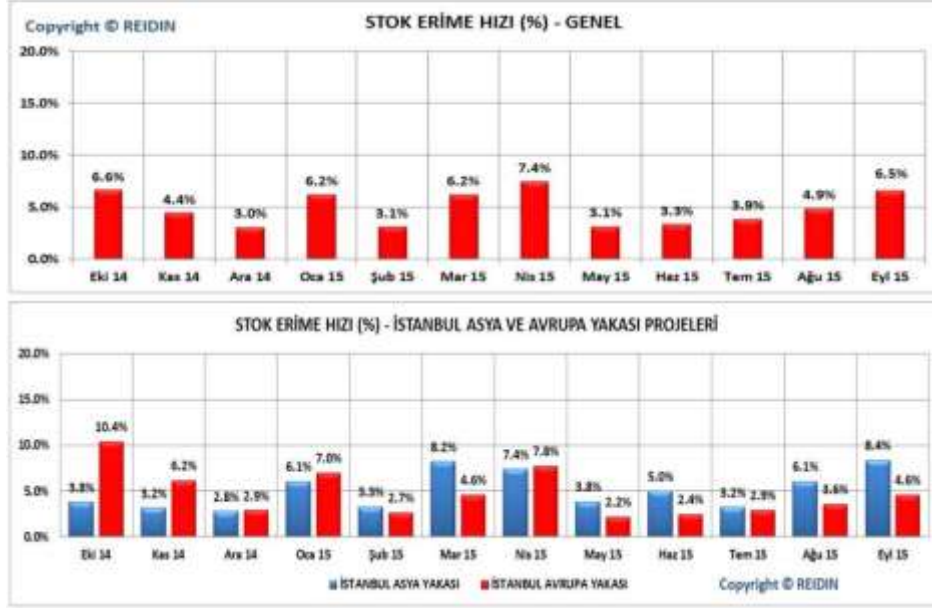


Kaynak: <http://www.reidin.com>

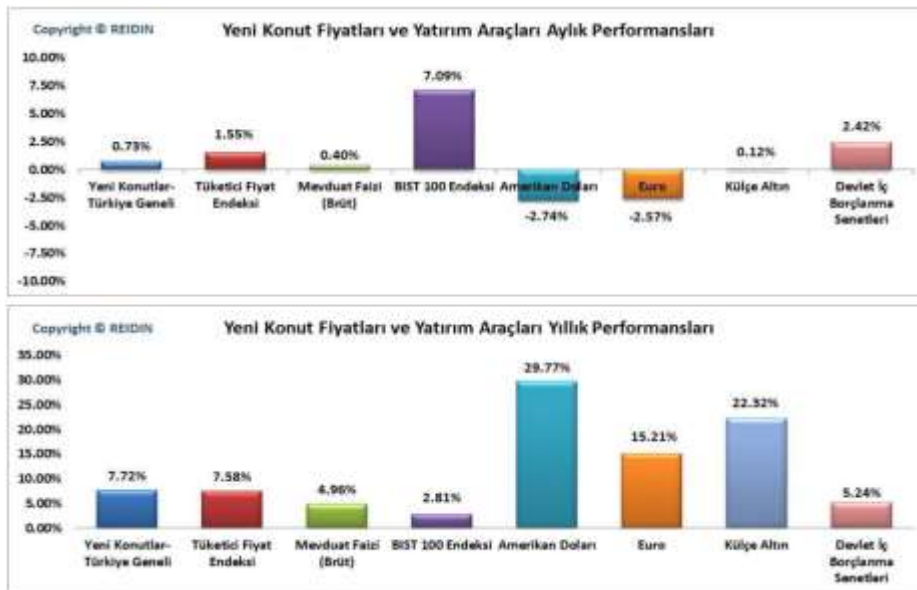
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre;

- %0.73 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %64.70 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.31 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.00 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %1.37 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.77 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.24 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.88 oranında artmıştır.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.44 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.55 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.61 oranında artmıştır.
- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

<sup>1</sup> 0 – 200 olan endeks değer aralığı "Oldukça Kötümser", "Kötümser", "Kısmen Kötümser", "Kısmen Stabil", "Stabil", "Kısmen İyimser", "İyimser" ve "Oldukça İyimser" şeklinde alt gruplara ayrılmıştır.

**Tablo. 23 Stok Erime Hızı ( % )**Kaynak: <http://www.reidin.com>

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

**Tablo. 24 Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık-Yıllık Performansları**Kaynak: <http://www.reidin.com>



#### 4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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 Haliç'i 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 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2013 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.160.467 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'i de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir grubu 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. Yönetimsel 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 yansında 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. Küçükçekmece İlçesi



İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; 11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden

oluşmaktadır. İlçe; kuzeyde Başakşehir, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avcılar ile çevrilidir. Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgali düzlüklerden oluşur. Sularını yarımada'nın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

**Nüfus:** Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2014 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 748.398, 2013 yılında açıklanan ilçe nüfusu 740.090 kişidir.

**Ulaşım:** Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumludur.

**Sosyo Ekonomik Yapı:** İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

**DEPREM RİSKİ:** Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilmektedir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

## 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 takdirdir.

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 işlemlerle 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki 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.

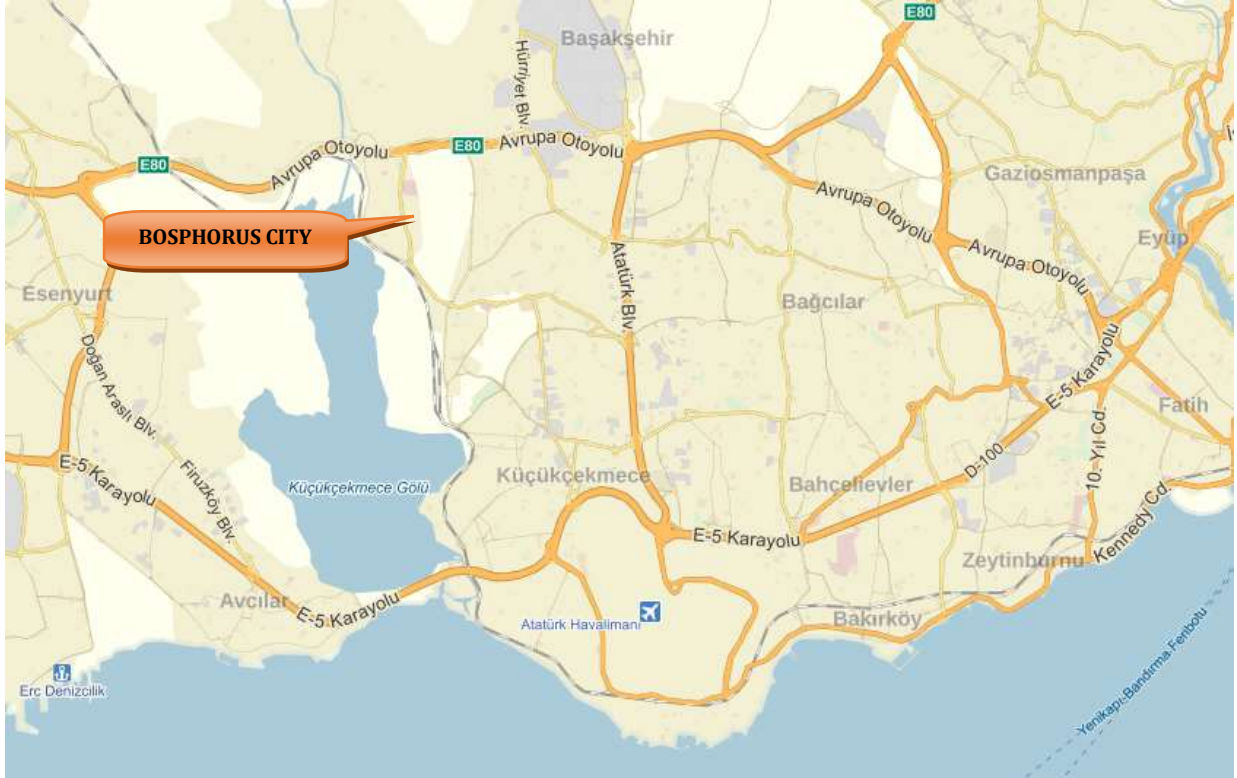
Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda 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

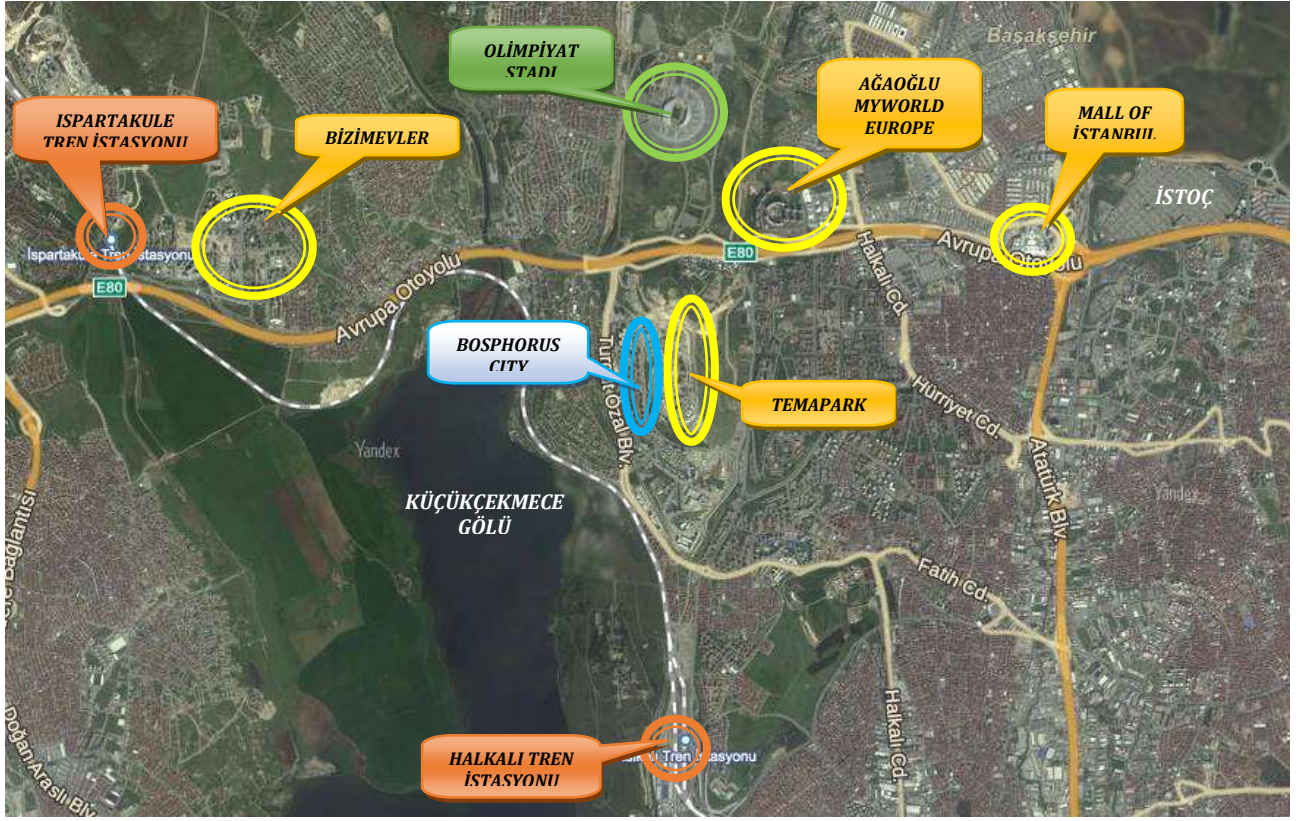
Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Altınşehir-İstanbul Caddesi'nde konumlu Bosphorus City Projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km. güneyinde yer almakta olup; Batısında Altınşehir İstanbul Caddesi ile konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalardan oluşan Yarımburgaz Mahallesi ve Küçükçekmece Gölü yer alır. Kuzeyinde TOKİ Konutları, Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi ve TEM Otoyolu, doğusunda Soyak Olympiakent, Tema Park Halkalı, kuzeydoğusunda Halkalı Toplu Konut Alanı, Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.



Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ işbirliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmektedir.

Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşam başlamış olup nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir.





İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı	800	4	246.092,58 m2	61 blok betonarme apartman ve arsası	Menekşe	F21C21A1B

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



**Tablo. 25 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (KM)
D-100 KARAYOLU	7,00
TEM OTOYOLU	1,60
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	22,7
F.S.M KÖPRÜSÜ	25,3
ATATÜRK HAVALİMANI	6,75
ATATÜRK OLİMPİYAT STADI	3,00

\*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.



## 6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada, 4 Parsel üzerinde konumlu 'Bosphorus City' projesi kapsamında yer almaktadır. "Boğaziçi" konseptiyle oluşturulan projede Ortaköy, Rumeli Hisarı, Bebek, İstinye, Yeniköy, Emirgan, Beylerbeyi, Kandilli, Kanlıca, Paşabahçe gibi Boğaziçi semtlerine öykümler söz konusudur.



Proje kapsamında; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.

Projede 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20.bloklar Yeditepe Residences, 17, 18, 21 ve 22.bloklar Saraybahçe Evleri, 23.blok Ortaköy Kompleksi, 62 ve 63.bloklar Gökule Residences, 24, 27, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 43, 44, 48, 51, 52, 55, 56, 60 ve 61.bloklar Yalı Apartmanları, 4, 6, 9, 11.bloklar Erguvan Evleri, 25, 26, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 46, 47, 50, 54 ve 58.bloklar Boğaziçi Yalıları, 37.blok Yeniköy Yalısı, 38.blok Kres, 10.blok Beylerbeyi Restoranı, 57.blok Beylerbeyi Yalısı, 59.blok Mescit, 64.blok Yönetim Binası olarak isimlendirilmiştir.







Bosphorus City Projesi, 246.092,58 m<sup>2</sup> alanlı, 800 ada 4 parsel üzerinde konumlu olup site genelinde inşaatlar ve çevre düzenlemeleri tamamlanmıştır. Siteye giriş üç ayrı yerden olup site girişleri vaziyet planında oklarla işaretlenmiştir.



Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bloklar inşaat ve teknik özellikleri açısından birbirinden farklılık göstermekte olup bloklar detaylı olarak aşağıda tanımlanmıştır.

### **DÖNER KULELER / YEDİTEPE RESIDENCES**

Site dâhilinde toplam 10 adet Döner Kule bulunmaktadır. Bloklar 21-22 katlı olmak üzere V/A yapı tarzında inşa edilmiştir. Bodrum katlar sığınak ve ortak alanlar, zemin ve normal katlar konut birimlerinden oluşmaktadır. Döner kule dış cepheleri terasit sıva üzeri silikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama, ana giriş kapıları rüzgârlıklı alüminyum doğramadır.

Kat sahanlıklarında zeminler seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavan; aydınlatmalı asma tavanıdır. Döner kulelerde biri yangın asansörü olmak üzere toplam 4 adet asansör mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Döner kulelerin tümünde 1+1, 2+1 ve 2+1 penthouse daire tipleri mevcut olup daireler dekorasyonlu olarak teslim edilmektedir.



**5, 7 ve 8 no'lu döner kuleler;** 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup 122'şer adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **12 ve 13 no'lu döner kuleler;** 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup 126'şar adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **14 no'lu döner kule;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup 123 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **15 no'lu döner kule;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup, 2'si dükkan olmak üzere 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **16 no'lu döner kule;** 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı inşa edilmiş olup 124 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **19 ve 20 no'lu döner kuleler;** 2 bodrum + zemin + 18 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup 120'şer adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümler 8, 12, 13, 14, 15, 16 ve 19 numaralı bloklarda yer almakta olup konu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 26 Dönerkulelerde Yer Alan Değerleme Konu Gayrimenkuller**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
8	DÖNERKULE5-8	47	6. KAT	1+1	74,85	57,10	48,40
8	DÖNERKULE5-8	48	6. KAT	2+1	98,81	81,06	65,30
8	DÖNERKULE5-8	49	7. KAT	2+1	98,81	81,06	65,30
8	DÖNERKULE5-8	104	15. KAT	1+1	69,74	51,99	44,30
12	DÖNERKULE7-12	40	5.KAT	1+1	73,63	56,45	48,40
13	DÖNERKULE1-13	13	1. KAT	1+1	73,86	57,03	48,40
14	DÖNERKULE3-14	12	2.KAT	2+1	103,12	86,14	69,10
14	DÖNERKULE3-14	53	7.KAT	2+1	103,12	86,14	69,10
15	DÖNERKULE4-15	18	2. KAT	1+1	73,45	56,51	48,40
15	DÖNERKULE4-15	42	6. KAT	2+1	103,08	86,14	69,10
16	DÖNERKULE2-16	61	7. KAT	2+1	102,94	86,14	69,10
19	DÖNERKULE6-19	5	1.BODRUM	1+1	98,11	57,10	48,40



**TERAS EVLER /SARAYBAHÇE EVLERİ**

Site dâhilinde toplam 4 adet Teras evler bloğu bulunmakta olup 17 ve 18 no'lu bloklar A, B, C, D olmak üzere 21 ve 22 no'lu bloklar A, B, C, D, E olmak üzere toplam 5'er bloktan meydana gelmektedir. Bloklar 12,13 ve 14 katlı olmak üzere IV/A yapı tarzında inşa edilmiştir. Teras evler dış cepheleri terasit siva üzeri slikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama, ana giriş kapıları alüminyum doğramadır. Kat sahanlıklarında zemin seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavanlar; aydınlatmalı asma tavanıdır. Teras evlerin her bir bloğunda ikişer asansör mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Teras Evler'de 2+1, 3+1, 3+1 çatı dubleks ve 3+1 penthouse daire tipleri yer almaktadır.



**17 ve 18 no'lu Teras evler**, 4'er blok halinde inşa edilmiştir. **A Bloklar** 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı inşa edilmiş olup 29'ar adet bağımsız bölümden, **B, C ve D Bloklar** zemin + 13 normal katlı inşa edilmiş olup 28'er adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 17 ve 18/A-B-C-D no'lu Teras evler blokların her birinde toplam 113'er bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**21 ve 22 no'lu Teras evler**, 5'er blok halinde inşa edilmiştir. **A ve E Bloklar** 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı inşa edilmiş olup 29'ar adet bağımsız bölümden, **B, C ve D Bloklar** zemin + 13 normal katlı inşa edilmiş olup 28'er adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 21 ve 22/A-B-C-D-E no'lu Teras evler blokların her birinde 142'şer bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümler 17-A ve 18-C numaralı bloklarda yer almakta olup konu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 27 Terasevlerde Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
17	TERASEVLER1-17A	4	1. BODRUM	3+1	138,51	112,52	91,30
17	TERASEVLER1-17A	7	1.KAT	3+1	138,51	112,52	91,80
18	TERASEVLER1-18C	4	1. KAT	2+1	125,54	94,70	86,20

**YAY BLOKLAR / ERGUVAN EVLERİ**

Site dâhilinde toplam 4 adet Yay blok bulunmakta olup 4 ve 6 no'lu bloklar A, B, C, D olmak üzere 4 adet, 9 ve 11 no'lu bloklar A, B, C olmak üzere toplam 3'er bloktan meydana gelmektedir. Yay bloklar dış cepheleri terasit siva üzeri sliikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama, ana giriş kapları alüminyum doğramadır. Kat sahanlıklarında zemin seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavanlar; aydınlatmalı asma tavanıdır. Yay bloklarda her bir bloğunda ikişer asansör mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Yay bloklarda 3+1 ve 2+1 penthouse tipi daireler mevcuttur.



**4 ve 6 no'lu Yay bloklar**, 4'er blok halinde inşa edilmiştir. **A Bloklar** 2 bodrum + zemin + 15 normal katlı inşa edilmiş olup 32'şer adet bağımsız bölümden, **B Bloklar** 2 bodrum + zemin + 14 normal katlı inşa edilmiş olup 30'ar adet bağımsız bölümden, **C Bloklar** 2 bodrum + zemin + 13 normal katlı inşa edilmiş olup 28'er adet bağımsız bölümden ve **D Bloklar** 2 bodrum + zemin + 12 normal katlı inşa edilmiş olup 26'şar adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 4 ve 6/A-B-C-D no'lu Yay blokların her birinde toplam 116'şar bağımsız bölüm bulunmaktadır.

**9 ve 11 no'lu Yay bloklar**, 3'er blok halinde inşa edilmiştir. **A Bloklar** 2 bodrum + zemin + 15 normal katlı inşa edilmiş olup 32'şer adet bağımsız bölümden, **B Bloklar** 2 bodrum + zemin + 14 normal katlı inşa edilmiş olup 30'ar adet bağımsız bölümden ve **C Bloklar** 2 bodrum + zemin + 13 normal katlı inşa edilmiş olup 28'er adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 9 ve 11/A-B-C no'lu Yay blokların her birinde toplam 90'ar bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümler 6-A-B numaralı bloklarda yer almakta olup konu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 28 Yaybloklarda Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
6	YAYBLOK2-6A	32	15. KAT	2+1	214,01	108,76	149,00
6	YAYBLOK2-6B	15	7. KAT	3+1	151,62	126,15	98,80
11	YAYBLOK1-11B	29	14.KAT	2+1	214,95	148,20	108,19

**GÖLKULELER / GÖLKULE RESIDENCES**

Site dâhilinde toplam 2 adet Gökule bloğu bulunmakta olup bloklar V/A yapı tarzında inşa edilmiştir. Dış cepheleri terasit sıva üzeri silikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama ve cam giydirme, ana giriş kapıları alüminyum doğramadır. Kat sahanlıklarında zemin seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavanlar; aydınlatmalı asma tavanıdır. Gökulelerin her bir bloğunda 4'er adet asansör (Biri yangın asansörü olmak üzere) mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır.



**62 ve 63 no'lu Göl Kuleler;** 2 bodrum + zemin + 25 normal katlı inşa edilmiştir. Göl kulelerde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri yer almakta olup 62 no'lu blokta 2 adet 1+1, 72 adet 2+1 ve 46 adet 3+1 tipi daire olma üzere toplam 120 bağımsız bölüm, 63 no'lu blokta 95 adet 1+1 ve 48 adet 2+1 tipi daire olmak üzere toplam 143 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümler 63 numaralı blokta yer almakta olup konu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 29 Gökulelerde Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
63	GÖLKULE1-63	128	21. KAT	2+1	117,43	97,64	76,70



**ORTAKÖY KOMPLEKSİ / ORTAKÖY RESIDENCES**

Dış cepheleri terasit siva üzeri silikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama ve cam giydirme, ana giriş kapıları alüminyum doğramadır. Kat sahanlıklarında zemin seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavanlar; aydınlatmalı asma tavanıdır. Ortaköy Kompleksinde 5 ayrı giriş her girişte birer asansör mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır.



**23 No'lu Blok (Ortaköy Kompleksi):** Projenin en kuzeyinde yer almakta olup sitenin tüm ticari hizmetlerini içinde barındıran tek çarşı bloğudur. Bodrum ve zemin, çarşı katı üst katlar kat bahçeli süit daireler, jakuzili 2 teraslı 2 bahçeli delüx daireler olarak tasarlanmıştır. Blok; yol seviyesi altında 1 yol seviyesi üstünde 7 olmak üzere toplam 8 kat ve 25 ticari 92 konut olmak üzere toplam 117 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ortaköy Kompleksinde stüdyo ve 2+1 penthouse daire tipleri yer almaktadır. Bodrum katta sosyal tesis (fitness, dans salonu, masaj odası, sauna, hamam vs.) tesisat odaları, su depoları, genel depolar, 1-12 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, zemin katta 13-25 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 1.katta 26-45, 2.katta 46-65, 3.katta 66-85, 4.katta 86-101, 5.katta 102-113 ve 6.katta 114-117 bağımsız bölüm numaralı konutlar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar; 1.bodrum katta yer alan 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar olup konu taşınmazlara ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 30 Ortaköy Kompleksinde Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkuller**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı ( m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	5	1.BODRUM	TİCARET	12,80	12,80	12,80
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	6	1.BODRUM	TİCARET	13,00	13,00	13,00

**YALI APARTMANLARI**

Site dâhilinde toplam 17 adet Yalı Apartmanı bulunmaktadır. Dış cepheleri kesme taş ve ahşap kaplama, ana giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ana giriş sahanlığı ve kat sahanlıklarında zemin seramik, duvarlar saten ve kısmen ahşap, asansör cephesinde duvarlar mermer, tavan; aydınlatmalı asma tavadır. Merdivenlerde basamaklar mermer, korkuluklar demir doğramadır. Yalı apartmanlarında 4 kişilik 1'er adet asansör mevcuttur. Bodrum katlar havuza ait teknik hacim, sığınak ve ortak alanlar, zemin ve normal katlar ise konut birimlerinden oluşmaktadır. Isıtma; doğalgaz kombili yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır.



Yalı Apartmanları'nda yer alan dairelerin tümü 4+1 nitelikte olup tüm dairelerin depo eklentisi ve zemin katta yer alan dairelerin kendilerine ait yüzme havuzu ve bahçesi bulunmaktadır.

**24, 27, 31, 34, 36, 40, 44, 51, 52 ve 55 No'lu Bloklar (Yalı Apartmanı-1):** 2'şer blok halinde inşa edilmiştir. A ve B Bloklar; 1 bodrum + zemin + 4 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup, blokların her biri 10'ar adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**32, 39, 43, 48, 56, 60 ve 61 No'lu Bloklar (Yalı Apartmanı-2):** Tek blok halinde inşa edilmiştir. Bloklar 1 bodrum + zemin + 4 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup blokların her biri 10'ar adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz; 51-A numaralı bloklarda yer almakta olup konu taşınmaza ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 31 Yalı Apartmanlarında Yer Alan Değerlemeye Konu Gayrimenkul**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m2'si	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
51	YALI APARTMANI-A	8	3. KAT	4+1	212,92	190,13	145,70

**BOĞAZIÇI YALILARI**

Site dâhilinde toplam 13 adet Boğaziçi Yalısı bulunmaktadır. Yalıların kendine ait yüzme havuzu, iskelesi ve bahçe kullanımı mevcuttur.

**25, 26, 28, 29, 30, 35, 41, 42, 46, 47, 50, 54 ve 58 No'lu Bloklar (Boğaziçi Yalıları):** 1 bodrum + zemin + 1 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup, blokların her biri tek bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Örnek olarak 46 no'lu Boğaziçi Yalısı görülmüştür. 46 no'lu Boğaziçi Yalısı örnek yalı olduğu için dekorasyonludur fakat yalıların tamamı ileri kaba olarak teslim edilmektedir. Boğaziçi Yalıları 508,99 m<sup>2</sup> brüt alanlı, 632,60 m<sup>2</sup> ruhsat alanlıdır. Bahçe girişinde 2 araçlık açık otopark ve üzeri bakır kaplama B.A.K. giriş kanopisi mevcuttur. Giriş avlusu mermer ve çakıl taşı süslemelidir. Boğaziçi yalıları dış cepheleri ahşap kaplama, ana giriş kapıları çelik kapı, pencereleri ahşap doğramadır. Isıtma; doğalgaz kombili yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Yalıların kendine ait yüzme havuzu, iskelesi ve bahçe kullanımı mevcuttur.



**Tablo. 32 Değerlemeye Konu Boğaziçi Yalıları**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı( m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
41	BOĞAZIÇI YALISI-41	1	B+Z+1 KAT	6+2*	666,67	584,04	428,70
46	BOĞAZIÇI YALISI-46*	1	B+Z+1 KAT	5+2*	666,67	584,04	428,70

**ANADOLUHİSARI YALISI:** Blok numarası 49 olan Anadolu Hisarı Yalısı 1 bodrum + zemin + 1 normal



kat şeklinde inşa edilmiş olup tek bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bahçe girişinde 2 araçlık açık otopark ve üzerindeki bakır kaplaması henüz monte edilmemiş B.A.K. giriş kanopisi mevcuttur. Giriş avlusu mermer ve çakıl taşı süslemelidir. Bina dış cephesi ahşap kaplama, ana giriş kapısı çelik kapı, pencereleri ahşap doğramadır. Isıtma; doğalgaz kombili yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Yalının kendine ait yüzme havuzu ve bahçe kullanımı mevcuttur.

**Tablo. 33 Değerlemeye Konu Anadoluhisarı Yalısı**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı( m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )
49	ANADOLU HİSARI YALISI-49	1	B+Z+1 KAT	6+2	627,32	552,41	420,89

## 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

### 7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ Güçlü Yanlar

- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu gibi kent ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Atatürk Havaalanı ve Halkalı Tren İstasyonu alternatif ulaşım sistemlerine yakın olması,
- Çevreye yakın holding ve büyük şirket merkezlerinde çalışanlar için cazibe merkezi olması,

#### ❖ Zayıf Yanlar

- Bölgede sosyal ve ticari donatıların henüz gelişmemiş olması,
- Bölgede süreklilik arz eden sert rüzgâr akımı,

#### ❖ Fırsatlar

- Bahçeşehir ve Altınşehir prestijli toplu konut alanları ile komşu bir bölgede oluşu ve gelişmeye açık oluşu,
- Atatürk Olimpiyat Stadı'na yakın olması itibarı ile bölgeye yapılan ulaşım yatırımları,

#### ❖ Tehditler

- Bölgede markalaşmış alternatif konut projeleri bulunması ve satışta yaşanacak rekabetin artmış 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 ulaştırın 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 belirlendiğinde, 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,

Değerleme konusu gayrimenkuller yasal prosedürü tamamlanmış Bosphorus City Projesi kapsamında yer almakta olup en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.



### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konut fonksiyonlu bağımsız bölümler için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, ticaret fonksiyonlu bağımsız bölümler için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi Analizi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada, 4 Parsel üzerinde konumlu Bosphorus City projesinde yer alan değerlendirme konusu Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki 25 adet bağımsız bölümün 23 tanesi konut, 2 tanesi ticari ünite niteliğinde olup pazar araştırması; emsal konut projeleri araştırması ve emsal ticari ünite araştırması olmak üzere 2 ayrı şekilde yapılmıştır.

#### ➤ Emsal Konut Projesi Araştırmaları

İSTANBUL SARAYLARI	
	<p>Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 124.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen proje; Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları, Hisar Kuleleri, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü olarak adlandırılan toplam 35 blok, 38'1 ticari ünite olmak üzere 1244 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır.</p>
İSTANBUL LOUNGE	
	<p>Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m<sup>2</sup>'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır.</p>
İSTANBUL PARK APARTS	
	<p>Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Park Apartı projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 2200 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmekte olup projenin Nisan 2013 itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.</p>



### SOYAK EVOSTAR



Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.

### DUMANKAYA KONSEPT HALKALI



Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansımaya havuzları, su kanalları yer almaktadır.

### TERRACE TEMA



İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m<sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansımaya havuzları, su kanalları yer almaktadır.

### EGE YAKASI



Sinpaş GYO iştiraki Eviya Gayrimenkul tarafından yaklaşık 42.000 m<sup>2</sup> alanda geliştirilen Ege Yakası projesinde 9 adet ticari alan, 378 adet daire yer almaktadır. Projede Alaçatı Evleri, Asos Evleri, Cunda Evleri, Foça Evleri gibi adlandırılmış bloklar bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmekte olup hedeflenen teslim Ekim 2016'dır.

**TEMA İSTANBUL**

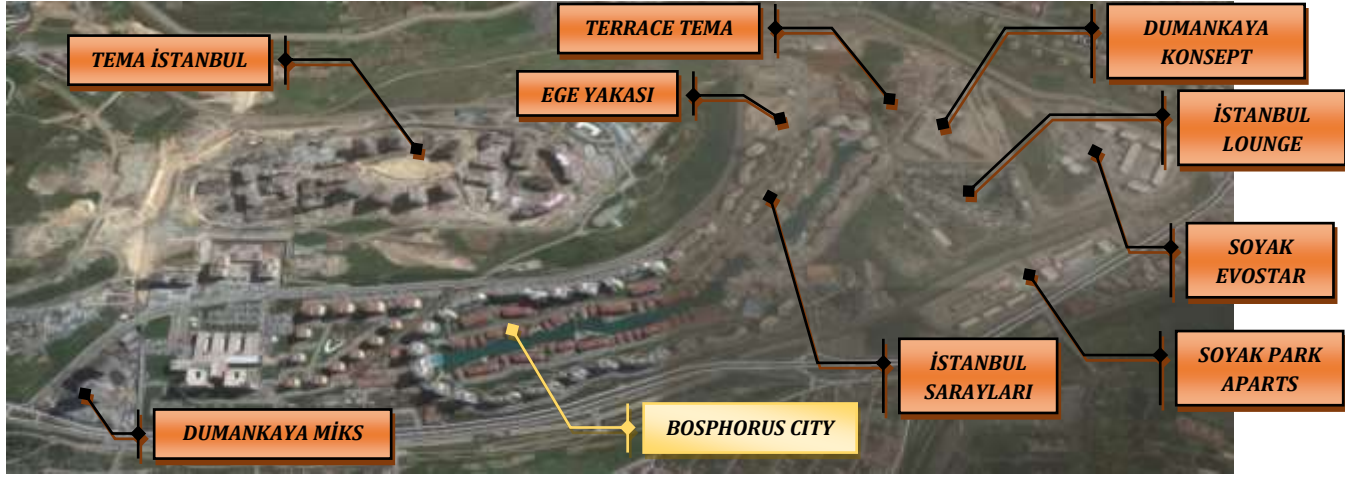
Mega karma proje konsepti ile Mesa Holding-Artaş-Öztaş-Kantur&Akdaş ortaklığında geliştirilen Tema İSTANBUL projesi kapsamında; konutlar, Tema WORLD Eğlence alanı, Ticari Birimler yer almaktadır. Tema İSTANBUL Atakent Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmekte olup eğlence ve alışveriş alanlarının yer alacağı projenin konut alanı ise 333 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Sakin ve huzurlu yaşam alanları sunan Tema İSTANBUL konutları, 1+1 den 4+1 e kadar değişen 3531 daireden meydana gelmektedir. Tema İstanbul'da geniş meydanlar, alışveriş alanları, spa, fitness center, meyve bahçeleri, yüzme havuzları, bisiklet parkuru, spor alanları, tenis kortu, güvenlik, çocuk oyun alanları, eğlence alanları bulunmakta olup proje teslimlerinin Temmuz 2015'te gerçekleşeceği belirtilmektedir.

**DUMANKAYA MİKS**

TOKİ-Emlak Konut-Dumankaya işbirliği ile yaklaşık 30.000 m<sup>2</sup> alana inşa edilen Dumankaya Miks Projesi, konut ve ticari alanları bir arada sunan biri 23 diğeri 32 katlı 2 adet rezidans bloğu içerisinde 657 adet konut ve 72 adet ticari alanın yer aldığı AVM olmak üzere toplam 736 adet üniteden oluşmaktadır. 38-40 m<sup>2</sup> aralığında değişen Stüdyo, 56-135 m<sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 97-98 m<sup>2</sup> aralığında değişen 2+1 dairelerin yanı sıra 26-3.133 m<sup>2</sup> aralığında değişen ticari üniteler yer alan proje İstanbul'un hızlı yaşamına ayak uyduracak konforlu, dinamik, rahat yaşam alanı sağlayan rezidans daireleri ve tüm ihtiyaçları karşılayacak ticari alanları ile kaliteli bir yaşam sunmaktadır.

**Tablo. 34 Emsal Projeler Ortalama Satış ve Kira Değerleri**

PROJE	KONUT SAYISI	MİN. KONUT ALANI	MAKS KONUT ALANI	MİN. KONUT BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	MAKS KONUT BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )
Terrace Tema	416	90	225	3.237	4.120	4.364
Dumankaya Miks	657	38	135	3.707	5.000	4.584
İstanbul Sarayları	1205	75	315	3.027	4.976	3.638
Bosphorus City	2794	60	645	2.869	1.167	3.789
İstanbul Lounge 2	792	62	212	2.600	4.000	3.297
Tema İstanbul	3351	68	202	4.410	4.740	4.575
Soyak Evostar	1000	31	146	2.828	5.935	4.382
Soyak Park Aparts	1121	44	57	4.556	7.290	5.923
Dumankaya Konsept	813	62	172	2.390	3.010	2.571



Emsal Projelerin Konumları

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal projelerdeki satış değerleri dışında satılık ve kiralık taşınmazlara ilişkin Pazar analizi de yapılmış, elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo. 35 Pazarda Yer Alan Satılık Konut Emsalleri

PROJE ADI	BLOK	KAT	TİPİ	ALAN(m <sup>2</sup> )	FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	TEL	KİRA (TL/Ay)
BOSPHORUS	GÖL KULE	1	1+1	74	275.000	3.716	N-AKTİF	0 (533) 342 85 81	
	ORTAKÖY	3	1+0	60	180.000	3.000	MARVEL GM	0 (532) 306 85 03	
	ERGUVAN	1	1+1	70	250.000	3.571	VİZYON EMLAK	0 (533) 544 00 65	1300
	DÖNERKULE	18	2+1	105	360.000	3.429	2E GM	0 (532) 593 13 62	
	ERGUVAN	BAHÇE KATI	3+1	147	549.000	3.735	CENTURY 21	0 (535) 475 82 64	
	TERASEVLER	8	4+1	173	900.000	5.202	UĞUR EMLAK	0 (544) 552 34 31	
	YALI APARTMANI	3	4+1	212	1.050.000	4.953	ARAGON EMLAK	0 (533) 310 41 10	
	YEDİTEPE	7	2+1	103	355.000	3.447	REALTY WORLD	0 (541) 472 44 81	
	YEDİTEPE	20	2+1	225	850.000	3.778	REALTY WORLD	0 (533) 306 88 64	
	ORTAKÖY	KOT2	1+0	61	178.000	2.918	REALTY WORLD	0 (541) 472 44 81	900
ERGUVAN	8	3+1	122	442.500	3.627	REALTY WORLD	0 (541) 472 44 81		
İSTANBUL SARAYLARI	28	15	1+1	81	300.000	3.704	REAL EXPERT GM	0 (532) 285 92 10	
	HİSAR KULE	2	1+1	84	330.000	3.929	CADDE GM	0 (532) 621 72 71	
	HİSAR KULE	10	2+1	111	460.000	4.144	OFFİCE GM	0 (544) 476 85 78	
	HANZADE	BAHÇE KATI	2+1	113	475.000	4.204	CENTURY21	0 (539) 978 38 23	
	HÜNKAR KONAKLARI	11	3+1	147	580.000	3.946	İDEAL -İST GM	0 (542) 892 34 67	
	ŞEHZADE SARAYI	1	4+1	208	1.350.000	6.490	SİMYA REZİDANS	0 (549) 409 39 03	
	KUZGUNCUK YALISI		6+2	430	5.068.000	11.786	İNER GM	0 (533) 314 84 62	
	YALI		5+2	455	5.068.000	11.138	BOSPHORUS CİTY	0 (532) 345 96 40	
ÇİRAĞAN RESİDENCE	4	4+1	199	920.000	4.623	MİRRAY GM	0 (531) 217 54 05		
KORU SARAY	2	4+1	198	1.250.000	6.313	BOSPHORUS CİTY	0 (532) 345 96 40		
EGE YAKASI	C BLOK ( CUNDA EVLERİ)	1	3+1	133	650.000	4.887	SAHİBİNDEN	0 (532) 548 50 20	
	ASSOS EVLERİ B BLOK	3	3+1	151	850.000	5.629	SAHİBİNDEN	0 (532) 493 20 74	
		3	2+1	125	600.000	4.800	RADİCAL EMLAK	0 (530) 901 24 59	
		BAHÇE KATI	4+1( Bahçeli Dupleks)	179	1.500.000	8.380	GAPADA GM	0 (533) 664 28 48	
	EVİYA YKASI	3	3+1	160	820.000	5.125	SUTA EMLAK	0 (532) 734 57 21	
İSTANBUL LOUNGE 1		4	1+1	74	309.000	4.176	BORDER EMLAK	0 (555) 803 13 16	
		1	2+1	105	520.000	4.952	MARVEL GM	0 (532) 544 45 16	
		12	3+1	165	675.000	4.091	KONUT MARKET	0 (533) 316 54 38	
		2	4+1	187	950.000	5.080	KONUT OFİSİ	0 (532) 320 06 99	
İSTANBUL LOUNGE 2		3	2+1	100	550.000	5.500	KONUT GM	0 (532) 458 01 14	



PROJE ADI	BLOK	KAT	TİPİ	ALAN(m <sup>2</sup> )	FİYAT( TL)	BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	TEL	KİRA (TL/Ay)
SOYAK PARK APARTS		Bahçe Katı	2+1 (Dubleks)	96	360.000	3.750	N-AKTİF	0 (532) 328 41 46	
		4	2+1	82	278.000	3.390	REAL EXPERT GM	0 (530) 275 04 46	
		6	1+1	45	185.000	4.111	DENİZ EMLAK	0 (532) 214 56 25	
SOYAK EVOSTAR		12	1+1	47	195.000	4.149	MARVEL GM	0 (532) 405 31 98	
		10	2+1	75	275.000	3.667	ATAKENT EMLAK	0 (538) 351 69 29	
		7	1+0	35	148.000	4.229	TEMA WORLD GM	0 (544) 693 11 80	
TEMA İSTANBUL		6	4+1	186	930.000	5.000	MİKS GM	0 (538) 634 00 40	
		14	1+1	69	425.000	6.159	AKASYA EMLAK	0 (532) 371 26 92	
		14	3+1	148	730.000	4.932	TRENDPLUS EMLAK	0 (532) 766 66 67	
		10	1+1	74	345.000	4.662	MİKS GM	0 (538) 634 00 40	
		7	1+1	69	370.000	5.362	HEDEF GM	0 (532) 612 56 80	
TERRACE TEMA		28	2+1	145	790.000	5.448	ESKİDJİ GM	0 (532) 337 30 97	
		15	1+1	90	642.912	7.143	VOİCE TURKEY	0 (532) 431 47 73	
ATAKENT 3.ETAP		3	1+1	57	250.000	4.386	ORJİN GM	0 (544) 696 61 00	820
DUMANKAYA KONSEPT		7	1+1	62	240.000	3.871	TEMA MİKS	0 (539) 339 76 56	
		3	3+1	155	565.000	3.645	KÖPRÜ EMLAK	0 (542) 638 35 38	
		9	2+1	104	399.500	3.841	TEMA WORLD	0 (533) 273 67 23	

**Tablo. 36 Bosphorus City Projesi Pazarda Yer Alan Kiralık Konut Emsalleri**

PROJE ADI	BLOK	KAT	TİPİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	FİYAT( TL)	BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT	TEL
DUMANKAYA MİKS		14	1+0	40	600	15	NETWORKS RENTAL	0 (539) 926 88 78
		12	1+1	58	800	14	NETWORKS RENTAL	0 (532) 495 50 67
		10	1+1	58	1000	17	CENTURY 21	0 (535) 475 82 64
TEMA İSTANBUL		8	1+0	45	1000	22	CITY'S GM	0 (544) 640 76 92
		14	1+1	74	1300	18	BEST HOUSE	0 (506) 214 33 34
		22	2+1	122	1900	16	KONUT EMLAK	0 (532) 344 52 55
		6	3+1	155	2300	15	KONUT EMLAK	0 (532) 344 52 55
		BAHÇE KATI	3+1	147	2800	19	TURYAP	0 (532) 443 54 62
		6	4+1	190	3100	16	BORDER EMLAK	0 (554) 835 01 32
BOSPHORUS CITY		2	1+0	61	850	14	BEST HOUSE	0 (506) 214 33 34
	ORTAKÖY	3	1+0	62	800	13	SUTA EMLAK	0 (533) 740 47 66
		13	1+1	69	1200	17	BEST HOUSE	0 (506) 214 33 34
	GÖL KULE	6	2+1	105	1700	16	HD GM	0 (532) 174 34 86
		7	2+1	105	1650	16	İDEAL-İST GM	0 (542) 894 34 67
	ERGUVAN	8	3+1	122	1800	15	REALTY WORLD	0 (546) 472 44 81
	4	4+1	202	3000	15	İDEAL-İST GM	0 (542) 890 34 67	
DUMANKAYA KONSEPT		9	1+1	66	1250	19	TEMA CLASS GM	0 (532) 560 60 28
		7	2+1	104	1250	12	NETWORKS RENTAL	0 (532) 495 50 67
		8	3+1	172	2000	12	BEST HOUSE	0 (506) 214 33 34
TERRACE TEMA		9	1+1	95	2000	21	REALİST2002	0 (530) 927 98 73
SOYAK APARTS		3	1+0	32	600	19	ARENA EMLAK	0 (542) 432 34 60
		11	1+1	48	900	19	AVCIOĞLU GM	0 (532) 430 85 38
		3	2+1	72	1200	17	ETAPPE GM	0 (545) 572 34 60
SOYAK EVOSTAR		8	1+1	47	800	17	SAHİBİNDEN	0 (506) 649 40 53
		13	2+1	70	1000	14	EGE EMLAK	0 (532) 540 57 60
		7	3+1	126	1650	13	İNTER GM	0 (534) 718 60 89
İSTANBUL SARAYLARI		9	1+0	35	1000	29	VİZYON EMLAK	0 (533) 544 00 65
		3	1+1	81	1400	17	ALTIN EMLAK	0 (554) 885 57 50
		8	2+1	128	2300	18	İDEAL-İST	0 (542) 890 34 67
	HANZADE	6	3+1	154	2600	17	ELİT YAŞAM GM	0 (537) 457 95 06
		8	4+1	297	3900	13	REEL EXPERT	0 (532) 285 92 10
	KORU SARAY	1	4+1	173	4500	26	TURYAP	0 (535) 667 66 71
İSTANBUL LOUNGE-1		1	1+1	108	1650	15	YELKENCİLER GM	0 (549) 471 00 73
		8	2+1	113	2500	22	ARENA EMLAK	0 (542) 698 49 47
		4	3+1	156	2450	16	ARAS GM	0 (535) 740 83 33
İSTANBUL LOUNGE-2		1	1+1	65	1250	19	EMLAX	0 (535) 662 86 83
		1	2+1	88	1550	18	KONUT OFİSİ	0 (532) 320 06 99
		1	3+1	177	3500	20	KONUT OFİSİ	0 (532) 320 06 99

## ➤ Emsal Ticari Ünite Araştırmaları

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikte satılık ve kiralık emsal ticari üniteler araştırılmış olup aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

**Tablo. 37 Satılık Ticari Üniteler, TL**

SATILIK DÜKKAN						
NO	AÇIKLAMA	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	KİRA	İLETİŞİM
1	Ortaköy Kompleksinde 250m <sup>2</sup> dükkan 2.500.000TL bedelle satılıktır.	250	2500000	10.000		SİTE EMLAK 0 555 2503055
3	Atakent Mh. 85 m <sup>2</sup> dükkan 1.125.000 TL bedelle satılıktır. Dükkana 6000 TL kira ödenmektedir.	85	1.125.000	13.235	6.000	ROTA GM 0505 561 39 57
4	İstanbul Sarayları'nda 85 m <sup>2</sup> satılık dükkan 1.125.000 TL bedelle satılıktır. Dükkana 6000 TL kira ödenmektedir.	85	1.125.000	13.235	6.000	SAHİBİNDEN 0 (532) 455 47 48
5	İstanbul Sarayları'nda 203 m <sup>2</sup> satılık Restoran Cafe 2.500.000 TL bedelle satılıktır.	203	2.500.000	12.315		SİMYA REZİDANCE 0 (549) 409 39 03
6	Bosphorus City'de kurumsal kiracılı 84 m <sup>2</sup> dükkan 1.150.000 TL ye satılıktır.	84	1.150.000	13.690		OFFİCE GM 0 530 231 28 40
7	Bosphorus City'de 250m <sup>2</sup> dükkan 2.500.000 TL ye satılıktır.	250	2.500.000	10.000		SİTE EMLAK 0 555 2503055
8	Bosphorus City'de 95 m <sup>2</sup> dükkan 1.390.000 TL ye satılıktır. Dükkan için 7.500 TL kira getirisi olacağı beyan edilmiştir.	95	1.390.080	14.632	7.500	SWEET HOME 0 (532) 061 70 80
9	İstanbul Sarayları'nda kurumsal kiracılı,150 m <sup>2</sup> satılık dükkan 1.175.000 TL bedelle satılıktır. Dükkana 5.500 TL kira ödenmektedir.	150	1.175.000	7.833	5.500	OFFİCE GM 0 530 231 28 40
10	Atakent Mh. de eczane veya restoranta uygun olduğu beyan edilen,130 m <sup>2</sup> satılık dükkan 1.815.000 TL bedelle satılıktır.Dükkana 10.000 TL kira ödenmektedir.	130	1.815.000	13.962	10.000	REALTY WORLD 0 (507) 276 98 43
11	Atakent2. Etap Konutlarında 55 m <sup>2</sup> satılık dükkan 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Dükkana 3.400 TL kira ödenmektedir.	55	1.250.000	22.727	3.400	AKASYA EMLAK 0 (532) 371 26 92
12	Atakent Mh. De ana cadde üzeri 155 m <sup>2</sup> dükkan 2.315.000 TL bedelle satılıktır. Dükkana 15.000 TL kira ödenmektedir.	155	2.315.000	14.935	15.000	REALTY WORLD 0 (507) 276 98 43
13	Atakent Mh. De cadde üzeri 100 m <sup>2</sup> dükkan 1.460.000 TL bedelle satılıktır. Dükkana 9.000 TL kira ödenmektedir.	100	1.460.000	14.600	9.000	REALTY WORLD 0 (507) 276 98 43
14	Atakent Mh. De cadde üzeri 90 m <sup>2</sup> dükkan 1.265.000 TL bedelle satılıktır. Dükkana 7.000 TL kira ödenmektedir.	90	1.265.000	14.056	7.000	REALTY WORLD 0 (507) 276 98 43

**Tablo. 38 Kiralık Ticari Üniteler, TL**

KİRALIK DÜKKAN					
NO	AÇIKLAMA	ALAN	FİYAT	BİRİM KİRA (TL/m <sup>2</sup> )	İLETİŞİM
1	Dumankaya Miks projesinde 28 m <sup>2</sup> dükkan 6000 TL bedelle kiralıktır.	28	6.000	214	CENTURY21 0 (507) 580 92 58
2	Dumankaya Miks projesinde 60 m <sup>2</sup> dükkan 8000 TL bedelle kiralıktır.	60	8.000	133	CENTURY21 0 (535) 475 82 64
3	İstanbul Sarayları projesinde 194 m <sup>2</sup> Salacak restoran 6500 TL bedelle kiralıktır.	194	6.500	34	SİNPAŞ GYO 0 (533) 925 54 37
4	İstanbul Sarayları projesinde 467 m <sup>2</sup> Kızkulesi restoran 14.000 TL bedelle kiralıktır.	467	14.000	30	SİNPAŞ GYO 0 (533) 925 54 37
5	İstanbul Sarayları projesinde 98 m <sup>2</sup> teraslı dükkan 3.750 TL bedelle kiralıktır.	98	3.750	38	SİNPAŞ GYO 0 (533) 925 54 37
6	İstanbul Sarayları projesinde 287 m <sup>2</sup> teraslı köşe dükkan 7.500 TL bedelle kiralıktır.	287	7500	26	SİNPAŞ GYO 0 (533) 925 54 37
7	İstanbul Sarayları projesinde 47 m <sup>2</sup> teraslı dükkan 1800 TL bedelle kiralıktır.	47	1800	38	SİNPAŞ GYO 0 (533) 925 54 37



### 7.3.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan emsal projelerdeki satılık ve kiralık mülkler incelenmiştir. Yapılan konut pazarı araştırmasında emsal taşınmazların satış ve kira değerlerinin, konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler, teslimat durumu gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Yapılan Pazar analizi sonucu; tamamlanmış ve inşaat halindeki emsal projelerde yer alan mesken nitelikli taşınmazların ortalama satış değerinin **~3.500-4.000 TL/m<sup>2</sup>**, birim kira değeri **~15-17 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olduğu görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Bosphorus City projesinde stokta kalan mesken nitelikli gayrimenkuller için ortalama birim satış değeri **2.060-4.265 TL/m<sup>2</sup>** aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; diğer projelerle ve kendi içinde blok, kat, manzara gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerhifelenmiştir.

Değerlemeye konu Ortaköy Kompleksi 1.bodrum katta yer alan ticari nitelikli gayrimenkuller için birim satış değeri **7.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiş, Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

**Tablo. 39 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Hesaplanan Değerler**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Satışa Esas Alan (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Satış Değeri KDV Hariç (TL)
6	YAYBLOK2-6A	32	15. KAT	2+1	214,01	108,76	2.060 TL	440.861 TL
6	YAYBLOK2-6B	15	7. KAT	3+1	151,62	126,15	2.840 TL	430.601 TL
8	DÖNERKULE5-8	47	6. KAT	1+1	74,85	57,10	3.480 TL	260.478 TL
8	DÖNERKULE5-8	48	6. KAT	2+1	98,81	81,06	3.300 TL	326.073 TL
8	DÖNERKULE5-8	49	7. KAT	2+1	98,81	81,06	3.350 TL	331.014 TL
8	DÖNERKULE5-8	104	15. KAT	1+1	69,74	51,99	3.770 TL	262.920 TL
11	YAYBLOK1-11B	29	14. KAT	2+1	214,95	148,20	2.055 TL	441.722 TL
12	DÖNERKULE7-12	40	5.KAT	1+1	73,63	56,45	3.400 TL	250.342 TL
13	DÖNERKULE1-13	13	1. KAT	1+1	73,86	57,03	3.700 TL	273.282 TL
14	DÖNERKULE3-14	12	2.KAT	2+1	103,12	86,14	3.200 TL	329.984 TL
14	DÖNERKULE3-14	53	7.KAT	2+1	103,12	86,14	3.300 TL	340.296 TL
15	DÖNERKULE4-15	18	2. KAT	1+1	73,45	56,51	3.400 TL	249.730 TL
15	DÖNERKULE4-15	42	6. KAT	2+1	103,08	86,14	3.300 TL	340.164 TL
16	DÖNERKULE2-16	61	7. KAT	2+1	102,94	86,14	3.300 TL	339.702 TL
17	TERASEVLER1-17A	4	1. BODRUM	3+1	138,51	112,52	3.100 TL	429.381 TL
17	TERASEVLER1-17A	7	1.KAT	3+1	138,51	112,52	3.300 TL	457.083 TL
18	TERASEVLER1-18C	4	1. KAT	2+1	125,54	94,70	3.150 TL	395.451 TL
19	DÖNERKULE6-19	5	1.BODRUM	1+1	98,11	57,10	3.200 TL	313.952 TL
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	5	1.BODRUM	TİCARET	12,80	12,80	7.000 TL	89.600 TL
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	6	1.BODRUM	TİCARET	13,00	13,00	7.000 TL	91.000 TL
41	BOĞAZIÇI YALISI-41	1	B+Z+1 KAT	6+2*	666,67	584,04	3.915 TL	2.610.013 TL
46	BOĞAZIÇI YALISI-46*	1	B+Z+1 KAT	5+2*	666,67	584,04	3.915 TL	2.610.013 TL
49	ANADOLU HİSARI YALISI-49	1	B+Z+1 KAT	6+2	627,32	552,41	4.265 TL	2.675.520 TL
51	YALI APARTMANI-A	8	3. KAT	4+1	212,92	190,13	4.125 TL	878.295 TL
63	GÖLKULE1-63	128	21. KAT	2+1	117,43	97,64	3.600 TL	422.748 TL
TOPLAM					4.373,47	3.579,77		15.590.224

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V. hariç toplam satış değeri **15.590.224 TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında 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 taşınmazların bulunduğu Bosphorus City projesi ve aynı bölgedeki projelerde kira değerleri araştırılmıştır. Bölge genelinde birim kira değerlerinin **13-30 TL/Ay/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği, ortalama birim kira değerinin **~16 TL/Ay/m<sup>2</sup>** olduğu görülmüştür.

Taşınmazların değer takdirinde ikinci değerlendirme yöntemi olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranını belirlemek adına Bosphorus City projesi ve yakın bölgedeki projelerde satılık ve aynı zamanda kiralık olarak pazarda yer alan taşınmazların değerleri araştırılmış, yıllık kira değerinin satış değerine bölünmesi sonucu hesaplanan kapitalizasyon oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**Tablo. 40 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi**

Proje	Blok	Kat	Tipi	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Kira (Ay/TL)	Birim Kira (Ay/ TL/m <sup>2</sup> )	R0
BOSPHORUS	ORTAKÖY	KOT2	1+0	61	178.000	900	15	0,061
İSTANBUL SARAYLARI	HİSAR KULE	2	1+1	84	330.000	1400	17	0,051
İSTANBUL SARAYLARI	HİSAR KULE	10	2+1	111	460.000	2300	21	0,060
SOYAK EVOSTAR	-	12	1+1	47	195.000	800	17	0,049
TEMA İSTANBUL	-	14	1+1	69	425.000	1300	19	0,037

Yapılan pazar araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu mesken nitelikli taşınmazlara emsal olabilecek mülklerin satış ve kira değerleri arasındaki ilişki incelendiğinde kapitalizasyon oranının **0,037-0,061** aralığında değiştiği görülmüştür. Taşınmazların satış ve kiralama kabiliyetlerini arttırmak amacı ile alan bilgilerinin abartılı beyan edildiği, değerlerde pazarlık payları bulunduğu, taşınmazların konumlu olduğu projenin niteliği gibi kriterler göz önünde bulundurularak konut nitelikli taşınmazların ortalama birim kira değerinin **~14 TL/Ay/m<sup>2</sup>**, kapitalizasyon oranının **0,050** olacağı ön görülmüştür. Ticari üniteler için birim kira değeri **40 TL/Ay/m<sup>2</sup>**, kapitalizasyon **oranı 0,070** olarak takdir edilmiş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 41 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile Hesaplanan Satış Değerleri**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m <sup>2</sup> 'si	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı( m <sup>2</sup> )	Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri KDV Hariç (TL)
6	YAYBLOK2-6A	32	15. KAT	214,01	108,76	8,00	1.712 TL	410.899
6	YAYBLOK2-6B	15	7. KAT	151,62	126,15	11,00	1.668 TL	400.277
8	DÖNERKULE5-8	47	6. KAT	74,85	57,10	14,00	1.048 TL	251.496
8	DÖNERKULE5-8	48	6. KAT	98,81	81,06	13,00	1.285 TL	308.287
8	DÖNERKULE5-8	49	7. KAT	98,81	81,06	13,50	1.334 TL	320.144
8	DÖNERKULE5-8	104	15. KAT	69,74	51,99	15,00	1.046 TL	251.064
11	YAYBLOK1-11B	29	14. KAT	214,95	148,20	8,00	1.720 TL	412.704
12	DÖNERKULE7-12	40	5.KAT	73,63	56,45	14,00	1.031 TL	247.397
13	DÖNERKULE1-13	13	1. KAT	73,86	57,03	15,00	1.108 TL	265.896
14	DÖNERKULE3-14	12	2.KAT	103,12	86,14	13,00	1.341 TL	321.734
14	DÖNERKULE3-14	53	7.KAT	103,12	86,14	13,00	1.341 TL	321.734
15	DÖNERKULE4-15	18	2. KAT	73,45	56,51	14,00	1.028,30	246.792
15	DÖNERKULE4-15	42	6. KAT	103,08	86,14	13,00	1340,04	321.610
16	DÖNERKULE2-16	61	7. KAT	102,94	86,14	13,00	1.338 TL	321.173
17	TERASEVLER1-17A	4	1. BODRUM	138,51	112,52	12,00	1.662 TL	398.909
17	TERASEVLER1-17A	7	1.KAT	138,51	112,52	13,00	1.801 TL	432.151
18	TERASEVLER1-18C	4	1. KAT	125,54	94,70	13,00	1.632 TL	391.685
19	DÖNERKULE6-19	5	1.BODRUM	98,11	57,10	13,00	1.275 TL	306.103
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	5	1.BODRUM	12,80	12,80	40,00	512 TL	87.771
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	6	1.BODRUM	13,00	13,00	40,00	520 TL	89.143
41	BOĞAZIÇI YALISI-41	1	B+Z+1 KAT	666,67	584,04	15,00	10.000 TL	2.400.012
46	BOĞAZIÇI YALISI-46*	1	B+Z+1 KAT	666,67	584,04	15,00	10.000 TL	2.400.012
49	ANADOLU HİSARI YALISI-49	1	B+Z+1 KAT	627,32	552,41	17,00	10.664 TL	2.559.466
51	YALI APARTMANI-A	8	3. KAT	212,92	190,13	17,00	3.620 TL	868.714
63	GÖLKULE1-63	128	21. KAT	117,43	97,64	15,00	1.761 TL	422.748
TOPLAM				4.373,47	3.579,77	14,13	61.786,20	14.757.921

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V. hariç toplam satış değeri **14.757.921 TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.4.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışması tamamlanmış proje dahilinde yer alan bağımsız bölümlerin satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmış olup değerlemede Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Konu taşınmazların değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri kullanılarak satış değerleri hesaplanmıştır. İki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan satış değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırılarak bağımsız bölüm bazında nihai satış değerleri takdir edilmiştir. Nihai satış değerleri tablosu rapor eklerinde sunulmuş, uyumlaştırılmış bağımsız bölüm bazında satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 42 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı m <sup>2</sup> 'si	Direkt Kapitalizasyon Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Emsal Karşılaştırma Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)
6	YAYBLOK2-6A	32	15. KAT	2+1	214,01	410.899	440.861	440.000
6	YAYBLOK2-6B	15	7. KAT	3+1	151,62	400.277	430.601	430.000
8	DÖNERKULE5-8	47	6. KAT	1+1	74,85	251.496	260.478	260.000
8	DÖNERKULE5-8	48	6. KAT	2+1	98,81	308.287	326.073	326.000
8	DÖNERKULE5-8	49	7. KAT	2+1	98,81	320.144	331.014	331.000
8	DÖNERKULE5-8	104	15. KAT	1+1	69,74	251.064	262.920	262.000
11	YAYBLOK1-11B	29	14. KAT	2+1	214,95	412.704	441.722	441.000
12	DÖNERKULE7-12	40	5.KAT	1+1	73,63	247.397	250.342	250.000
13	DÖNERKULE1-13	13	1. KAT	1+1	73,86	265.896	273.282	273.000
14	DÖNERKULE3-14	12	2.KAT	2+1	103,12	321.734	329.984	329.000
14	DÖNERKULE3-14	53	7.KAT	2+1	103,12	321.734	340.296	340.000
15	DÖNERKULE4-15	18	2. KAT	1+1	73,45	246.792	249.730	249.000
15	DÖNERKULE4-15	42	6. KAT	2+1	103,08	321.610	340.164	340.000
16	DÖNERKULE2-16	61	7. KAT	2+1	102,94	321.173	339.702	339.000
17	TERASEVLER1-17A	4	1. BODRUM	3+1	138,51	398.909	429.381	429.000
17	TERASEVLER1-17A	7	1.KAT	3+1	138,51	432.151	457.083	457.000
18	TERASEVLER1-18C	4	1. KAT	2+1	125,54	391.685	395.451	395.000
19	DÖNERKULE6-19	5	1.BODRUM	1+1	98,11	306.103	313.952	313.000
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	5	1.BODRUM	TİCARET	12,80	87.771	89.600	91.000
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	6	1.BODRUM	TİCARET	13,00	89.143	91.000	91.000
41	BOĞAZIÇI YALISI-41	1	B+Z+1 KAT	6+2*	666,67	2.400.012	2.610.013	2.610.000
46	BOĞAZIÇI YALISI-46*	1	B+Z+1 KAT	5+2*	666,67	2.400.012	2.610.013	2.610.000
49	ANADOLU HİSARI YALISI-49	1	B+Z+1 KAT	6+2	627,32	2.559.466	2.675.520	2.675.000
51	YALI APARTMANI-A	8	3. KAT	4+1	212,92	868.714	878.295	878.000
63	GÖLKULE1-63	128	21. KAT	2+1	117,43	422.748	422.748	422.000
TOPLAM					4.287	14.757.921	15.590.224	15.581.000

**Tablo. 43 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**

NİTELİK	ADET	EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ, TL	DİREKT GELİR KAPİTALİZASYONU İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, TL
MESKEN	23	15.409.624	14.581.007	15.399.000
TİCARİ	2	180.600	176.914	182.000
TOPLAM	25	15.590.224	14.757.921	15.581.000

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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 konut/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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada, 4 parselde konumlu "Bosphorus City" projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 25 adet bağımsız bölümün (23 konut + 2 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. 44 Nihai Değer Tablosu**

KONU GAYRİMENKULLER	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM SATIŞA ESAS ALAN (m <sup>2</sup> )	K.D.V. HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
Bosphorus City Projesi'nde 25 adet bağımsız bölüm	2.845,08	4.373,47	15.581.000	17.154.120

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

\*K.D.V. oranı net kullanım alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük daireler için %1, 150 m<sup>2</sup>'den büyük yalı nitelikli gayrimenkuller ile ticari birimler için %18 olarak alınmıştır.

T.C.M.B. 15.12.2015 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =2,9667 TL, 1 Euro=3,2521

Sonuç olarak;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada, 4 parselde yer alan Bosphorus City projesinde konumlu 25 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **15.581.000 TL (Onbeşmilyonbeşyüzseksenbirbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**\*Tuğba Aydın**  
Şehir ve Bölge Plancısı



**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



\*Raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup, araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

## 10. RAPOR EKLERİ

## NİHAİ SATIŞ DEĞERLERİ TABLOSU

Kat İrtifak Listesi Blok No	Blok Tipi-No-Giriş	B.Bölüm No	Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Satışa Esas Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/Ay)	Nihai Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Nihai Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Sigortaya Esas Değer (TL)
6	YAYBLOK2-6A	32	15. KAT	2+1	214,01	108,76	149,00	1.712 TL	440.000	444.400	160.508
6	YAYBLOK2-6B	15	7. KAT	3+1	151,62	126,15	98,80	1.668 TL	430.000	434.300	113.715
8	DÖNERKULE5-8	47	6. KAT	1+1	74,85	57,10	48,40	1.048 TL	260.000	262.600	92.066
8	DÖNERKULE5-8	48	6. KAT	2+1	98,81	81,06	65,30	1.285 TL	326.000	329.260	121.536
8	DÖNERKULE5-8	49	7. KAT	2+1	98,81	81,06	65,30	1.334 TL	331.000	334.310	121.536
8	DÖNERKULE5-8	104	15. KAT	1+1	69,74	51,99	44,30	1.046 TL	262.000	264.620	85.780
11	YAYBLOK1-11B	29	14. KAT	2+1	214,95	148,20	108,19	1.720 TL	441.000	445.410	264.389
12	DÖNERKULE7-12	40	5.KAT	1+1	73,63	56,45	48,40	1.031 TL	250.000	252.500	90.565
13	DÖNERKULE1-13	13	1. KAT	1+1	73,86	57,03	48,40	1.108 TL	273.000	275.730	90.848
14	DÖNERKULE3-14	12	2.KAT	2+1	103,12	86,14	69,10	1.341 TL	329.000	332.290	126.838
14	DÖNERKULE3-14	53	7.KAT	2+1	103,12	86,14	69,10	1.341 TL	340.000	343.400	126.838
15	DÖNERKULE4-15	18	2. KAT	1+1	73,45	56,51	48,40	1.028,30	249.000	251.490	90.344
15	DÖNERKULE4-15	42	6. KAT	2+1	103,08	86,14	69,10	1340,04	340.000	343.400	126.788
16	DÖNERKULE2-16	61	7. KAT	2+1	102,94	86,14	69,10	1.338 TL	339.000	342.390	126.616
17	TERASEVLER1-17A	4	1. BODRUM	3+1	138,51	112,52	91,30	1.662 TL	429.000	433.290	103.883
17	TERASEVLER1-17A	7	1.KAT	3+1	138,51	112,52	91,80	1.801 TL	457.000	461.570	103.883
18	TERASEVLER1-18C	4	1. KAT	2+1	125,54	94,70	86,20	1.632 TL	395.000	398.950	94.155
19	DÖNERKULE6-19	5	1.BODRUM	1+1	98,11	57,10	48,40	1.275 TL	313.000	316.130	120.675
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	5	1.BODRUM	TİCARET	12,80	12,80	12,80	512 TL	91.000	107.380	9.600
23	ORTAKÖY KOMPLEKSİ	6	1.BODRUM	TİCARET	13,00	13,00	13,00	520 TL	91.000	107.380	9.750
41	BOĞAZIÇI YALISI-41	1	B+Z+1 KAT	6+2*	666,67	584,04	428,70	10.000 TL	2.610.000	3.079.800	500.003
46	BOĞAZIÇI YALISI-46*	1	B+Z+1 KAT	5+2*	666,67	584,04	428,70	10.000 TL	2.610.000	3.079.800	500.003
49	ANADOLU HİSARI YALISI-49	1	B+Z+1 KAT	6+2	627,32	552,41	420,89	10.664 TL	2.675.000	3.156.500	470.490
51	YALI APARTMANI-A	8	3. KAT	4+1	212,92	190,13	145,70	3.620 TL	878.000	1.036.040	159.690
63	GÖLKULE1-63	128	21. KAT	2+1	117,43	97,64	76,70	1.761 TL	422.000	426.220	144.439
TOPLAM					4.286,79	3.579,77	2.819,89	61.786,20	15.581.000	17.154.120	3.954.935