



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Sancaktepe/Sarıgazi – 0/1958 – 9 Adet B.B.

2019\_M\_0393 / 31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2019

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ .....	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ .....	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer .....	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer .....	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ .....	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler .....	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı .....	10
3.3.	Konut Pazarı .....	11
3.4.	İstanbul İli .....	15
3.5.	Sancaktepe İlçesi .....	16
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER .....	17
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	17
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri .....	17
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri .....	18
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri .....	18
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler .....	18
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri .....	18
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı .....	19
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	19
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri .....	19
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri .....	21
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri .....	22
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	24
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler .....	24
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	24
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	24
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi .....	24
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı .....	29
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	30
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması .....	30
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi .....	31
8.	SONUÇ .....	32
9.	RAPOR EKLERİ .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	:	01.10.2019/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	:	31.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	:	2019_M_0393
<b>Rapor Türü</b>	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
<b>Talebin Kapsamı</b>	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi dahilinde yer alan, 55.969,36 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" vasıflı 0 Ada 1958 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 9 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi dahilinde yer alan, 55.969,36 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" vasıflı 0 Ada 1958 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 9 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -08.01.2019 tarih, 2018_KD_0046 sayılı değerlendirme raporuna göre; 10 adet bağımsız bölümün K.D.V. hariç toplam değeri 10.100.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri</b>	:	<b>10.650.000.-TL (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	:	Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

### 2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

### 2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

#### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

#### 2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

#### Sonuç olarak;

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

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

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

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

## 3. SEKTÖR ANALİZİ

### 3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

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

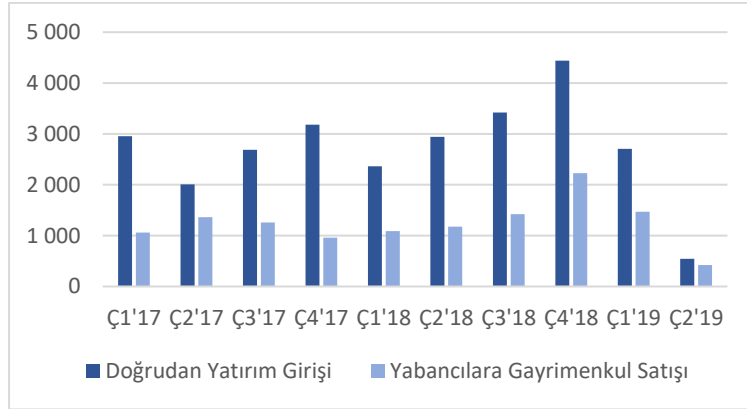
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar

dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

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

### Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

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

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

### Tablo. 1 GSYH Değerleri

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

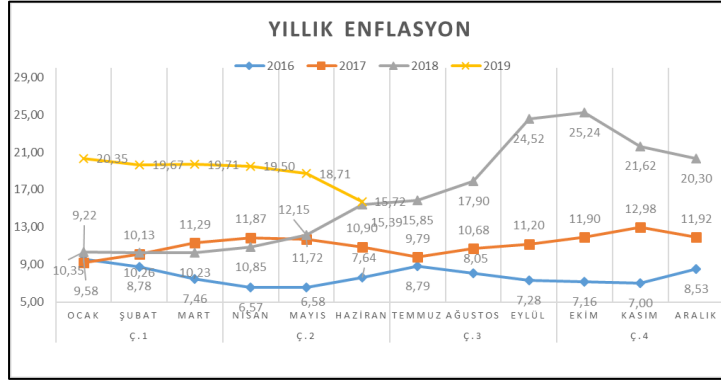
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)



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

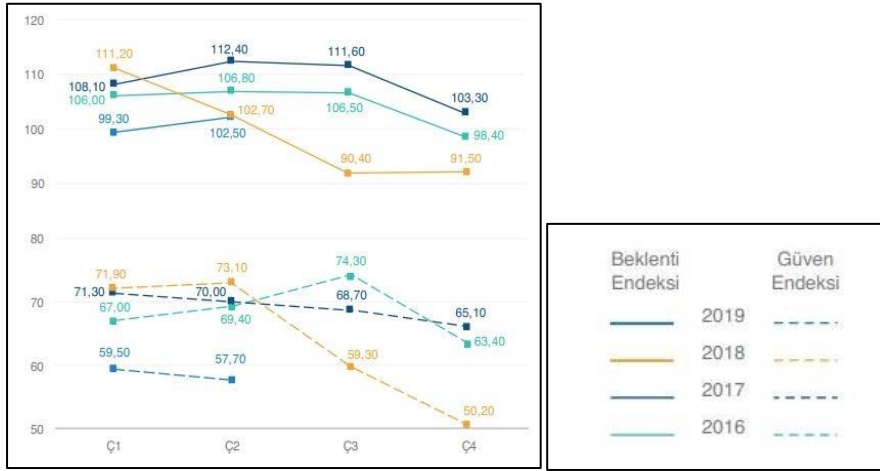
## Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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

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

## Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

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

## Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş



hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

#### TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

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

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

## Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

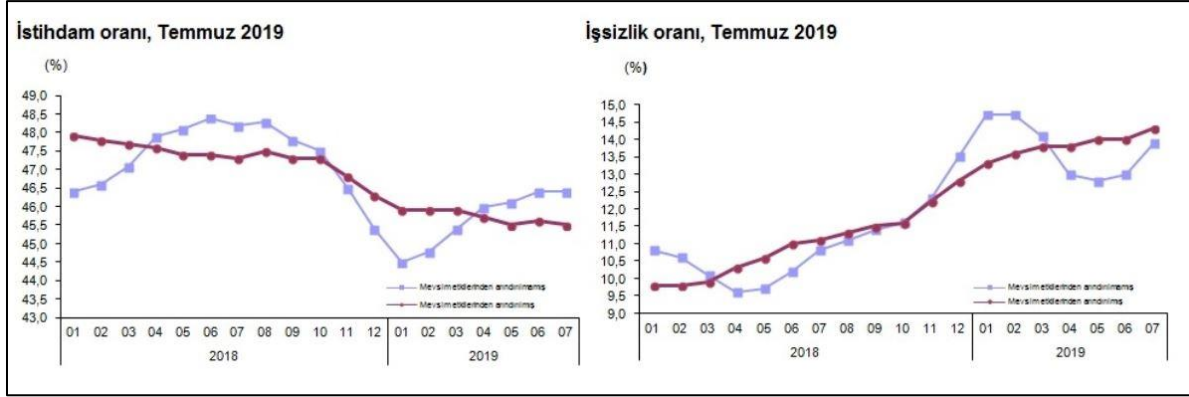
Kaynak: TÜİK

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

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

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

**Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları**



Kaynak: TÜİK

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

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

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

\* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

### 3.2. Gayrimenkul Pazarı

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

hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

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

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

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

### **3.3. Konut Pazarı**

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

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

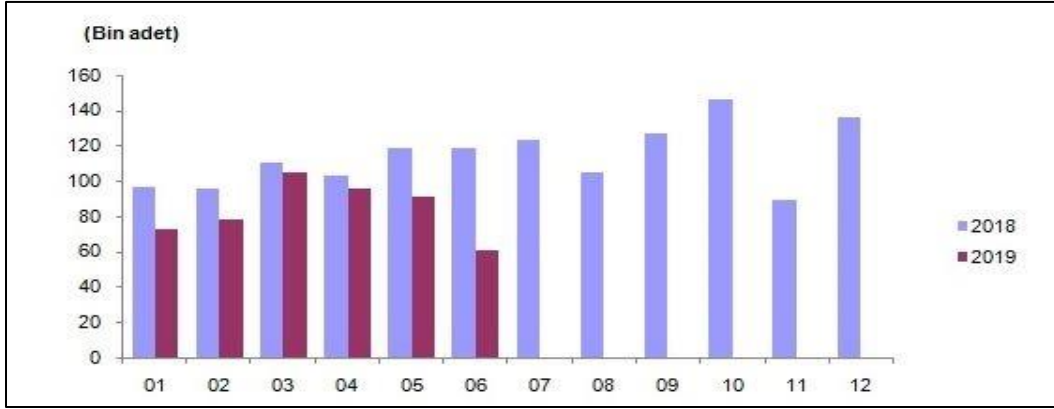
Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB

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

Yabancılara yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

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

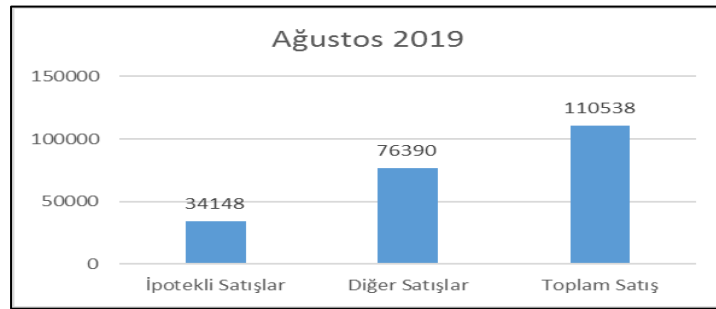
#### Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



*Kaynak: TÜİK*

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

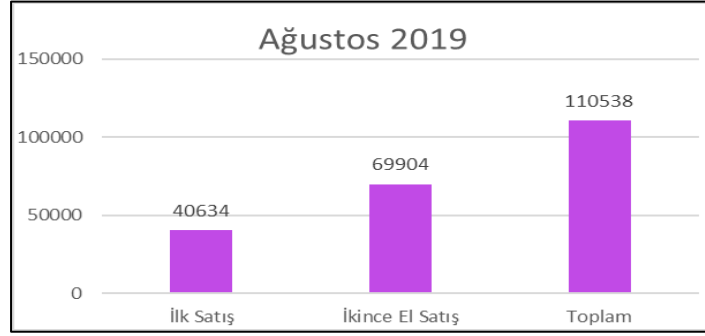
#### Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



*Kaynak: TÜİK*



## Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

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

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 oranında azalarak 76 390 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 499 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %72,4 oldu. Ankara 6 488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari olmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 673 bin m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam



119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m<sup>2</sup> iken bunun 45 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 18,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 16,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

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

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 3,3 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari olmuştur.

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

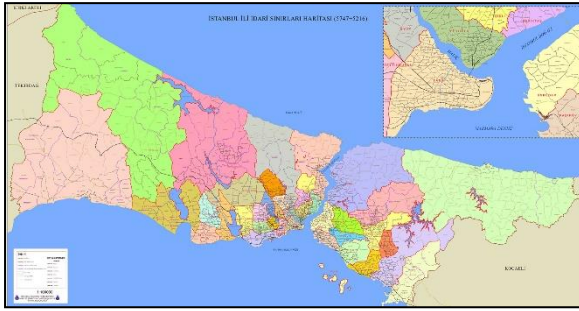
**Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni - Ocak -Haziran 2017-2019**

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

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

Kaynak: TÜİK

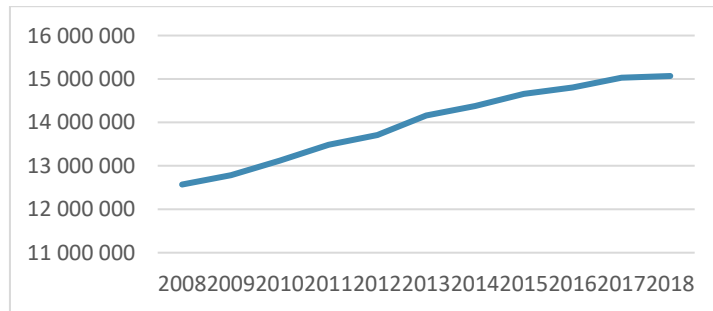
### 3.4. İstanbul İli



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

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.067.724 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 2836 kişi düşmektedir.

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



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

### 3.5. Sancaktepe İlçesi

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

Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

**Tablo. 10 Sancaktepe İlçesi Nüfus Tablosu**

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

**Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

#### 4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 11 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ										
İLİ	: İSTANBUL									
İLÇESİ	: SANCAKTEPE									
MAHALLESİ	: SARIGAZI									
MEVKİİ	: -									
PAFTA NO	: 4/1									
ADA NO	: -									
PARSEL NO	: 1958									
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.969,36									
NİTELİĞİ	: 1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI									
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	A	1	DÜKKAN	2156 / 5596936	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	29.04.2011/4114	183	18082
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	B	2	DÜKKAN	7500 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18083
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	C	3	DÜKKAN	5400 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18084
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	D	4	DÜKKAN	4000 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18085
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	H	8	DÜKKAN	12000 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18089
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	K	11	DÜKKAN	13200 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18092
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	L	12	DÜKKAN	7400 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18093
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	M	13	DÜKKAN	11500 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18094
TİCARET	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT	N	14	DÜKKAN	37525 / 5596936		1 / 1	29.04.2011/4114	183	18095

##### 4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 23.10.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

##### Ana Taşınmaz Üzerinde Müsterek Olarak:

###### Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı:15.04.2011 (29.04.2011 tarih - 4114 yevmiye no).
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir (05.03.2013 tarih 3731 yevmiye no).

##### Değerlemeye Konu Taşınmazlar Üzerinde Müsterek Olarak:

###### Rehinler Hanesi:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 30.000.000 TL tutarında 02.08.2019 tarih ve 19428 yevmiye no ile ipotek şerhi.

## **Değerlemeye Konu Ticaret Bloğu Giriş L-12, M-13, N-14 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müsterek Olarak:**

### **Şerhler Hanesi:**

- Konu taşınmazlar üzerinde, Migros Ticaret A.Ş. lehine, 1.296.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (18.07.2013 tarih – 12836 yevmiye no).

### **4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri**

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 29.04.2011 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemiyle Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye tescillenmiş, 05.03.2013 tarihinde ise kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

### **4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri**

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 30.10.2019 tarihli resmi imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 15.02.2010-21.01.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS=0,50, KAKS=1,50, ayırık nizami 5 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K3) Alanı" imar lejantında kalmaktadır. Belge raporun ekler bölümünde sunulmuştur.

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

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

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

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin işlem dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılarla ait 15.02.2011 tarihli, ruhsat sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloğa ait ruhsat ve iskan belgelerinin bilgileri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.

**Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri**

Blok	İlk Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı		Tadilat Yapı Ruhsatı Tarihi/Sayısı		Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi/Sayısı		B.B. Sayısı	Toplam Alan, m <sup>2</sup>
TİCARET	15.2.2011	363488-849	28.4.2011	396386-2729	22.2.2013	647779-2185	14	2.930,61

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri Atatürk Mahallesi, Bilgi Sokak, No:14 K:3 Ataşehir/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu tüm taşınmazlar üzerinde “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 30.000.000 TL tutarında 02.08.2019 tarih ve 19428 yevmiye no ile ipotek” bulunmaktadır.

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

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

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

### 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

#### 5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, - ada, 1958 parsel numaralı ‘1 adet 1 katlı dükkan, 2 adet 2 katlı garaj binası, 1 adet 4 katlı kafeterya, 27 adet 14 katlı apartman binası ve arsası’ vasıflı ana taşınmazda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, Emek Mahallesi, Ordu Caddesi, Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi, No:1, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumlandırılmıştır. Atatürk Caddesi üzerinde batı istikametinde yaklaşık 1350 m. ilerlenir ve ışıklardan sol tarafta yer alan Ordu Caddesi’ne girilir. Atatürk ve Ordu Caddesi’nin kesiştiği parsel üzerinde, 1 dış kapı numaralı sitede değerlendirme konusu ana gayrimenkul olan Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi’ne ulaşılır.

Değerleme konusu taşınmazlar Şile Otoyolu’na ve E-80 Karayolu’na yakın konumda olup, çevre yapılaşmaları site, konut, fabrika alanları gibi çeşitli fonksiyonlar ile donatı alanlarından oluşmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir. Konu taşınmazlar, E-80 Karayolu ve Şile Otoyolu gibi ulaşım arterleri ve duraklarına yakın konumda olması nedeni ile tarifi ve ulaşılabilirliği kolay lokasyondadırlar.

Konu taşınmazın yakın konumda Suryapı Adapark, Kent Life, Dore Life, Simply City, Dap Space Center siteleri bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün yan parseli üzerinde Sancaktepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır





-Konum Kroki-

**Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

Konum	Uzaklık, Km
Şile Otoyolu	4.00
D-100 Karayolu	9.10
Sabiha Gökçen Havalimanı	12.00
15 Temmuz Şehirler Köprüsü	16.90
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	17.50



## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 10 adet ticari (dükkan) nitelikli taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parselde kayıtlı 55.969,36 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 projesinde konumludur.



-Site Uydu Görüntüsü-

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi topografik olarak düz bir parsel üzerinde yer almakta olup site üç etap olarak inşa edilmiştir. Bodrum katlar kapalı otopark alanı olarak kullanılmakta olup site içerisinde özel güvenlik, açık havuz, açık/kapalı otopark, hamam, fitness salonu, sauna, çocuk oyun alanları, tenis kortu, yürüyüş parkurları gibi sosyal tesis alanları yer almaktadır. Ana gayrimenkulün ortasında yapay bir göl yer almaktadır. Sitenin ana girişi Ordu Caddesi'nden verilmiş olup, ikinci giriş doğu yönünden Yenice sokak üzerinden verilmiştir. Ticari alan girişleri ise Atatürk Caddesi üzerinden verilmiştir.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Aqua City Sitesi'nde Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı konut tipi bulunmaktadır. Site 5 adet Likya blok, 19 adet Frigya blok, 3 adet Karya blok, bodrum katlarda 2 adet otopark bloğu, 1 adet ticari blok ve 1 adet sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. A, B, C, D ve E bloklar Likya tipi blok; F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S, U, V, Z, AA, AB, AC ve AD bloklar Frigya tipi blok; P, T ve Y bloklar Karya tipi blok olup site içerisinde toplam 27 adet konut bloğu, 1118 adet konut yer almaktadır. Ticari blokta ise 14 adet bağımsız bölüm yer almak üzere Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi toplam 1132 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



-Siteden Genel Görünüm-

### 5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümler Ticaret isimli blokta yer almakta olan toplam 9 adet ticari ünite olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

#### **TİCARİ BLOK**

Ticari Blok: 1 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 14 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 1, 2, 3, 4, 8, 11, 12, 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur. 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler, çarşı içerisinde kalmakta olup caddeye cepheleri yoktur. Diğer değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamının caddeye cepheleri bulunmaktadır. 1 no'lu bağımsız bölümün reklam kabiliyeti en düşük olup, 14'nolu bağımsız bölüme doğru reklam kabiliyeti ve algılanabilirlik giderek artmaktadır.



**Tablo. 14 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar**

Blok Adı	Kat	Giriş	B.B. No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m <sup>2</sup>	Genel Brüt Alan m <sup>2</sup>
TİCARET	Zemin	A	1	DÜKKAN	26,00	30,00
TİCARET	Zemin	B	2	DÜKKAN	131,00	147,00
TİCARET	Zemin	C	3	DÜKKAN	91,00	105,00
TİCARET	Zemin	D	4	DÜKKAN	73,00	87,00
TİCARET	Zemin	H	8	DÜKKAN	235,00	261,00
TİCARET	Zemin	K	11	DÜKKAN	270,00	289,00
TİCARET	Zemin	L	12	DÜKKAN	139,00	150,00
TİCARET	Zemin	M	13	DÜKKAN	232,00	250,00
TİCARET	Zemin	N	14	DÜKKAN	794,00	876,00

*Bağımsız bölüm brüt alanı, kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümün sahip olduğu brüt alandır.*

*Genel Brüt Alan; müşterinin Satışa Esas Brüt Alan olarak beyan ettiği kavram olup, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde Genel Brüt Alan olarak kabul edilmektedir. Değerleme çalışmasında genel brüt alanlar üzerinden değer takdiri yapılmıştır.*

## 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

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

#### OLUMSUZ ÖZELLİKLER

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

### 6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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

##### 6.3.1.1. Satılık Ticari Ünite Pazarı

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



Tablo. 15 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Sinpaş Lagün Sitesi'nde, caddeye cephesi olmayan, site içine bakan 165 m <sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 650.000 TL bedelle satılıktır.	650.000	165	3.939	Remax 0 216 622 34 44
EMSAL 2	Ordu Caddesi üzerinde, 100 m <sup>2</sup> zemin, 20 m <sup>2</sup> bodrum olmak üzere toplam 120 m <sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan 575.000 TL bedelle satılıktır.	575.000	104	5.529	Tempo 0 216 466 76 76
EMSAL 3	Ordu Caddesi üzerinde, 130 m <sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan 610.000 TL bedelle satılıktır.	610.000	130	4.692	Polat Emlak 0 216 621 16 21
EMSAL 4	Taşınmazların konumlandığı siteye komşu vaziyette ve Barajolu Caddesi'ne 1. paralelde konumlu, 100 m <sup>2</sup> zemin, 130 m <sup>2</sup> bodrum olmak üzere toplam 230 m <sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan 429.000 TL bedelle satılıktır.	429.000	126	3.405	Evsell 0 532 160 39 49
DiğER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat ve ön kullanım hacimleri 1/5 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				



-Emsal Krokisi-

**Tablo. 16 Satılık Ticari Ünite Emsal Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Proje	Proje	Cadde	Cadde	Ara sokak
Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )		165,00	104,00	130,00	126,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		650.000	575.000	610.000,00	429.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		3.939	5.529	4.692	3.405
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	261,00	165,00	104,00	130,00	105,00
<b>Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)</b>	<b>1.265.850</b>	<b>600.000</b>	<b>475.000</b>	<b>600.000</b>	<b>420.000</b>
<b>Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>3.636</b>	<b>4.567</b>	<b>4.615</b>	<b>4.000</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	261,00	165,00	104,00	130,00	105,00
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,01</b>	<b>1,03</b>	<b>1,03</b>	<b>1,03</b>
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
<b>Reklam Kabiliyeti Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>
Cephe	1	1	2	1	1
<b>Cephe Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Yapı Kalitesi	Orta	Orta	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü
<b>Yapı Kalitesi Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,97</b>	<b>0,97</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>0,82</b>	<b>0,96</b>	<b>0,90</b>	<b>0,81</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.850</b>	<b>4.445</b>	<b>4.770</b>	<b>5.119</b>	<b>4.943</b>

**✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Ticari nitelikli taşınmazlarda satış fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için en düşük **3.400 TL/m<sup>2</sup>** olduğu, **15.000 TL/m<sup>2</sup>**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu H BLOK 8 no'lu bağımsız bölüm için alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim satış değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise 28 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda 28 no'lu bağımsız bölümün satış değerinin **4.850 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği belirlenmiştir.

Değerlemede caddeye cephe olmayan 2 ve 3 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların satış m<sup>2</sup> birim değerlerinin yaklaşık **2.000-3.000 TL** civarında olacağı, caddeye cephe taşınmazlarda büyüklüğüne bağlı olarak **4.850 - 10.000 TL** bandında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

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

**Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler**

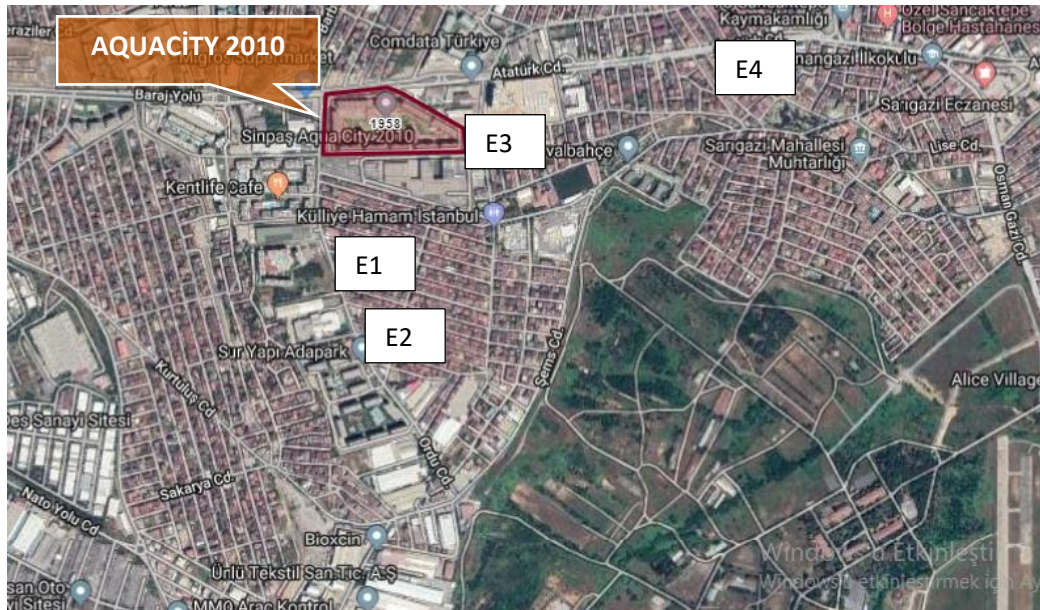
Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m <sup>2</sup>	Birim Satış Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Satış Değeri, TL
TİCARET	Zemin	A	1	31.00	10.000	<b>310.000</b>
TİCARET	Zemin	B	2	147.00	2.250	<b>331.000</b>
TİCARET	Zemin	C	3	105.00	2.850	<b>299.500</b>
TİCARET	Zemin	D	4	87.00	7.825	<b>681.000</b>
TİCARET	Zemin	H	8	261.00	4.850	<b>1.266.000</b>
TİCARET	Zemin	K	11	289.00	4.850	<b>1.401.500</b>
TİCARET	Zemin	L	12	150.00	6.900	<b>1.035.000</b>
TİCARET	Zemin	M	13	250.00	5.500	<b>1.375.000</b>
TİCARET	Zemin	N	14	876.00	5.150	<b>4.511.500</b>
					<b>Toplam</b>	<b>11.210.500</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **11.210.500.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1.2. Kiralık Ticari Ünite Pazarı

**Tablo. 18 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri**

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Ordu Caddesi üzerinde, 100 m <sup>2</sup> zemin, 20 m <sup>2</sup> bodrum olmak üzere toplam 120 m <sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan aylık 3.200 TL bedelle kiralıktır.	3.200	104	31	Tempo 0 216 466 76 76
EMSAL 2	Ordu Caddesi üzerinde, 130 m <sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan aylık 3.000 TL bedelle kiralıktır.	3.000	130	23	Polat Emlak 0 216 621 16 21
EMSAL 3	Şehir hastanesinin karşısında, taşınmazlara komşu vaziyette konumlu, 76 m <sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkan aylık 2.250 TL bedelle kiralıktır.	2.250	76	30	Polat Emlak 0 216 621 16 21
EMSAL 4	Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, 200 m <sup>2</sup> zemin ve 150 m <sup>2</sup> bahçe alanı olmak üzere toplam 350 m <sup>2</sup> olarak pazarlanan cafe aylık 4.500 TL bedelle kiralıktır.	4.500	230	20	Serpici Yatırım 0 216 357 42 07
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat ve ön kullanım hacimleri 1/5 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				



-Emsal Krokisi-



Tablo. 19 Kiralık Ticari Ünite Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
<b>Konum</b>	Proje	Proje	Proje	Proje	Proje
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>		104,00	130,00	76,00	230,00
<b>İstenilen Kira Fiyatı (TL)</b>		3.200	3.000,00	2.250	4.500
<b>Pazarlıklı Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b>		<b>30,77</b>	<b>23,08</b>	<b>29,61</b>	<b>19,57</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	261,00	112,00	120,00	76,00	175,00
<b>Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL)</b>	<b>5.938</b>	<b>2.200</b>	<b>2.500</b>	<b>1.850</b>	<b>4.500</b>
<b>Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>/ay)</b>		<b>19,64</b>	<b>20,83</b>	<b>24,34</b>	<b>25,71</b>
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	261,00	100,00	120,00	75,00	75,00
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>1,02</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
<b>Reklam Kabiliyeti Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,98</b>	<b>1,10</b>
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha kötü	Daha kötü	Daha İyi
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,98</b>	<b>1,10</b>
Cephe	1	1	1	1	1
<b>Cephe Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Yapı Kalitesi	Orta	Orta	Orta	Orta	Daha İyi
<b>Yapı Kalitesi Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>1,01</b>	<b>1,27</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>	<b>22,75</b>	<b>21,13</b>	<b>22,63</b>	<b>24,14</b>	<b>20,24</b>

#### ✓ KİRALIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda aylık kira birim fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için en düşük **20 TL/m<sup>2</sup>/Ay** olduğu, **55 TL/m<sup>2</sup>/Ay**'a kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu H blok 8 no'lu bağımsız bölüm için alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise 28 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda 28 no'lu bağımsız bölümün aylık birim kira değerinin **22,75 TL/m<sup>2</sup>/Ay** olabileceği belirlenmiştir.

Değerlemede caddeye cepheli olmayan 2 ve 3 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların aylık m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin yaklaşık **10-113 TL/m<sup>2</sup>/Ay** civarında olacağı, caddeye cepheli taşınmazlarda ise **22 - 45 TL/m<sup>2</sup>/Ay** bandında değişebileceği kanaatine varılmıştır.

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

**Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler**

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup> /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
TİCARET	Zemin	A	1	31.00	45,00	<b>1.395</b>
TİCARET	Zemin	B	2	147.00	10,50	<b>1.545</b>
TİCARET	Zemin	C	3	105.00	13,00	<b>1.365</b>
TİCARET	Zemin	D	4	87.00	37,00	<b>3.220</b>
TİCARET	Zemin	H	8	261.00	22,75	<b>5.940</b>
TİCARET	Zemin	K	11	289.00	22,75	<b>6.575</b>
TİCARET	Zemin	L	12	150.00	31,00	<b>4.650</b>
TİCARET	Zemin	M	13	250.00	25,00	<b>6.250</b>
TİCARET	Zemin	N	14	876.00	23,00	<b>20.150</b>
<b>Toplam</b>						<b>51.090</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **51.090.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

### 6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### 6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

**Tablo. 21 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret**

Proje	Kat	Alan, m <sup>2</sup>	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
-	Zemin + Bodrum	120	575.000	3.200	0,067
-	Zemin	76	610.000	3.000	0,059
-	Zemin	150	700.000	3.500	0,060
<b>Ortalama</b>					<b>0.060</b>

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık dükkan emsallerinin incelenmesi sonucunda, ticari nitelikli gayrimenkullerde bölge için kapitalizasyon oranının, pazarlık payları da göz önünde bulundurulduğunda ortalama **%6 (~16 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon

oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

**Tablo. 22 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-**

Blok Adı	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Kira Değeri TL/m <sup>2</sup> /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
TİCARET	A	1	31.00	45,00	1.395	16.740	6,0%	279.000
TİCARET	B	2	147.00	10,50	1.544	18.522	6,0%	308.700
TİCARET	C	3	105.00	13,00	1.365	16.380	6,0%	273.000
TİCARET	D	4	87.00	37,00	3.219	38.628	6,0%	643.800
TİCARET	H	8	261.00	22,75	5.938	71.253	6,0%	1.187.550
TİCARET	K	11	289.00	22,75	6.575	78.897	6,0%	1.314.950
TİCARET	L	12	150.00	31,00	4.650	55.800	6,0%	930.000
TİCARET	M	13	250.00	25,00	6.250	75.000	6,0%	1.250.000
TİCARET	N	14	876.00	23,00	20.148	241.776	6,0%	4.029.600
<b>Toplam</b>								<b>10.216.600</b>

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam pazar değeri **10.216.600.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

**Tablo. 23 Uyumlaştırma Tablosu**

Blok Adı	Kat	Giriş	B.B. No	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
TİCARET	Zemin	A	1	310.000	279.000	300 000
TİCARET	Zemin	B	2	331.000	308.700	320 000
TİCARET	Zemin	C	3	299.500	273.000	280 000
TİCARET	Zemin	D	4	681.000	643.800	650 000
TİCARET	Zemin	H	8	1.266.000	1.187.550	1 250 000
TİCARET	Zemin	K	11	1.401.500	1.314.950	1 350 000
TİCARET	Zemin	L	12	1.035.000	930.000	950 000
TİCARET	Zemin	M	13	1.375.000	1.250.000	1 300 000
TİCARET	Zemin	N	14	4.511.500	4.029.600	4 250 000
<b>Toplam</b>						<b>10.650.000</b>

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değeri **10.650.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 0 ada, 1958 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

## 8. SONUÇ

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

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

Taşınmazların belirlenen Pazar değerleri ve sigortaya esas değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

**Tablo. 24 Nihai Değer Tablosu**

Blok Adı	Kat	Giriş	BB. No	Genel Brüt Alan m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
TİCARET	1. B+Zemin	A	1	31,00	39.370	300 000	354 000
TİCARET	1. B+Zemin	B	2	147,00	186.690	320 000	377 600
TİCARET	1. B+Zemin	C	3	105,00	133.350	280 000	330 400
TİCARET	1. B+Zemin	D	4	87,00	110.490	650 000	767 000
TİCARET	1. B+Zemin	H	8	261,00	331.470	1 250 000	1 475 000
TİCARET	1. B+Zemin	K	11	289,00	367.030	1 350 000	1 593 000
TİCARET	1. B+Zemin	L	12	150,00	190.500	950 000	1 121 000
TİCARET	1. B+Zemin	M	13	250,00	317.500	1 300 000	1 534 000
TİCARET	1. B+Zemin	N	14	876,00	1.112.520	4 250 000	5 015 000
<b>Toplam</b>				<b>2.196</b>	<b>2.788.920</b>	<b>10.650.000</b>	<b>12.567.000</b>

### Sonuç olarak;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 55.969,36 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 0 Ada 1958 Parsel üzerinde bulunan "1 ADET 1 KATLI DÜKKAN 2 ADET 2 KATLI GARAJ BİNASI ,1 ADET 4 KATLI KAFETERYA 27 ADET 14 KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 10 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri K.D.V. Hariç 10.650.000.-TL (Onmilyonaltıyüze bin Türk Lirası)**, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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