

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ,
SAMANDIRA MAHALLESİ, 6258 ADA, 25 PARSEL,
EGE BOYU PROJESİ 12 ADET MESKEN, 7 ADET TİCARİ ÜNİTE**

16_400_206

14.12.2016

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 17.11.2016 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ÖZTÜRK tarafından hazırlanmıştır. Tuğba AYDIN raporun hazırlık sürecinde yardımda bulunmuş olup değerlendirme raporuna ilişkin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parselde konumlu, Ege Boyu projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde 12 adet "Daire" ve 7 adet "Dükkan" nitelikli olmak üzere toplam 19 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla güncel Pazar değerlerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Egeboyu projesine ilişkin tarafımızca daha önce hazırlanan Değerleme raporlarına ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir. - 25.06.2015 tarih, 2015_400_38 sayılı değerlendirme raporu 79 adet daire ve 7 adet dükkan için K.D.V. hariç toplam değer 32.275.000.-TL - 10.12.2015 tarih, 2016_400_165_14 sayılı değerlendirme raporu 12 adet daire ve 7 adet dükkan için K.D.V. hariç toplam değer 10.508.000.-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Harita Y. 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 Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 2016_400_206
SÖZLEŞME TARİHİ	: 24.10.2016
DEĞERLEME TARİHİ	: 08.12.2016
RAPOR TARİHİ	: 14.12.2016
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parselde konumlu, Ege Boyu projesinde 12 adet "Daire" ve 7 adet "Dükkan" nitelikli olmak üzere toplam 19 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 12.028.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ *(K.D.V. DAHİL)	: 13.390.300.-TL

*Katma Değer Vergisi oranı; konutlar için %1, ticari nitelikli taşınmazlar için %18 alınmıştır.

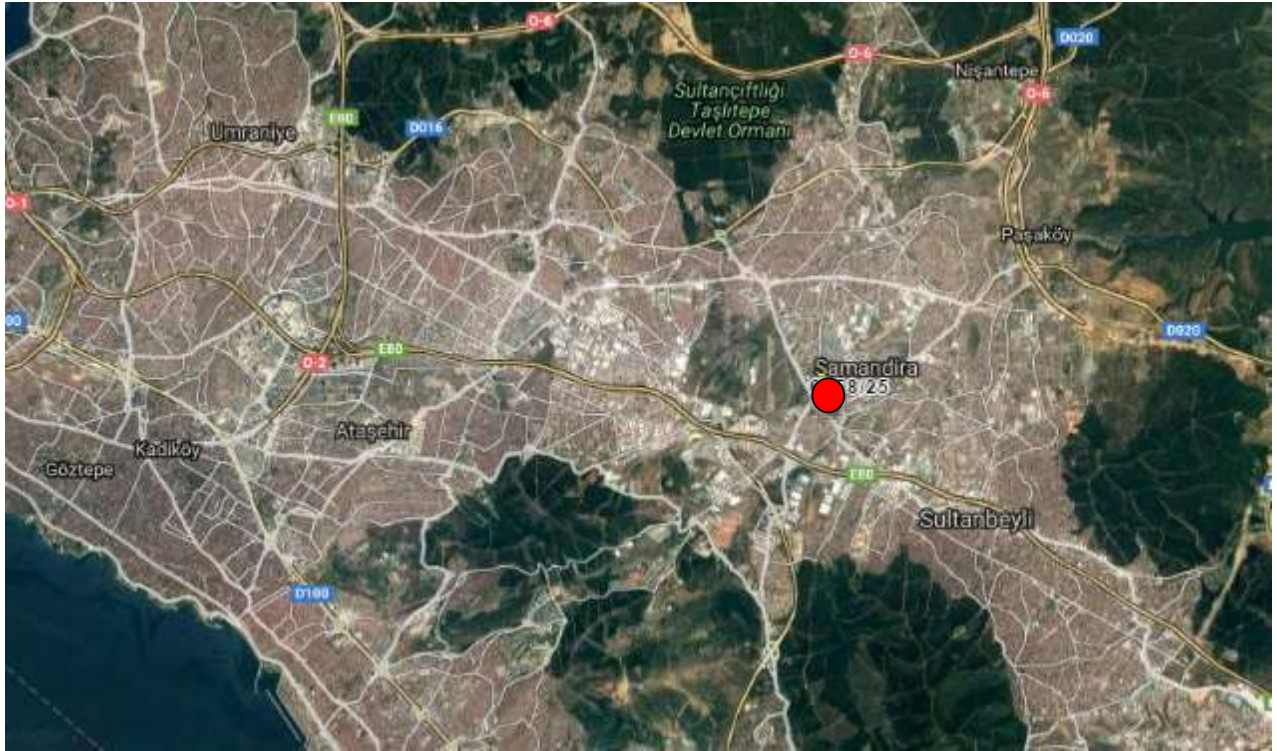
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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

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

Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi





Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D Pafta, 6258 Ada, 25 Parsel’de kayıtlı 40.548,80 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Ege Boyu projesinde konumlandır.

Sinpaş Egeboyu Sitesi “U” şeklinde hafif eğimli parsel üzerinde yer almakta olup site iki etap olarak inşa edilmiştir. Bodrum katlar kapalı otopark alanı olarak kullanılmakta olup site içerisinde özel güvenlik, açık yüzme havuzu, açık/kapalı otopark, yürüyüş ve bisiklet parkurları gibi alanları yer almaktadır. Site içerisinde yer alan fitness club ve kapalı yüzme havuzu ticari bloktaki 18 ve 19 numaralı bağımsız bölümler bünyesinde yer almaktadır. Ana gayrimenkule komşu parsel olan 10.909,76 m² alanlı 6258 Ada 26 Parsel üzerinde 29 yılına üst hakkı tesis edilmiş olup bu kısımda çocuk oyun alanları, tenis kortu, basketbol sahası ve yürüyüş alanları yer almaktadır.



Resim 2. Site Genelinden Görüntüler





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

Değerleme konusu bağımsız bölümler A, F, G ve M bloklarda yer almakta olan toplam 12 adet mesken ve ticari blokta yer alan 7 adet ticari ünite olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

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

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
A (SAFRAN)	1.KAT	6	MESKEN	3+1	100,59	129,62
A (SAFRAN)	4.KAT	17	MESKEN	3+1	102,41	131,97

F Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 46 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Morsalkım tipi bloktur. Blok içerisinde 6, 9 ve 45 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
F (MOR SALKIM)	1.KAT	6	MESKEN	2+1	87,37	105,73
F (MOR SALKIM)	2.KAT	9	MESKEN	2+1	90,85	109,58
F (MOR SALKIM)	11.KAT	45	MESKEN	2+1	96,76	116,70

G Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Lavanta tipi bloktur. Blok içerisinde 4, 37, 44, 47, 53 ve 54, no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
G (LAVANTA)	1.KAT	4	MESKEN	3+1	119,94	153,80
G (LAVANTA)	8.KAT	37	MESKEN	1+0	39,05	50,08
G (LAVANTA)	9.KAT	44	MESKEN	1+1	60,10	77,07
G (LAVANTA)	10.KAT	47	MESKEN	1+0	39,05	50,08
G (LAVANTA)	11.KAT	53	MESKEN	1+0	53,25	68,28
G (LAVANTA)	11.KAT	54	MESKEN	1+1	60,10	77,07

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

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	*DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
M (HANİMELİ)	1.KAT	7	MESKEN	2+1	120,62	154,06

*Değerleme konusu mesken projesinde 3+1 nitelikli olup mahallinde 2+1 olarak inşa edilmiştir.

Ticari Blok: 2 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 2, 11, 17, 18, 19, 20 ve 28 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	1.BODRUM KAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN		24,58	24,58
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	145,06		145,06
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	58,08		58,08
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	566,89	927,59	1494,48
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	735,44		735,44
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	32,61		32,61
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	35,42		35,42
TOPLAM				1.573,499	952,17	2.525,67

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

Rapor tarihi itibarıyla mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlardan ticari blokta 2, 18 ve 19 nolu bağımsız bölümler ile G blokta bulunan 54 nolu bağımsız bölümün iç mahalleri görülmüş olup diğer bağımsız bölümler dışarıdan görülmüştür.

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde kayıtlı Ege Boyu Projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 19 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır. Konu bağımsız bölümlerin; 12 tanesi daire ve 7 tanesi dükkân nitelikli olup konu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ/KÖYÜ	: SAMANDIRA
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 243EE4D
ADA NO	: 6258
PARSEL NO	: 25
YÜZÖLÇÜMÜ	: 40.548,80 m ²
NİTELİĞİ	: 2 adet 7 katlı, 1 adet 8 katlı, 1 adet 9 katlı, 1 adet 10 katlı, 3 adet 11 katlı, 3 adet 12 katlı, 4 adet 13 katlı, 2 adet 14 katlı, 1 adet 2 katlı bina, 1 adet 3 katlı ticarethane, 2 adet 2 katlı otoparkı olan bina ve arsası

Tablo. 3 Değerleme Konusu Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI PAY/PAYDA	CİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	*MALİK-HİSSE BİLGİSİ
A	1	6	DAİRE	70/40549	225/22330	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
A	4	17	DAİRE	69/40549	226/22341	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
F	1	6	DAİRE	65/40549	228/22567	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
F	2	9	DAİRE	57/40549	228/22573	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
F	11	45	DAİRE	68/40549	228/22609	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
G	1	4	DAİRE	82/40549	228/22614	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
G	8	37	DAİRE	27/40549	229/22647	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
G	9	44	DAİRE	40/40549	229/22654	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
G	10	47	DAİRE	27/40549	229/22657	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
G	11	53	DAİRE	40/40549	229/22663	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
G	11	54	DAİRE	42/40549	229/22664	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
M	1	7	DAİRE	80/40549	230/22817	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
TİCARİ	1. BODRUM	2	DÜKKAN	15/40549	232/22998	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
TİCARİ	ZEMİN	11	DÜKKAN	88/40549	232/23007	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
TİCARİ	ZEMİN	17	DÜKKAN	35/40549	232/23013	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
TİCARİ	ZEMİN	18	DÜKKAN	854/40549	232/23014	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
TİCARİ	ZEMİN	19	DÜKKAN	713/40549	232/23015	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
TİCARİ	ZEMİN	20	DÜKKAN	20/40549	232/23016	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM
TİCARİ	ZEMİN	28	DÜKKAN	22/40549	232/23024	06.03.2015	4881	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden alınan 18.10.2016 tarihli resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Siteminden tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tapu kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

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

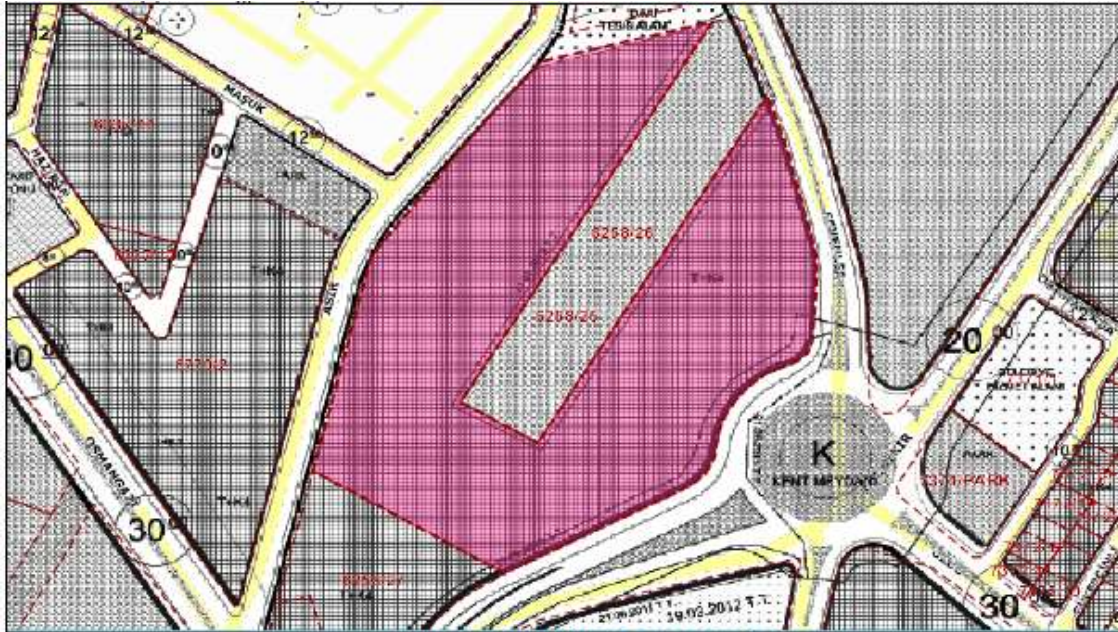
Hak ve Mükellefyetler Hanesi:

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

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 18.10.2016 tarihli resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ayrık nizam, 6 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K4) Alanı" nda kalmaktadır.

Mer'i İmar Planı



18.11.2016 TARİHLİ İMAR DURUM BİLGİLERİ

Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Tapu Yüzölçümü	Özel Durum
Tapu : - İlke : G22-A-05-B-1-D İmar : 243EE4D	6258	25	40,561.53	40,561.53	Mahkeme kararı var mı ? H Kurul kararı var mı ? H
İdari Mahalle	Yol		Kapı No.	Tapu Mahalle	
ABDURRAHMANGAZI	EBUBEKİR,ASIR,SEVENLER		-	SAMANDIRA	
Plan Adı	SANCAKTEPE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI				
Ölçeği	1/4675		Tasdik Tarihi		
Bina Yüksekliği	-		Bina Derinliği	-	
Ön Bahçe	-		İnşaat Nizamı	-	
Yan Bahçe	-		Taks	-	
Arka Bahçe	-		Kaks (Emsal)	-	
Plan Fonksiyon Bilgisi	TİCARET+KONUT ALANI		Yerleşime Uygunluk		

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

Tablo. 4 Yapı Ruhsatı, İskân, Mimari Proje bilgileri

BLOK	YAPI RUHSATI (İLK)	SAYISI	YAPI RUHSATI TARİH (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ) / SAYISI		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH/ SAYISI		B.B SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
A BLOK	31.05.2012	545619-5899	09.10.2014	930772-14507	23.10.2014	938091-46	39	4.427,72
F BLOK	31.05.2012	545624-5904	09.10.2014	930800-14513	22.12.2014	970637-179	46	5.520,69
G BLOK	31.05.2012	545625-5905	09.10.2014	930803-14514	22.12.2014	970668-180	56	4.577,26
M BLOK	06.03.2012	511116-2208	09.10.2014	930857-14531	24.10.2014	938311-56	32	4.171,07
TİCARİ	31.05.2012	545643-5921	09.10.2014	930881-14539	30.12.2014	975746-251	28	5.949,75

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde taşınmazların imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada 25 parselde konumlu Ege Boyu projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 19 adet bağımsız bölüme ilişkin son 3 yıllık dönemdeki mülkiyet hakkı değişiklikleri incelenmiş ve aşağıda özetlenmiştir.

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

- 17.10.2014 tarih 20306 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümlerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescili yapılmıştır. 06.03.2015 tarih 4881 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan takyidatlar; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde, ilgili kayıtların gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek ya da portföye alınmada engel teşkil edecek nitelikte olmadığına kanaat edilmiştir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

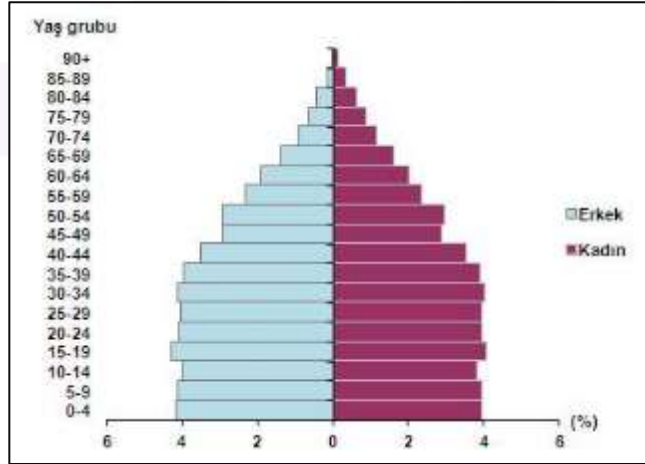
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 5 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 6 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO ²	September 2016 Projections	difference from June EO ²
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India ³	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve

Çin gibi küresel ekonominin lokomotifleri sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılmalara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştırılan para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteciler krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüştü, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde

GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye'deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH'yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH'ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo. 7 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2'ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır.

İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkıyı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşulların oluştuğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside;2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalama büyüme göstermiştir. Dünya

sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan-Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

Tablo. 9 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
		Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
Yıl	Çeyrek	GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I ^(r)	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II ^(r)	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III ^(r)	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
2016	IV ^(r)	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
	Yıllık ^(r)	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I ^(r)	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,

- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

Tablo. 10 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [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 (%)
2015	Yıllık ⁽¹⁾	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I ⁽²⁾	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II ⁽²⁾	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III ⁽²⁾	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV ⁽²⁾	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık ⁽¹⁾	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I ⁽²⁾	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: www.tuik.gov.tr

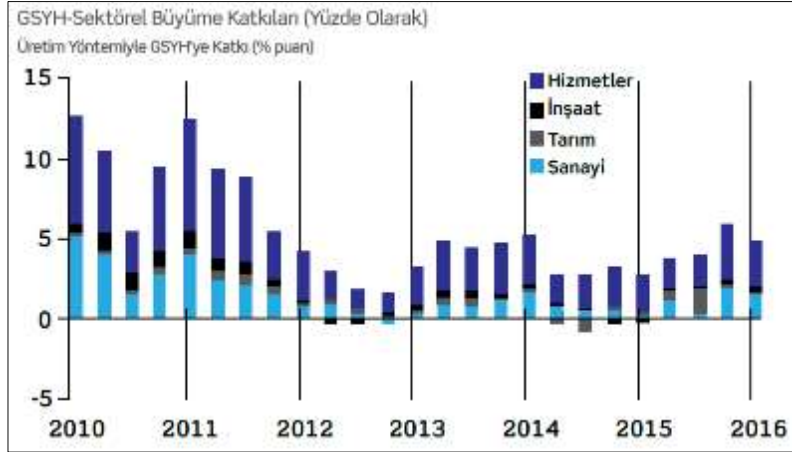
*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılının son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

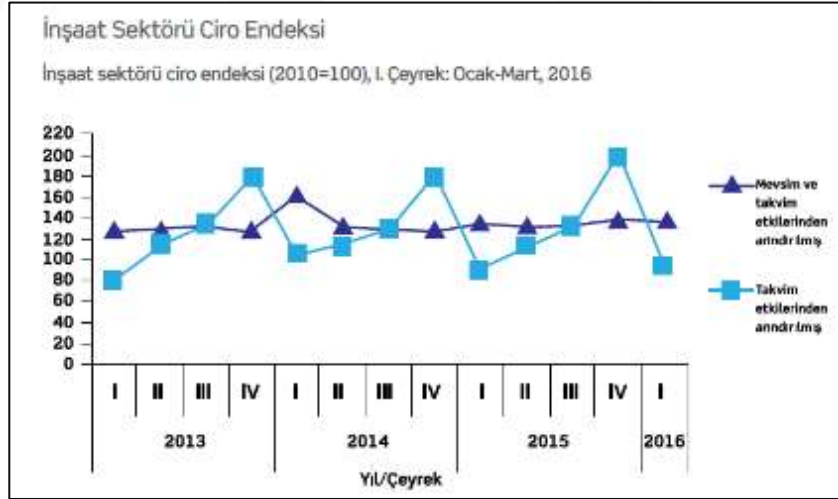
Tablo. 11 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo. 12 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,

- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

5.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektör gelişme hızı etkilenmektedir.

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 (2011-2015) satış rakamlarına baktığımızda ortalama yıllık 1.116.240 adet konut el değiştirmiştir. Her üç satış türünde de 2015 yılı konut satışları son beş yıllık ortalamalardan daha iyi gerçekleşmiştir.

Tablo. 13 2011-2016 1. Çeyrek Arası Türlerine Göre Ortalama Satışlar

Satış Türleri	Ortalama Satış - Adet (2011-2015)	201 yılı Satış Rakamları (Adet)	Ocak-Mayıs 2015 Satışları	Ocak-Mayıs 2016 Satışları
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	524.423	524.612
İpotekli Satışlar	360.720	434.388	201.594	164.713
Diğer Satışlar	747.520	854.932	322.829	359.999

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Haziran 2016

2016 yılı ilk beş aylık sürecinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında çok minimal bir artış yaşanmıştır. Ancak satış türleri bakımından kırılım farklılaşmış, ipotekli satışlarda %22'ye yakın bir düşüş görülmüştür. Yukarıda detaylı olarak ifade ettiğimiz faiz, tüketici eğilim ve beklentileri gibi hususlar bu satış türünde kayba neden olmuştur. Diğer satış türü olarak ifade edilen, (nakit, yükleniciye yapılan muhtelif ödeme şekilleri ile alım) yöntemde yaklaşık %12'lik bir artış görülmüştür. Bu yöntemin artmasındaki en önemli etmenler ise yüklenicilerin finans kesimine göre daha uygun borçlanma olanakları sağlamaları, finans kesimi ile yüklenicilerin anlaşıp tüketiciye daha iyi şartları sağlamak için yaptığı çalışmalar, kentsel dönüşümde yaşanan daire ve konut trampaları olarak görülebilir.

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,4 oranında artarak 114 800 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 638 konut satışı ile en yüksek paya (%18,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 408 konut satışı (%9,9) ile Ankara, 6 697 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkâri, 13 konut ile Ardahan ve 33 konut ile Şırnak olmuştur. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Haziran 2016)

Son dönemlerde faiz oranlarının %1'in altına inmesi, kredilendirme oranının artması ve KDV nin düşürülmesi gibi düzenlemeler, yatırımcıların geleceğe yönelik beklentilerinin olumlu yönde etkilemiştir. Bu düzenlemeler sonrasında sektörde yaşanan hareketlilik, bankaların kredi hacimlerine olumlu yansımıştır.

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Ekim 2016 sayısı sonuçlarına göre;

Reidin tarafından hazırlanan, Türkiye Genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki, Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksinde (TR-68) Ekim ayında bir önceki aya göre %0,69 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.30 oranında artış gerçekleştirmiştir.

Tablo. 14 Konut Satış Fiyatlarındaki Aylık % Değişimler, Ekim 2016



Ekim ayında Rize’de metrekare başına konut satış fiyatları %2.00 oranında artmış ve Rize fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1.25 oranı ile Giresun’dur.

Türkiye genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi’nde (TR-68) 1/3 Ekim ayında bir önceki aya göre %0.05 oranında azalış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.89 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo. 15 Konut Kira Fiyatlarındaki Aylık % Değişimler, Ekim 2016



Ekim ayında Yozgat 'ta metrekare başına konut kira değerleri %2,08 oranında artmış ve Yozgat kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Kars'tır.

REIDIN Yıllık Brüt Kira Getiri Oranları, Türk Lirası cinsinden kira değerinin konutun satış fiyatına bölünmesiyle Hesaplanmaktadır. Ekim ayı itibariyle en yüksek yıllık brüt kira getiri oranları Aydın, Van ve Bilecik şehirlerinde ölçülmüştür.

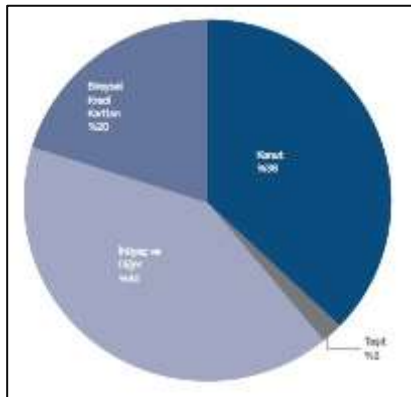
REIDIN Amortisman Süresi (Yatırım Geri Dönüş Süresi), ilgili bölgede satın alınan ya da alınacak olan konutların kiraya verilmesi durumunda satış fiyatının kaç yıl içerisinde yıllık kira değeri ile karşılanabileceğini göstermektedir. Ekim ayı itibariyle en düşük amortisman süreleri Aydın, Van ve Bilecik şehirlerinde ölçülmüştür.

Reidin - Gyoder Yeni Konut Fiyat Endeksine göre,

Eylül ayında bir önceki aya göre;

- %0,29 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3,34 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %70.20 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,17 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,30 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8,3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %0,06 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0,52 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0,23 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0,33 oranında artmıştır.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,12 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,49 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,40 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,18 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,27 oranında artmıştır.
 - Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %11'lik (son 6 aylık ortalama %20) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.
 - Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %32, banka kredisi kullanım oranı %33 ve senet kullanım oranı %35 olarak gerçekleşmiştir.
 - Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %19'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %81'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

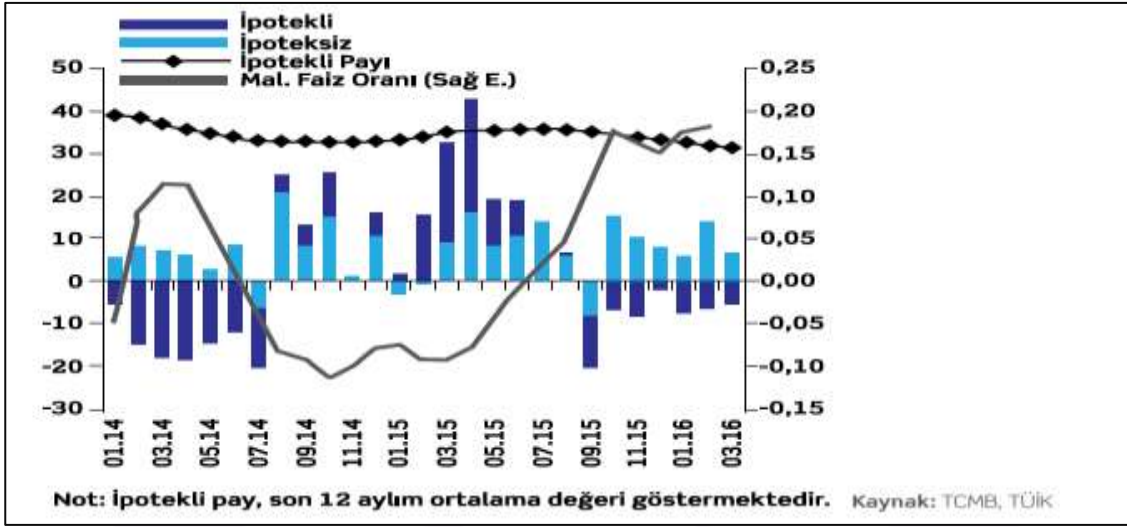
5.3.1.1. Türkiye Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklendiğini en iyi yansıtan tür 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri de artmaktadır. Konut kredisi oranı toplam krediler içinde %38'lik bir paya sahip olup geçen sene(2015) oranını %1'lik azalışla korumuştur.

Bankalar tarafından yurtdışından aracılık edilen krediler haricindeki konut kredilerinin, finansman şirketleri tarafından kullanılan krediler toplamına oranı yaklaşık yüzde 9 ile aynı kalmıştır. Öte yandan, konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 6 puan artarak yüzde 38'ye yükselmiştir. Konut kredilerinin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı yüzde 4'ten yüzde 7'ye artarken, bu oranın AB ülkeleri ortalaması, 2014 yılında yüzde 43 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 16 Konut Satış Değişimine Katkıları ve Konut Kredisi Aylık Maliyetli Faiz Oranı

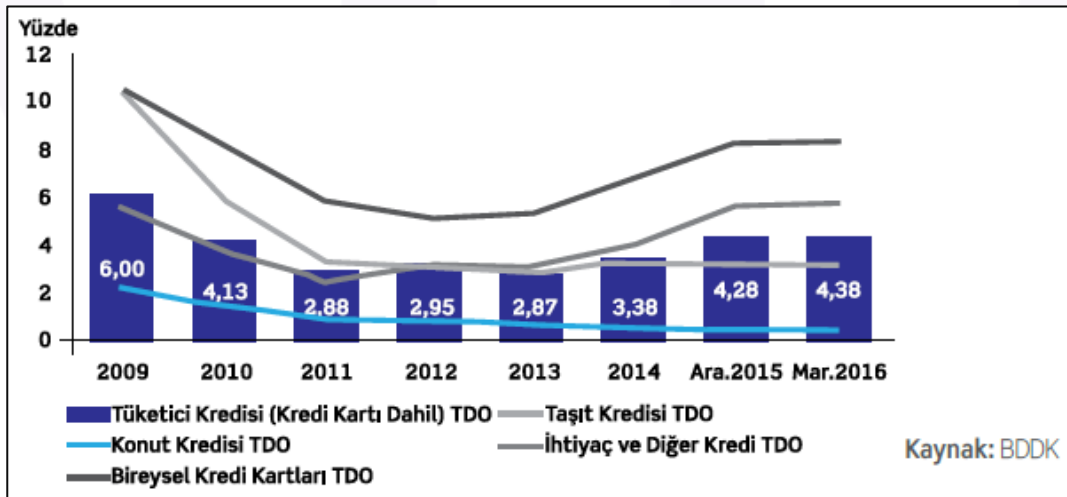


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

Konut satışlarında 2014 yılı son çeyreğinde başlayan yukarı hareket gerek ipotekli gerekse diğer satış türlerinde görülmüştür. Özellikle 2015 yılının ilk yarısında ipotekli satışlarda oldukça hızlı bir artış görülmüştür. 2015 yılsonundan 2016 yılının ilk çeyreğine kadarki dönemde ise tam tersi bir süreç yaşanmış olup ipotekli satışlarda görülen düşüş azalarak devam etmektedir. 2016 yılı ilk çeyreği itibarı ile ihtiyaç kredileri büyümelerinde süregelen ivme kaybında, alınan makro ihtiyati tedbirlerin yanı sıra, bankaların kredi riskine yönelik endişelerinin de rol oynadığı görülmektedir.

Faiz-Kredi ilişkisinin açısından yapılması gereken en önemli analiz ise ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Takibe Dönüşüm Oranı olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır.

Tablo. 17 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

Bireysel kredilerin (kredi kartları dâhil) tahsili gecikmiş olanlarının oranı Mart 2016 itibarı ile %4,38 düzeyindedir. BDDK verilerine göre konut kredilerinde durum ise %1'in altındadır. Takibe dönüşüm oranlarının düşük olması borç alanlar kadar finansal sistemin sağlığı açısından da önem taşımaktadır.

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Ekim 2016 sayısı sonuçlarına göre;

Şekil 1 Türkiye İllere Göre Konut Satın Alma Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Ekim 2016

"Konut Satın Alma Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile (Ekim 2016: %1.01) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir."

Şekil 2 Türkiye İllere Göre Konut Kiralama Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Ekim 2016

"Konut Kiralama Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, aylık gelirinin üçte birini kullanarak konut kirayı kiralayamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. Endeks değerinin 100'ün üstünde olması konut için ödenen kiranın hane halkı ya da ailenin bütçesiyle kolaylıkla karşılanabilir olduğunu gösterirken, 100'ün altında olması hane halkı ya da ailenin bütçesinden kiraya çok daha fazla pay ayırdığını göstermektedir."

5.4. 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.

5.4.1. İstanbul İli



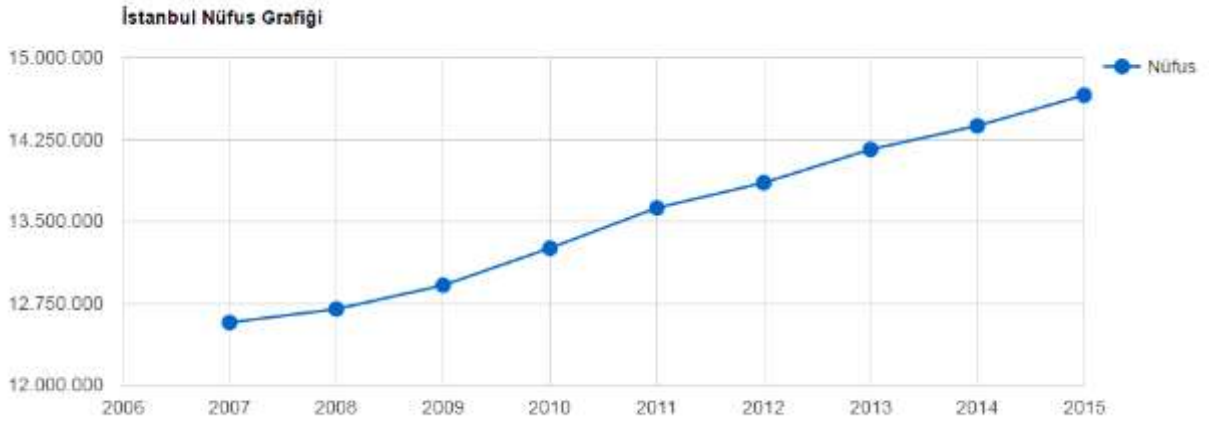
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

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 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.657.434 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

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.

5.4.2. Sancaktepe İlçesi



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

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

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

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

Nüfus Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerinden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2015 verilerine göre 354.882 nüfusa sahiptir. Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur.

Tablo. 18 Sancaktepe İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

Yıl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nüfus	229.093	241.233	256.442	267.537	278.998	304.406	329.788	354.882

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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 unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. 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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemi el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgilendirici ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır. Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esas olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirinine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirinine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ana ulaşım arterlerine yakınlığı, ulaşım ilişkilerinin güçlü olması,
- Nitelikli site içerisinde yer alması
- Deprem sonrası imal edilmiş bir yapıda yer alması
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede genel anlamda sağlık, kültür ve eğitim vb. sosyal donatı alanlarının yetersiz olması,

❖ FIRSATLAR

- Bölgede yakın zamanda tamamlanması planlanan raylı ulaşım sistemi yatırımı ile bölgenin ulaşım kabiliyetinin artacak olması,
- İstanbul Metropoliten alanı içindeki yoğunluktan kaçan nüfusun kent çeperindeki nitelikli site yaşamını tercih etmesi,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması,
- Diğer kent merkezi dışı yerleşmelerin benzer özellikleri ile bölgeye rakip 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,

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

Evre Gedizler Sitesi	
	<p>İkinci Evre konut projesi, mülkiyetinin tamamı Gedizler Yapı A.Ş.'ye ait olan 28.500 m² arazi üzerinde yaklaşık %85'i sosyal tesisler ve yeşil alan olarak planlanmıştır. İkinci Evre projesi 2+1, 3+1 ve 4+1 bahçeli ve normal kat 3 tip daireden oluşmaktadır. 2+1 daireler 107, 118, 120 m²; 3+1 daireler 141 m², 186 m²; 4+1 daireler ise 216 m² brüt alanlı olarak satışa çıkarılmıştır.</p> <p>Kaynak: http://ev-re.com/</p>

Tablo. 19 Emsal Projeler Ortalama Satış Değerleri

PROJE	ÜNİTE SAYISI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	Pazarlıklı Ortalama Birim Satış Fiyatı, TL/m ²
LAGÜN	515	4.729	4.256
MY VİLLAGE	292	3.870	3.483
KÖYCEĞİZ	291	5.085	4.577
KELEBEKİA	440	4.248	3.823
KELEBEKİA PREMIUM	106	4.138	3.724
EVRE GEDİZLER	443	4.224	3.801
EĞEBOYU	672	4.539	4.085
BÖLGE ORTALAMASI		4.405	3.964

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emsal projelerdeki satış değerlerine ait ayrıntılı Pazar analizi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo. 20 Ege Boyu Sitesi Pazarda Yer Alan Satılık Konut Emsalleri

AÇIKLAMA	KAT	TİPİ	ALAN (m ²)	FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT TL/m ²	PAZARLIKLIL FİYAT (TL)	PAZARLIKLIL BİRİM FİYAT (TL/m ²)	İRTİBAT	TEL
TİCARİ BLOK	2	1+0	60	249.000	4.150	224.100	3.735	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
TİCARİ BLOK	8	1+1	68	340.000	5.000	306.000	4.500	FE GRUP	0 (530) 242 43 09
TİCARİ BLOK	8	3+1	155	700.000	4.516	630.000	4.065	REXART GM	0 (532) 542 17 77
TİCARİ BLOK	1	2+1	125	530.000	4.240	477.000	3.816	REXART GM	0 (553) 595 89 96
	5	1+0	56	222.000	3.964	199.800	3.568	REXART GM	0 (532) 257 05 57
	2	2+1	135	530.000	3.926	477.000	3.533	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	4	2+1	125	510.000	4.080	459.000	3.672	REXART GM	0 (532) 257 05 57
	BAHÇE	3+1	160	765.000	4.781	688.500	4.303	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	6	2+1	125	520.000	4.160	468.000	3.744	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	4	3+1	145	765.000	5.276	688.500	4.748	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	4	3+1	155	765.000	4.935	688.500	4.442	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	5	2+1	135	545.000	4.037	490.500	3.633	SEEWORLD	0 (532) 255 55 15
	4	1+1	78	345.000	4.423	310.500	3.981	SEEWORLD	0 (532) 255 55 15
	6	1+1	78	335.000	4.295	301.500	3.865	SEEWORLD	0 (532) 255 55 15
	6	1+1	78	329.000	4.218	296.100	3.796	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	3	1+1	67	340.000	5.075	306.000	4.567	REAL BOX	0 (535) 327 54 54
	BAHÇE	1+0	54	236.500	4.380	212.850	3.942	İMP GM	0 (532) 628 20 94
	BAHÇE	1+1	75	417.000	5.560	375.300	5.004	REXART GM	0 (532) 257 05 57
	3	1+1	79	340.000	4.304	306.000	3.873	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	2	3+1	145	765.000	5.276	688.500	4.748	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	2	2+1	135	530.000	3.926	477.000	3.533	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	8	3+1	158	735.000	4.652	661.500	4.187	EVSELL GM	0 (530) 632 31 55
J BLOK	3	3+1	160	718.000	4.488	646.200	4.039	İNVEST GROUP	0 (532) 313 07 28
B BLOK	8	1+1	68	335.000	4.926	301.500	4.434	FE GRUP	0 (530) 242 43 09
F BLOK-11 NOLU BB	3	1+0	52	240.000	4.615	216.000	4.154	GANI GM	0 (505) 916 44 83
	6	1+1	75	345.000	4.600	310.500	4.140	İMP GM	0 (532) 628 20 94
ANEMON EVLERİ	9	1+1	67	335.000	5.000	301.500	4.500	REAL BOX	0 (535) 327 54 54
	1	1+0	58	249.000	4.293	224.100	3.864	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49

Tablo. 21 Ege Boyu Sitesi Pazarda Yer Alan Kiralık Konut Emsalleri

BLOK	KAT	TİPİ	ALAN(m ²)	FİYAT(TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	PAZARLIKLI FİYAT(TL)	PAZARLIKLI BİRİM FİYAT (TL/m ²)	İRTİBAT	TEL
	6	1+0	60	900	15	855	14	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
F BLOK-33 NOLU BB	9	2+1	117	1950	17	1.853	16	EVSELL GM	0 (530) 632 31 55
F BLOK-9 NOLU BB	2	2+1	110	1800	16	1.710	16	EVSELL GM	0 (530) 632 31 55
	11	1+1	52	1050	20	998	19	GRANDVİLLE	0 (542) 455 68 71
	7	3+1	160	2500	16	2.375	15	SEEWORLD	0 (532) 255 55 15
	7	3+1	145	1850	13	1.758	12	SEEWORLD	0 (532) 255 55 15
	5	3+1	125	1850	15	1.758	14	SEEWORLD	0 (532) 160 39 49
	BAHÇE KATI	2+1	138	2710	20	2.575	19	GRANDVİLLE	0 (542) 455 68 71

➤ **Emsal Ticari Ünite Araştırmaları**

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

Tablo. 22 Pazarda Yer Alan Satılık Ticari Emsaller

KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	PAZARLIKLI BİRİM DEĞER (TL/m ²)	İLETİŞİM
CADDE ÜZERİ	Sevenler Caddesi üzerinde, zemin kat 80 m ² , bodrum kat 120 m ² beyan edilen dükkâna 6.000-TL kira istendiği ancak yakın zamanda 4.500-TL ye kiraya verildiği, satılık fiyatı olarak 1.100.000-TL bedel istendiği ancak 800.000-TL bedelle satılabileceği beyan edilmiştir. (Bodrum kat alanının %25'i dikkate alınmıştır.) RO: 0,068	110	1.100.000	800.000	7.273	REALBOX HAKAN COŞKUN 0535 327 54 54
CADDE ÜZERİ	Taşınmazlarla aynı bölgede Ebubekir caddesi üzerinde, zemin kat 75 m ² , bodrum kat 65 m ² beyan edilen dükkâna 1.100.000-TL bedelle satılıktır (Bodrum kat alanının %25'i dikkate alınmıştır.)	91,25	1.100.000	935.000	10.247	ŞANLI YAPI GM 0 (536) 443 53 58
LAGÜN İSTANBUL	Lağün İstanbul projesinde, Cafe-Market olarak kullanılan site içerisinde yer alan dükkân 120 m ² zemin, 40 m ² depolu (depo tavan yüksekliği m beyan edilmiştir.) beyan edilerek 1.600.000-TL ye satılıktır. Konu emsal taşınmazın 1.500.000-TL bedelle satılabileceği, Carrefour ile anlaşılan kira bedelinin 7.000-TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Bodrum kat alanının %50'si dikkate alınmıştır.) RO: 0,056	140	1.600.000	1.500.000	10.714	SİMYA REZİDANS 0 (549) 796 92 52
AQUACITY	Aqua City 2010 projesinde, caddeye bakan kısımda kalan 100 m ² dükkân yakın zamanda 725.000-TL+KDV bedelle satılmıştır.	100	725.000	725.000	7.250	SİMYA REZİDANS 0 (549) 796 92 52
CADDE ÜZERİ	Yeni yapılan belediyeye yakın konumda, Ebubekir Cadde cepeli, 90 m ² sıfır dükkân 700.000-TL bedelle satılıktır.	90	700.000	595.000	6.611	EMİNOĞLU YAPI 0 (532) 373 52 64
YENİ BELEDİYE BİNASINA YAKIN	Egeboyu projesine yakın konumda inşa edilen Belediye Binasına yürüme mesafesinde, 135 m ² beyan edilen 65 m ² zemin, 65 m ² bodrum beyan edilen dükkân 1.050.000-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın kira getirisinin 2.500-TL olduğu beyan edilmiştir. (Bodrum kat alanının %30'u dikkate alınmıştır.) RO: 0,034	84,5	1.050.000	892.500	10.562	HANEDAN GM 0 (542) 342 07 25
BEYAN	Değerleme konusu Egeboyu projesinde zemin katta yer alan 100 m ² alanlı bir dükkânın 8.000-TL- 10.000-TL bedelle satılabileceği 50-60-TL bedelle kiralanabileceği, bodrum katta yer alan 2 nolu dükkânın mevcut kullanım alanıyla 4.000- 5.000-TL bedelle satılabileceği, 20-30-TL bedelle kiralanabileceği, 28 nolu dükkânın 2.000-TL bedelle kiraya verilebileceği, 350.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.					REALBOX HAKAN COŞKUN 0535 327 54 54
BEYAN	Değerleme konusu Egeboyu projesinde zemin katta yer alan 100 m ² alanlı bir dükkânın 15.000-TL bedelle satılabileceği, 5.000-TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.					TURYAP-Serdar Aras 0533 360 87 35

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede emsal projelerdeki ticari nitelikli kiralık taşınmazlara ilişkin ayrıntılı Pazar analizi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 23 Pazarda Yer Alan Kiralık Ticari Emsaller

KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	KİRA (TL)	PAZARLIKLI KİRA (TL/AY/m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/AY/m ²)	İLETİŞİM
AQUA CITY	Aqua City 2010 projesinde, caddeye bakan kısımda kalan zemin kat 200 m ² dükkân 5.000-TL bedelle kiralıktır.	200	5.000	5.000	25	SİMYA REZİDANS 0 (549) 796 92 52
RAVZA CADDESİ	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu siteye yakın konumda, Ravza Caddesi üzerinde 240 m ² alanlı dükkân 9.000-TL bedelle kiralıktır.	240	9.000	8.550	36	TURYAP- SERDAR ARAS 0 (533) 360 87 35
AYNI SİTE	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede 15 nolu bağımsız bölüm 75 m ² alanlı ilan edilen dükkân 6050 TL+KDV (yaklaşık 7.000-TL) bedelle kiralıktır.	75	6.050	5.748	77	EVSELL GM 0 (530) 632 31 55
LAGÜN İSTANBUL	Lagün İstanbul projesinde, Cafe-Market olarak kullanılan site içerisinde yer alan dükkân 120 m ² zemin, 40 m ² depolu (depo tavan yüksekliği mt beyan edilmiştir.) olarak Carrefour ile anlaşılan kira bedelinin 7.000-TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Bodrum kat alanının %50si dikkate alınmıştır.)	140	7.000	6.650	48	SİMYA REZİDANS 0 (549) 796 92 52
LAGÜN İSTANBUL	Lagün İstanbul projesinde, Cafe-Market olarak kullanılan site içerisinde yer alan dükkân 120 m ² zemin, 40 m ² depolu (depo tavan yüksekliği mt beyan edilmiştir.) olarak Carrefour ile anlaşılan kira bedelinin 7.000-TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Bodrum kat alanının %50si dikkate alınmıştır.)	140	7.000	6.650	48	SİMYA REZİDANS 0 (549) 796 92 52
CADDE ÜZERİ	Sevenler Caddesi üzerinde, zemin kat 100 m ² , 50 m ² ön kullanımı olan dükkânın 4.500-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	100	4.500	4.275	43	REMAX MESKEN 0 (535) 776 43 34
CADDE ÜZERİ	Sevenler Caddesi üzerinde, zemin kat 70 m ² , 30 m ² ön kullanımı olan dükkânın 3.000-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.	70	3.000	2.850	41	REMAX MESKEN 0 (535) 776 43 34
CADDE ÜZERİ	Sevenler Caddesi üzerinde, Egeboyuna yakın inşa edilen Belediyenin tam karşısında 65 m ² zemin kat, 65 m ² bodrum kat, 70m ² dükkân önü kış bahçeli beyan edilen yeni binada konumlu dükkân 9.750-TL bedelle kiralıktır. (Bodrum kat alanının %25'i dikkate alınmıştır.)	81,25	9.750	9.263	114	REMAX MESKEN 0 (535) 776 43 34

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Ege Boyu projesinde stokta kalan mesken nitelikli gayrimenkuller şerhifilendirilerek birim satış değeri **~3.700-4.300 TL/m²** aralığında; ortalama **4.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Ege Boyu projesinde yer alan değerlendirme konusu dükkanların tamamı mevcutta kiralanmış durumda olup kullanım fonksiyonları belirlenmiştir. 11, 17, 20 numaralı bağımsız bölümler site dışına, meydana cephe olup cafe-restoran olarak faaliyete geçmiş, 2 numaralı bağımsız bölüm oto yıkama (Değerleme konusu taşınmaz projesinde brüt 24,58 m² olup

mahallinde yapılan incelemede dükkan alanının ve oto yıkama olarak kullanılan ıslak hacmin ortak alan olarak planlanan otopark hacmine doğru genişletildiği görülmüş olup değerlemede dikkate alınmamıştır.), 18-19 numaralı bağımsız bölümler fitness club, 28 numaralı bağımsız bölüm ise vitamin bar olarak hizmet vermektedir. 18 ve 19 numaralı bağımsız bölümler site içine cepheli olup site içine ve dışına hizmet veren fitness club ve sosyal tesis olarak kiralanmış olup taşınmazların kira ve satış değeri takdirinde kullanım fonksiyonu göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazlar; proje içinde blok, kat, manzara gibi kriterler, ticari fonksiyonlu taşınmazlar kullanım alanı büyüklüğü, cephe özellikleri ve mevcut kullanım fonksiyonları açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo. 24 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Daire Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	CEPHE	CEPHE SAYISI	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	1.KAT	6	DAİRE	3+1	100,59	129,62	SİTE İÇİ	1	3.794	491.765
A	4.KAT	17	DAİRE	3+1	102,41	131,97	SİTE İÇİ	1	3.844	507.301
F	1.KAT	6	DAİRE	2+1	87,37	105,73	HAVUZ	1	3.298	348.750
F	2.KAT	9	DAİRE	2+1	90,85	109,58	HAVUZ	1	3.411	373.818
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96,76	116,70	SİTE DIŞI+HAVUZ	3	3.882	452.993
G	1.KAT	4	DAİRE	3+1	119,94	153,80	SİTE DIŞI+KÖŞE	2	3.750	576.750
G	8.KAT	37	DAİRE	1+0	39,05	50,08	SİTE DIŞI	2	4.164	208.527
G	9.KAT	44	DAİRE	1+1	60,10	77,07	SİTE İÇİ	1	4.245	327.193
G	10.KAT	47	DAİRE	1+0	39,05	50,08	SİTE DIŞI	2	4.189	209.783
G	11.KAT	53	DAİRE	1+0	53,25	68,28	SİTE DIŞI+KÖŞE	2	4.302	293.730
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60,10	77,07	SİTE İÇİ	1	4.270	329.126
M	1.KAT	7	DAİRE	2+1	120,62	154,06	SİTE DIŞI+KÖŞE	3	3.901	600.911
TOPLAM					970,09	1.224,04				4.720.648

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile mesken nitelikli 12 adet taşınmazın toplam değeri **4.720.648.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 25 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	MEVCUT KULLANIM	ZEMİN KAT ALANI (m ²)	1.BODRUM KAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ TOPLAM BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ -TL	SATIŞ DEĞERİ-TL
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN	OTO YIKAMA		24,58	24,58	12.000	294.960
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	BAĞ PASTANESİ	145,06		145,06	8.400	1.218.504
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	MARMARİS BÜFE	58,08		58,08	14.400	836.352
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	FITNESS	566,89	927,59	1.494,48	1.800	2.690.064
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	FITNESS+KREŞ	734,88		734,88	2.000	1.469.760
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	ECO-CLEAN	32,61		32,61	15.000	489.150
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	MOONLIGHT CAFE	35,42		35,42	7.560	267.775
TOPLAM		7			1.572,94	952,17	2.525,11		7.266.565

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın toplam değeri **7.266.565.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazlar; proje içinde blok, kat, manzara gibi kriterler, ticari fonksiyonlu taşınmazlar kullanım alanı büyüklüğü, cephe özellikleri ve mevcut kullanım fonksiyonları açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim kira değerleri şerefiyelendirilmiştir

Tablo. 26 Daire Nitelikli Taşınmazların Kira Değerleri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A	1.KAT	6	DAİRE	3+1	100,59	129,62	13,66	1.771
A	4.KAT	17	DAİRE	3+1	102,41	131,97	13,84	1.826
F	1.KAT	6	DAİRE	2+1	87,37	105,73	11,87	1.255
F	2.KAT	9	DAİRE	2+1	90,85	109,58	12,28	1.346
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96,76	116,70	13,97	1.630
G	1.KAT	4	DAİRE	3+1	119,94	153,80	13,50	2.076
G	8.KAT	37	DAİRE	1+0	39,05	50,08	15,80	791
G	9.KAT	44	DAİRE	1+1	60,10	77,07	15,28	1.178
G	10.KAT	47	DAİRE	1+0	39,05	50,08	15,80	791
G	11.KAT	53	DAİRE	1+0	53,25	68,28	15,49	1.058
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60,10	77,07	15,37	1.185
M	1.KAT	7	DAİRE	2+1	120,62	154,06	14,04	2.163
TOPLAM		79			970,09	1.224,04	13,95	17.070

Mesken nitelikli 12 adet taşınmazın toplam kira değeri **17.070.-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 27 Dükkan Nitelikli Taşınmazların Kira Değerleri

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN	OTO YIKAMA	24,58	75,00	1.844
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	BAĞ PASTANESİ	145,06	55,00	7.978
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	MARMARİS BÜFE	58,08	95,00	5.518
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	FITNESS	1.494,48	8,00	11.956
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	FITNESS+KREŞ	734,88	9,00	6.614
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	ECO-CLEAN	32,61	100,00	3.261
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	MOONLIGHT CAFE	35,42	42,00	1.488
TOPLAM					2.525,11		38.658

Dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın toplam kira değeri **38.658.-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

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

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları ve emlak ofislerinden alınan bilgiler sonucunda değerlendirme konusu taşınmaza emsal olabilecek mülklerin satış ve kiralama kabiliyetlerini arttırmak amacı ile alan bilgilerinin abartılı beyan edildiği, değerlerde pazarlık payları bulunduğu, taşınmazların konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

Pazardan elde edilen kiralık ve satılık taşınmazlar ile bölgede hesaplanan kapitalizasyon oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 28 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Proje	Blok	Kat	Tipi	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Kira Değeri (Ay/TL)	Birim Kira (Ay/ TL/m ²)	R0
KELEBEKİA		2	1+1	70	292.500	4.179	1.200	17	0,049
		3	1+1	72	279.000	3.875	1.000	14	0,043
EVRE GEDİZLER		11	1+1	66	279.000	4.227	1.300	20	0,056
		4	1+1	67	270.000	4.030	850	13	0,038
EGEBOYU	TİCARİ BLOK	8	3+1	155	630.000	4.065	2.500	16	0,048
	MOR SALKIM-F	3	1+0	52	216.000	4.154	1.050	20	0,058
	ANEMON EVLERİ	9	1+1	67	301.500	4.500	1.100	16	0,044

Yapılan Pazar analizi ve alınan emlak ofisi görüşleri doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların, kapitalizasyon oranı(R0) konutlar için 0,045, dükkanlar için 0,065 olacağı öngörülmüştür.

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo. 29 Direkt Kapitalizasyon ile Hesaplanan Daire Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	1.KAT	6	DAİRE	3+1	100,59	129,62	1.771	0,045	472.162
A	4.KAT	17	DAİRE	3+1	102,41	131,97	1.826	0,045	487.057
F	1.KAT	6	DAİRE	2+1	87,37	105,73	1.255	0,045	334.671
F	2.KAT	9	DAİRE	2+1	90,85	109,58	1.346	0,045	358.838
F	11.KAT	45	DAİRE	2+1	96,76	116,70	1.630	0,045	434.746
G	1.KAT	4	DAİRE	3+1	119,94	153,80	2.076	0,045	553.680
G	8.KAT	37	DAİRE	1+0	39,05	50,08	791	0,045	211.004
G	9.KAT	44	DAİRE	1+1	60,10	77,07	1.178	0,045	314.035
G	10.KAT	47	DAİRE	1+0	39,05	50,08	791	0,045	211.004
G	11.KAT	53	DAİRE	1+0	53,25	68,28	1.058	0,045	282.042
G	11.KAT	54	DAİRE	1+1	60,10	77,07	1.185	0,045	315.884
M	1.KAT	7	DAİRE	2+1	120,62	154,06	2.163	0,045	576.801
TOPLAM					970,09	1.224,04	17.070		4.551.924

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile mesken nitelikli 12 adet taşınmazın toplam değeri **4.551.924.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 30 Direkt Kapitalizasyon ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİK	MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN	OTO YIKAMA	24,58	1.844	0,065	340.338
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	BAĞ PASTANESİ	145,06	7.978	0,065	1.472.917
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	MARMARİS BÜFE	58,08	5.518	0,065	1.018.634
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	FITNESS	1.494,48	11.956	0,065	2.207.232
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	FITNESS+KREŞ	734,88	6.614	0,065	1.221.031
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	ECO-CLEAN	32,61	3.261	0,065	602.031
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	MOONLIGHT CAFE	35,42	1.488	0,065	274.641
TOPLAM					2.525,11	38.658		7.136.825

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın toplam değeri **7.136.825.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.3. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında yapılmış olup hasılat paylaşımı oranı araştırılmamıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamakta olup tam mülkiyet yapısına sahiptir.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumuştırılması

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

Tablo. 31 Daire Nitelikli Taşınmazların Uyumuştırılmış Satış Değerleri

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	B.B. NO	NİTELİK	DAİRE TİPİ	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
A	SAFRAN	1.KAT	6	DAİRE	3+1	129,62	491.765	472.162	492.000
A	SAFRAN	4.KAT	17	DAİRE	3+1	131,97	507.301	487.057	507.000
F	MOR SALKIM	1.KAT	6	DAİRE	2+1	105,73	348.750	334.671	349.000
F	MOR SALKIM	2.KAT	9	DAİRE	2+1	109,58	373.818	358.838	374.000
F	MOR SALKIM	11.KAT	45	DAİRE	2+1	116,70	452.993	434.746	453.000
G	LAVANTA	1.KAT	4	DAİRE	3+1	153,80	576.750	553.680	577.000
G	LAVANTA	8.KAT	37	DAİRE	1+0	50,08	208.527	211.004	209.000
G	LAVANTA	9.KAT	44	DAİRE	1+1	77,07	327.193	314.035	327.000
G	LAVANTA	10.KAT	47	DAİRE	1+0	50,08	209.783	211.004	210.000
G	LAVANTA	11.KAT	53	DAİRE	1+0	68,28	293.730	282.042	294.000
G	LAVANTA	11.KAT	54	DAİRE	1+1	77,07	329.126	315.884	329.000
M	HANİMELİ	1.KAT	7	DAİRE	2+1	154,06	600.911	576.801	601.000
TOPLAM						1.224,04	4.720.648	4.551.924	4.722.000

Değerleme konusu mesken nitelikli 12 adet taşınmazın uyumuştırılmış toplam satış değeri **4.722.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 32 Dükkan Nitelikli Taşınmazların Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

KAT	BB	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	MEVCUT KULLANIM	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
1.BODRUM	2	DÜKKAN	24,58	OTO YIKAMA	294.960	340.338	318.000
ZEMİN	11	DÜKKAN	145,06	BAĞ PASTANESİ	1.218.504	1.472.917	1.346.000
ZEMİN	17	DÜKKAN	58,08	MARMARİS BÜFE	836.352	1.018.634	928.000
1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	1494,48	FITNESS	2.690.064	2.207.232	2.550.000
ZEMİN	19	DÜKKAN	734,88	FITNESS+KREŞ	1.469.760	1.221.031	1.346.000
ZEMİN	20	DÜKKAN	32,61	ECO-CLEAN	489.150	602.031	546.000
ZEMİN	28	DÜKKAN	35,42	MOONLIGHT CAFE	267.775	274.641	272.000
TOPLAM	7		2.525,11		7.266.565	7.136.825	7.306.000

Değerleme konusu dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın uyumlaştırılmış toplam satış değeri **7.306.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup boş arazi ve proje değeri hesabı yapılmamıştır.

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı olduğu yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde konumlu "Ege Boyu" projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 19 adet bağımsız bölümün (12 konut + 7 ticari) güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

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. 33 Konutlar Nihai Değer Tablosu

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	B.B. NO	NİTELİK	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	*SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	**KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	SAFRAN	1.KAT	6	DAİRE	129,62	80.472	1.771	492.000	496.920
A	SAFRAN	4.KAT	17	DAİRE	131,97	81.928	1.826	507.000	512.070
F	MOR SALKIM	1.KAT	6	DAİRE	105,73	70.128	1.255	349.000	352.490
F	MOR SALKIM	2.KAT	9	DAİRE	109,58	72.680	1.346	374.000	377.740
F	MOR SALKIM	11.KAT	45	DAİRE	116,70	77.408	1.630	453.000	457.530
G	LAVANTA	1.KAT	4	DAİRE	153,80	95.952	2.076	577.000	582.770
G	LAVANTA	8.KAT	37	DAİRE	50,08	31.240	791	209.000	211.090
G	LAVANTA	9.KAT	44	DAİRE	77,07	48.080	1.178	327.000	330.270
G	LAVANTA	10.KAT	47	DAİRE	50,08	31.240	791	210.000	212.100
G	LAVANTA	11.KAT	53	DAİRE	68,28	42.600	1.058	294.000	296.940
G	LAVANTA	11.KAT	54	DAİRE	77,07	48.080	1.185	329.000	332.290
M	HANİMELİ	1.KAT	7	DAİRE	154,06	96.496	2.163	601.000	607.010
TOPLAM					1.224,04	776.304	17.070	4.722.000	4.769.220

*Sigortaya esas değer hesabında 4A yapı sınıfı 2016 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti 800 TL/m² olarak alınmıştır.

**Daire nitelikli taşınmazların Katma Değer Vergisi oranı %1 olarak alınmıştır.

Tablo. 34 Dükkanlar Nihai Değer Tablosu

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*SİGORTAYA ESAS DEĞER(TL)	KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	**KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	
TİCARET	1.BODRUM	2	DÜKKAN	24,58	18.435	1.844	318.000	375.240	
TİCARET	ZEMİN	11	DÜKKAN	145,06	108.795	7.978	1.346.000	1.588.280	
TİCARET	ZEMİN	17	DÜKKAN	58,08	43.560	5.518	928.000	1.095.040	
TİCARET	1.BODRUM+ZEMİN	18	DÜKKAN	1494,48	1.120.860	11.956	2.550.000	3.009.000	
TİCARET	ZEMİN	19	DÜKKAN	734,88	551.160	6.614	1.346.000	1.588.280	
TİCARET	ZEMİN	20	DÜKKAN	32,61	24.458	3.261	546.000	644.280	
TİCARET	ZEMİN	28	DÜKKAN	35,42	26.565	1.488	272.000	320.960	
TOPLAM					2.525,11	1.893.832,50	38.658	7.306.000	8.621.080

*Sigortaya esas değer hesabında 3B yapı sınıfı 2016 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti 750 TL/m² olarak alınmıştır.

**Daire nitelikli taşınmazların Katma Değer Vergisi oranı %1 olarak alınmıştır.

