

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
CUMHURİYET MAHALLESİ,
301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET
KONUT 124 ADET OTOPARK, 301 ADA 13
PARSELDE YER ALAN 2 ADET KONUT, 7727 ADA
1 PARSELDE YER ALAN 7 ADET OTOPARK, 301
ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8 NOLU
PARSELLERİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.12.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	5.01.2024
RAPOR NO	SNP-2310027
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ, 301 ADA 12 PARSELDE YER ALAN 3 ADET KONUT 124 ADET OTOPARK, 301 ADA 16 PARSELDE YER ALAN 38 ADET DÜKKAN, 7727 ADA 1 PARSELDE YER ALAN 7 ADET OTOPARK, 301 ADA 21,26 VE 302 ADA 5 VE 8 NOLU PARSELLER
DEĞERLEME ADRESİ	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLESİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Yapılaşma Bilgileri (kopya)
- Ek 6 - Tapular
- Ek 7 - Taşınmazların Değer Listesi
- Ek 8 - İpotek Yazıları-İpotekli taşınmazlar listesi

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen stok listesinde görülen bağımsız bölümlerin ve arsaların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller ve üzerindeki projede tarafımıza Sinpaş GYO A.Ş. tarafından iletilen stok listesinde görülen bağımsız bölümlerin ve arsaların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-2310027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı kapsamında hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1503002	SNP-1510002	SNP1609001
Rapor Tarihi	30.06.2015	25.12.2015	9.12.2016
Rapor Konusu	BURSA MODERN PROJESİ (523 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 168 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET SOSYAL TESİSİN) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	BURSA MODERN PROJESİ VE BURSA MUDANYA TRİLYE (439 ADET "KONUT" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 166 ADET "OTOPARK" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 38 ADET "DÜKKAN" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN, 11 ADET ARSA NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN VE 1 ADET TRİLYE BİNASI) PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	BURSA MODERN PROJESİ TRİLYE BİNASI VE 4 ADET ARSA PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK - Eren KURT	Onur BÜYÜK- Eren KURT	Eren KURT Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	317.613.292	300.171.859	6.950.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

7727 ADA 1 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ-CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-B
Ada No	: 7727
Parsel No	: 1
Alanı	: 9.791,99 m ²
Vasfı	: BLOK-1 24 KATLI BLOK-2A 16 KATLI BLOK 2B-2C 13'ER KATLI BETONARME YAPILAR VE BLOK-5 1 KATLI BETONARME GARAJ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği
OTOPARK-5	1.BODRUM	1	KAPALI OTOPARK
SOSYAL TESİS 1	1.BODRUM	10	KAPALI OTOPARK
SOSYAL TESİS 1	1.BODRUM	15	KAPALI OTOPARK
SOSYAL TESİS 1	1.BODRUM	101	KAPALI OTOPARK
SOSYAL TESİS 1	1.BODRUM	105	ÖZEL GARAJ
SOSYAL TESİS 1	1.BODRUM	107	KAPALI OTOPARK
SOSYAL TESİS 1	1.BODRUM	44	KAPALI OTOPARK

301 ADA 12 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANAGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ-SAKARYA
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: H22-D-02-B-1-B
Ada No	: 301
Parsel No	: 12
Alanı	: 52.484,70 m ²
Vasfı	: TOPLAM 34 ADET BETONARME YAPI VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	: Otopark ve Özel Garaj nitelikli taşınmaz bilgileri eklerde takbis belgelerinde belirtilmiştir.
Sayfa No	:
Tapu Tarihi	:

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı
ÇEMBER-1	13	B-27	KONUT	78/52749
ÇEMBER-2	16	D-34 (34-A)	KONUT	52/52749
KULE-4	23 VE 24	58	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS KONUT	90/52749

301 ADA 13 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ-SAKARYA
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 30P2A
Ada No	: 301
Parsel No	: 13
Alanı	: 19.246,00 m ²
Vasfı	: İKİ ADET 3 KATLI , DÖRT ADET 5 KATLI, ÜÇ ADET 17 KATLI VE İKİ ADET 24 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Bağımsız bölüm bilgileri eklerde sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Arsa Payı
1	9	44	MESKEN	55/19244
1	9	47	MESKEN	55/19244

301 ADA 16 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ-SAKARYA
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 30P2A
Ada No	: 301
Parsel No	: 13
Alanı	: 5841,26
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:
Cilt No	:
Sayfa No	: Bağımsız bölüm bilgileri eklerde sunulmuştur.
Tapu Tarihi	:

Blok No	Katı	Bağımsız Bölüm No	Niteliği
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	1	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	2	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	3	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	4	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	5	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	6	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	7	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	8	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	12	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	13	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	14	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	15	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	16	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	18	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	19	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	20	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	21	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	22	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	23	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	24	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	25	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	26	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	27	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	28	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	29	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	30	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	31	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	33	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	34	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	35	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	32	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	9	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	10	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	BODRUM KAT	11	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	ZEMİN KAT	17	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	36	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	37	DÜKKAN
SOSYAL TESİS 1	1. NORMAL KAT	38	DÜKKAN

301 ADA 21 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 301
Parsel No	: 21
Alanı	: 83,48 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 29407
Cilt No	: 165
Sayfa No	: 16294
Tapu Tarihi	: 12.09.2013

301 ADA 26 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 301
Parsel No	: 26
Alanı	: 86,16 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 20057
Cilt No	: 165
Sayfa No	: 16296
Tapu Tarihi	: 29.06.2012

302 ADA 5 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 302
Parsel No	: 5
Alanı	: 179,58 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 29407
Cilt No	: 164
Sayfa No	: 16274
Tapu Tarihi	: 12.09.2013

302 ADA 8 PARSEL	
İli	: BURSA
İlçesi	: OSMANGAZİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: DEMİRTAŞ CUMHURİYET
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 302
Parsel No	: 8
Alanı	: 135,33 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 29407
Cilt No	: 165
Sayfa No	: 16277
Tapu Tarihi	: 12.09.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgilerini gösterir belgeler 20-25.12.2023 tarihinde müşteri tarafından webtapu sistemi üzerinden alınarak, tarafımıza iletilmiştir.

301 ada 12 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek olarak:

Beyanlar ve irtifaklar;

*KM ne çevrilmiştir. (17.12.2010 tarih, 25712 yevmiye)

*Yönetim Planı Değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih, 8489 yevmiye)

*30/11/2018 tarih, 54139 yevmiye no ile. TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 98,18 m² sahada ve 98,13 m² sahada daimi irtifak hakkıtesisi (16.04.2009 tarih, 7865 yevmiye)

*Diğer(Konusu:7727 ada 1 parsel ve 301 ada 13 nolu parseller birlikte toplu yapılaşma kapsamındadır.) (30.11.2018-54139)

58 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek:

*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 03.07.2020 tarih 15385 yevmiye ile 800000 TL tutarında 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

7727 ada 1 parsel Beyan ve irtifak;

*KM ne çevrilmiştir. (30.03.2011 tarih, 10100 yevmiye)

*Yönetim Planı Değişikliği: 14.03.2011 (18.03.2011 tarih, 8489 yevmiye)

*TEDAŞ lehine 19,73 m² sahada 99 yıl müddetle daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih,7864 yevmiye)

Diğer (Konusu: 301 Ada 12 ve 13 nolu parseller ile birlikte toplu yapı kapsamındadır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)

301 ada 11 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerde müşterek olarak:

Beyanlar ve irtifaklar;

*KM ne çevrilmiştir. (06.03.2014 tarih, 8470 yevmiye)

*Yönetim Planı: 09.08.2011 (11.08.2011 tarih, 25957 yevmiye)

*İRTİFAK:TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLER 106.19 M2 SAHADA DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(Şablon: İrtifak Hakkı Vaadi (18.05.2019-10211)

*Diğer(Konusu:7727 ada 1 parsel ve 301 ada 13 nolu parseller birlikte toplu yapılaşma kapsamındadır.) (30.11.2018-54139)

301 ada 21 parsel-İrtifak Bölümü;

TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 83,46 m² sahada daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7867 yevmiye)

301 ada 26 parsel-İrtifak Bölümü;

TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle 86,16 m² sahada daimi irtifak hakkı (16.04.2009 tarih, 7869 yevmiye)

301 ada 16 parsel;

Mülkiyeti KM ne geçmiştir. (18.11.2011-34968)

Yönetim Planı (12.10.2011-31554)

12.09.2019 tarih 43875 yevmiye ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 30000000.00 TL 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

19 ve 20 numaralı bağımsız bölümlerin üzerinde;

01.07.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıl müddetle Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllık 18.000.- TL bedelle kira şerhi (12.07.2012-21387)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

301 ada 16 parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümler ve 301 ada 12 parsel 58 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ipotek şerhi bulunmakta olup, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapora konu taşınmazlar Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır.

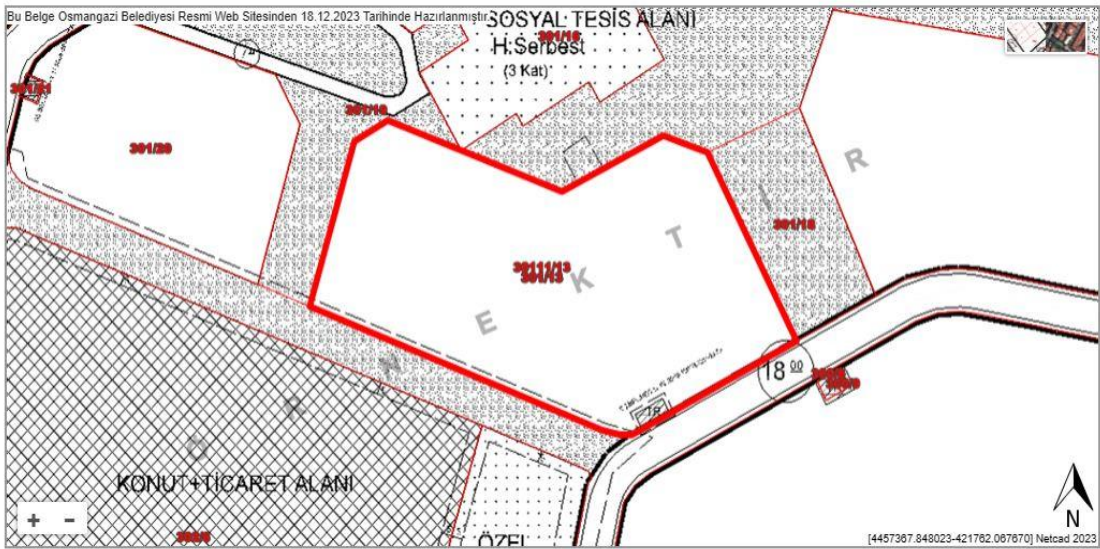
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırma ve incelemelerde ekte sunulan imar durumuna göre projenin yer aldığı parsellerin 18/12/2008 tarihli 1/1000 ölçekli DEMİRTAŞ BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU (YEŞİLŞEHİR) kapsamında

- 301 ada 21 ve 26 nolu parseller ile 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo alanında kalmaktadır.

- 301 ada 12 parsel, 301 ada 13 parsel, 7727 ada 1 parsel TAKS 0.40, E: 1.50, Hmaks: Serbest, blok nizam konut alanında kalmaktadır. Konu parsellerin herhangi bir terkinin bulunmadığı belirtilmiş olup, konumları imar paftası üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların son 3 yıllık imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

7727 ADA 1 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
OTOPARK	6.07.2010	26.12.2008	111	3A	5.386,39
<u>TOPLAM</u>			111		5.386,39

7727 ADA 1 PARSEL YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
OTOPARK	7.03.2011	76	111	3A	5.386,39
<u>TOPLAM</u>			111		5.386,39

301 ADA 16 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
BÜYÜK KULÜP	25.6.2011	-	38	3B	19.585,00
<u>TOPLAM</u>			38		19.585,00

301 ADA 16 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
BÜYÜK KULÜP	14.11.2011	445	38	3B	19.585,00
<u>TOPLAM</u>			38		19.585,00

301 ADA 12 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	41	5A	7.105,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	24.03.2009	28.05.2007	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	25.03.2009	28.05.2007	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	3.05.2011	28.05.2007	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	3.05.2011	28.05.2007	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	3.05.2011	28.05.2007	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	25.03.2009	28.05.2007	37	5A	7.083,93
KULE BLOK	24.03.2009	28.05.2007	58	5A	6.127,56
OTOPARK	25.03.2009	28.05.2007	335	3A	22.427,08
KULE BLOK	2.07.2010	28.05.2007	58	5A	6.127,56
TOPLAM			998		116.884,44

301 ADA 12 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
ÇEMBER 1 BLOK A GİRİŞ	9.02.2010	34	43	5A	8.199,06
ÇEMBER 1 BLOK B GİRİŞ	9.02.2010	34	47	5A	8.092,00
ÇEMBER 1 BLOK C GİRİŞ	9.02.2010	34	45	5A	7.762,43
ÇEMBER 1 BLOK D GİRİŞ	9.02.2010	34	41	5A	7.105,33
ÇEMBER 1 BLOK E GİRİŞ	9.02.2010	34	37	5A	7.083,93
ÇEMBER BLOK A GİRİŞ	9.02.2010	174	43	5A	8.198,56
ÇEMBER BLOK B GİRİŞ	9.02.2010	489	90	5A	9.994,00
ÇEMBER BLOK C GİRİŞ	9.02.2010	489	86	5A	9.694,00
ÇEMBER BLOK D GİRİŞ	9.02.2010	489	78	5A	8.989,00
ÇEMBER BLOK E GİRİŞ	9.02.2010	178	37	5A	7.083,93
KULE BLOK	9.02.2010	183	58	5A	6.127,56
OTOPARK	9.02.2010	196	335	3A	22.427,08
KULE BLOK	9.02.2010	34	58	5A	6.127,56
TOPLAM	9.02.2010	34	998		116.884,44

301 ADA 13 PARSEL RUHSAT BİLGİLERİ					
BLOK ADI	RUHSAT TARİHİ	İLK RUHSAT TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK 1	4.07.2011	30.12.2010	110	5A	10.815,00

301 ADA 13 PARSEL İSKAN BİLGİLERİ					
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
KULE BLOK 1	12.12.2013	777	110	5A	10.815,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu 301 ada 12, 13 ve 16 parseller ile 7727 ada 1 parsel üzerinde yasal evraklar alınmış kat mülkiyeti kurulmuştur.

301 ada 21 ve 26 parseller, 302 ada 5 ve 8 parseller arsa nitelikli olup, üzerlerinde ruhsata tabi yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlardan Osmangazi ilçesinde bulunan Bursa Modern projesinin yapı denetim ile ilgili işleri Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş: Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy -İstanbul tarafından yapılmaktadır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

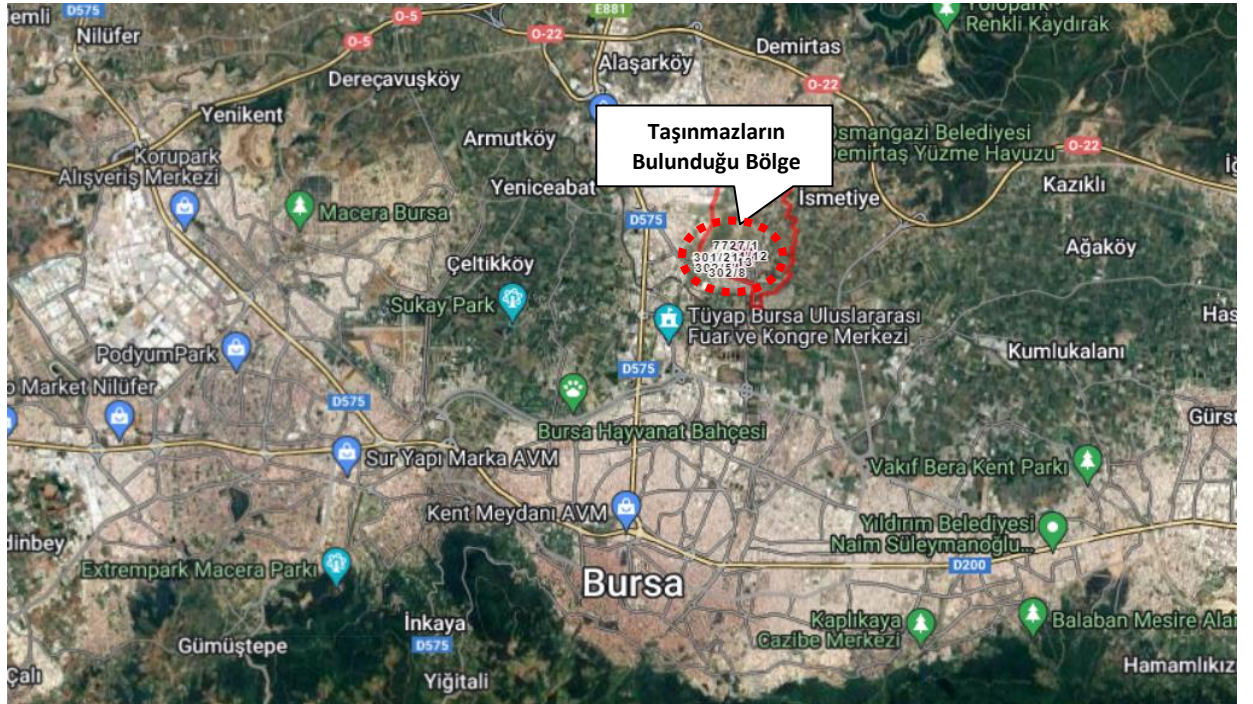
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi, 4. ve 7.Caddelerde konumlu Bursa Modern projesinde yer alan 136 adet bağımsız bölüm ve (301 ada 12 parselde yer alan 3 adet konut ve 124 adet otopark, 301 ada 13 parselde yer alan 2 adet konut, 301 ada 16 parselde 38 adet dükkan, 7727 ada 1 parselde yer alan 7 adet otopark) 301 ada 21,26 parseller ve 302 ada 5,8 parsellerdir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

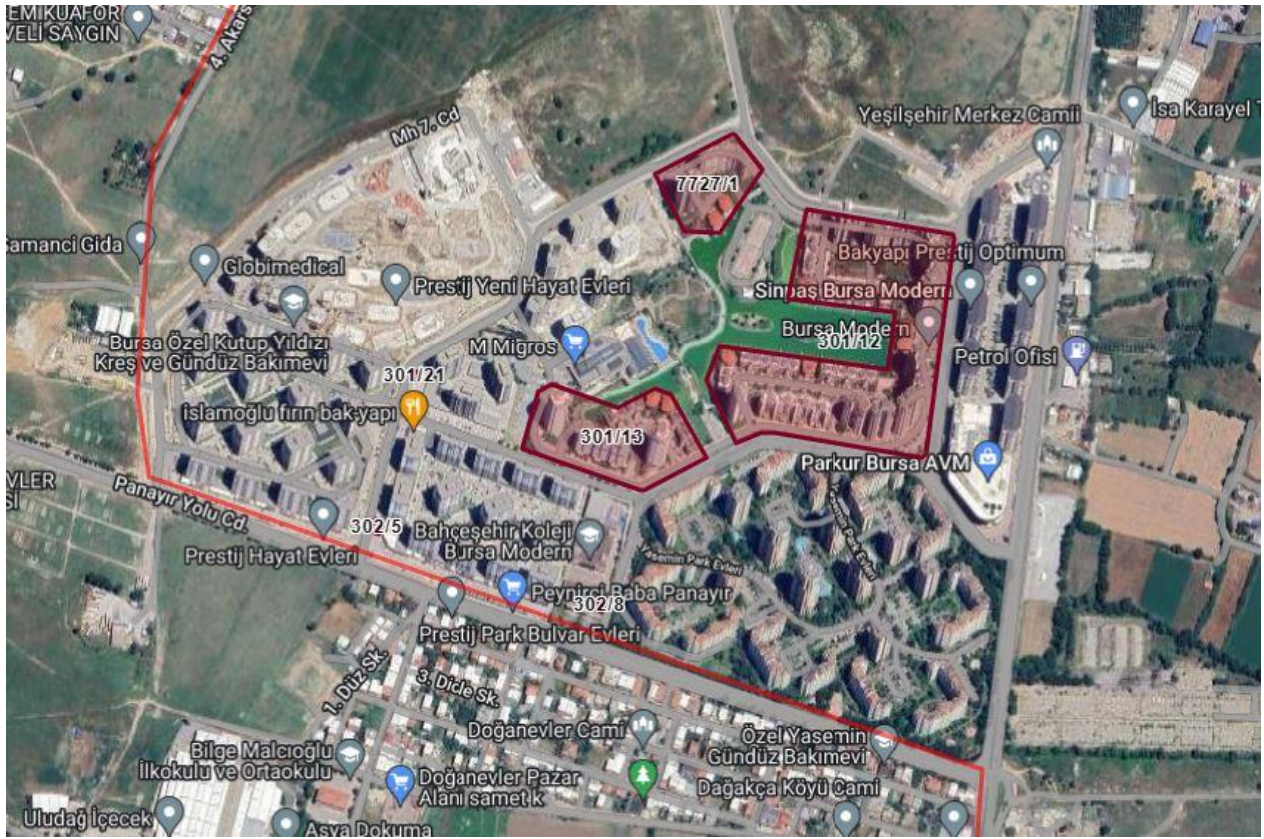
Taşınmazların yer aldığı bölgede konut ve kısmen ticari fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Yapıların zemin katları dükkan olarak kullanılmakta olup bölge genelinde site tarzında 14-15 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Yasemin Park Evleri, Prestij Optimum, Prestij Hayat, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Buttim Ticaret merkezi, Bahçeşehir Koleji, Bursa Otobüs Terminali, Asmerkez Alışveriş Merkezi ve Anatolium Alışveriş Merkezi ve boş parseller yer almaktadır. Bölgenin her türlü teknik altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazlara özel taşıt ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bursa Modern Projesi, Bursa Kent Merkezi'nin yaklaşık 6 km. kuzeyinde konumlanmıştır. Projeye ulaşım için; Yalova- Bursa Yolu Panayır Mahallesi Mevkii'nden doğu yönünde Bursa Caddesi'ne ilerlenir. Bursa Caddesi boyunca ilerlenip caddenin bitiminde Panayır Yolu Caddesi'ne bağlanılır. Panayır Yolu Caddesi'nde doğu yönde devam edilerek caddenin sonunda kuzey yönde İnönü Caddesi'ne dönlür. Bursa Modern Projesi'ne Yeni Yalova Yolu (İnönü Caddesi) üzerinde yaklaşık 500 m. ilerlenerek ulaşılmaktadır. Bursa Modern Projesi'ne Bursa İl Merkezi'nden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde kalan Bursa Modern Projesinde konumlanmaktadır. Proje çok sayıda parselden oluşmaktadır. Proje bünyesinde; gölet, yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler, rezidanslar, sosyal tesisler, süs havuzları, tenis kompleksi, festival alanı, tırmanma duvarı, kayak paten pisti, çocuk oyun alanları, site içi su ulaşımı tematik bahçeler, dinlenme terasları, güneşlenme terasları, büyük kulüp iskele meydanları, kıyı bahçeleri, 2.300 m. koşu ve yürüyüş parkuru, açık-kapalı yüzme havuzları, açık-kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

Peyzaj ve sosyal alanlarının konumlu olduğu parsellerin büyük çoğunluğu kamu arazisidir. Taşınmazların yer aldığı ana yapıların özellikleri aşağıdaki gibidir. Bağımsız bölüm bazındaki kat, kullanım alanları gibi özellikler ise değer tablosunda belirtilmiş olup, taşınmazların alan bilgileri müşteri tarafından paylaşılan çarşaf listelerden temin edilmiştir.

*** 301 Ada 12 Parsel:**

Parsel üzerinde toplam 34 adet blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede Blok-1 (Çember-1), Blok-2 (Çember-2), Blok-3 (Yüksek Sıra Blok), Blok-4 (Kule 2+1), Blok-5 (Sıra Yalı 1), Blok-6 (Konak), Blok-7 (Sıra Yalı 3), Blok-8 (Konak), Blok-9 (Sıra Yalı 3), Blok-10 (Konak), Blok-11 (Konak), Blok-12 (Konak), Blok-13 (Sıra Yalı 3), Blok-14 (Konak), Blok-15 (Sıra Yalı 2) ve Blok-16 (Kule 2+1) olarak gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Blok-1 ve Blok-2 birbirine bitişik A-B-C-D-E bloklardan oluşmaktadır. Her iki blok grubunda A Bloklar zemin kat ve 21 normal kat olmak üzere toplam 22 katta 43 adet bağımsız bölüme, B Bloklar zemin kat ve 23 normal kat olmak üzere toplam 24 katta 47 bağımsız bölüme, C Bloklar zemin kat ve 22 normal kat olmak üzere toplam 23 katta 45 bağımsız bölüme, D bloklar zemin kat ve 20 normal kat olmak üzere toplam 21 katta 41 bağımsız bölüme, E Bloklar zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplam 19 katta 37 bağımsız bölüme sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazlar Çember 1B Blok (Kemer Residence 1B) 27 B.B., Çember 2D Blok (Marin Residence 2B) 34 B.B. nolu ve Gök Kule 16 58 B.B. nolu konut vasıflı taşınmazlar ve otopark katında yer alan 124 adet otopark vasıflı taşınmazlardır.

*** 7727 Ada 1 Parsel:**

Parsel üzerinde toplam 6 blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede Blok-1 (Kule 4+1), Blok-2 (Yüksek Sıra Blok), Blok-3 (Konak), Blok-4 (Konak) şeklinde gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmazlar otopark katında yer alan 7 adet otopark vasıflı taşınmazdır.

*** 301 Ada 13 Parsel:**

Parsel üzerinde toplam 11 blok planlanmıştır. Bloklar onaylı projede İki Adet 3 Katlı, Dört Adet 5 Katlı, 3 Adet 17 Katlı Ve İki Adet 24 Katlı şeklinde gruplandırılmıştır. Ayrıca bodrum kat kotunda, tüm blokların altını kapsayacak şekilde kapalı otopark mevcuttur. Değerlemeye konu taşınmazlar Kule 1 (Cevizli Kule 1) 44 ve 47 B.B. nolu taşınmazlardır.

*** 301 Ada 16 Parsel:**

Parsel üzerinde tek blok bulunmakta olup sosyal tesis-AVM olarak planlanmıştır. Bodrum kat, zemin kat ve 1. kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Halihazırda bodrum kattaki işyerleri kullanılmamaktadır. Binada doluluk oranı düşüktür. Blok dâhilinde toplam 38 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dükkanlar mevcut kullanım ihtiyaçlarına göre düzenlenmiştir.

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Konu taşınmazlar kullanımlarına uygun olacak şekilde tefriş edilmiş olup bakımlıdır. Genel olarak yapı kalitesi ve işçilik iyi düzeydedir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri 2022 yılı TÜİK verilerine göre 3.147.818 nüfusa sahiptir. 2015 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 48. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindendir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Şehrin futbol takımı Bursaspor 2009-10 sezonunda Süper Lig şampiyonudur. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülerüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Bursa'da şimdilik bilinen en eski arkeolojik kalıntılar Yenişehir yakınlarındaki Menteşe Höyüğü ve Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar'dan bilinmektedir. Bu arkeolojik buluntu yerlerinin en eski tabakaları yaklaşık 7 bin yıllıktır.

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Bu D-200 karayoludur. Bursa'da otoyol da mevcuttur.(O-33) Bursa şehir merkezinin kuzeyinde bulunur, iller arası ulaşımı kolaylaştırmak için yapılmıştır. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Otobüsler ve Bursaray'da ücretler Bukart adı verilen manyetik kartla sağlanır. 75 dk. içinde Metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim olur.Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava alanı Yenişehir ilçesinde bulunur. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasıdır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır.Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

Bursa'da demiryolu ulaşımını BursaRay yapar. Yapımına 1998'de başlanmıştır. Bursa'nın merkez ilçe ve semtlerini çoğu noktada doğu-batı doğrultusunda birbirine bağlar. BURULAŞ isimli Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı şirket tarafından işletilmektedir. Belirli etaplar halinde yapıldığından henüz tamamen bitirilmemiş bir projedir. 2002'de ilk olarak iki hat halinde işletmeye açıldı. Şu anda bu hatlar Emek'ten başlanan ve Kestel'de sona eren 1 no'lu hat ve Uludağ Üniversitesi'nden başlayan ve yine Kestel'de sona eren 2 no'lu hattır. Toplam uzunluğu 50 km'dir. Uludağ ile Bursa arasındaki ulaşımı kolaylaştıran bir sistemdir. Türkiye'nin en uzun teleferiği olan Uludağ Teleferiği, Bursa'dadır. Yıldırım'daki Teferrüç semti ile Uludağ'daki Sarıalan yaylası arasında 1963'te kurulmuştur. Kadiyayla istasyonundaki aktarma ile toplam 4766 metre uzunluğundadır. 374 metrelik rakımdan başlayan yolculuk, yaklaşık 20 dakika sonra 1634 metrelik rakımda sona erer. Bu teleferik aynı zamanda Türkiye'nin ilk teleferiğidir. 2014 yılı itibari ile tamamen yenilenen teleferik Sarıalan'a 12 dakikada ulaştırmaktadır. 2015 yılında oteller bölgesine açılan teleferikle Bursa teleferiği Dünya çapında en uzun mesafeli teleferik hattı olmuştur.



4.1.2 - Osmangazi İlçesi

Osmangazi ilçesi adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 109 mahalleden oluşmaktadır. Adalet, Ahmetpaşa, Akpınar, Aktarhüsam, Alaaddin, Alacahırka, Alacamescit, Alaşarköy, Alemdar, Alipaşa, Altınova, Altıparmak, Armutköy, Atıcılar, Bağlarbaşı, Bahar, Başaran, Çekirge, Çeltikköy, Çırpan, Çiftelavuzlar, Çirişhane, Çukurcaköy, Demirkapı, Demirtaşpaşa, Dereçavuşköy, Dikkaldırım, Dobruca, Doğanbey, Doğaneyler, Ebuiskak, Elmasbahçeler, Fatih, Gaziakdemir, Geçit, Gülbahçe, Gündoğdu, Güneştepe, Hacıilyas, Hamitler, Hamzabey, Hocahasan, Hüdavendigar, Hürriyet, İbrahimpaşa, İnkaya, İntizam, İsmetiye, İstiklâl, İvazpaşa, Kavaklı, Kayhan, Kemerçeşme, Kırcaali, Kiremitçi, Kirazlı, Kocanaip, Koçukçınar, Kuruçeşme, Küçükbalıklı, Kükürtlü, Küplüpinar, Maksem, Mehmet Akif, Mollafenari, Mollagürani, Muradiye, Nalbantoğlu, Namıkkemal, Orhanbey, Osmangazi, Panayır, Pınarbaşı, Reyhan, Sakarya, Santralgaraj, Selamet, Selçukhatun, Selimiye, Sırameşeler, Soğanlı, Soğukkuyu, Şehabettinpaşa, Şehreküstü, Tahtakale, Tayakadın, Tuna, Tuzpazarı, Ulu, Veyselkarani, Yahşibey, Yenibağlar, Yeniceabad, Yenikaraman, Yenikent, Yeşilova, Yunuseli, Zafer. (Emek) Adnan Menderes, F. Sultan Mehmet, Zekai Gümüşdiş, (Demirtaş) Barbaros, Cumhuriyet, Dumlupınar, Sakarya (ovaakça) Merkez, Çeşmebaşı, Eğitim, Santral. Eskiden Osmangazi İlçesi'ne bağlı üç belediye vardı: Osmangazi Belediyesi, Emek Belediyesi ve Demirtaş Belediyesi.

İlçeye, Demirtaş Bucağı ve Soğukpınar Bucakları ile 32 köy bağlıydı. Köylerden sekizi Soğukpınar Bucağı'na bağlıydı.

2009 yerel seçimleri ile birlikte Emek Belediyesi, Demirtaş Belediyesi ve bu belediyelere bağlı köyler tamamen Osmangazi Belediyesi'ne bağlandı. Şu an Osmangazi Belediyesi'nin toplam 112 mahallesi ve 26 köyü bulunmaktadır. Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir. İlçede nem oranı

ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500–700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5–10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm.'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür. İlçenin en önemli tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi, Hünkar Köşkü Müzesi, Karagöz Müzesidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrıışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye’de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022’nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023’ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2’ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5’ten %40,4’e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00’dan %17,50’ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

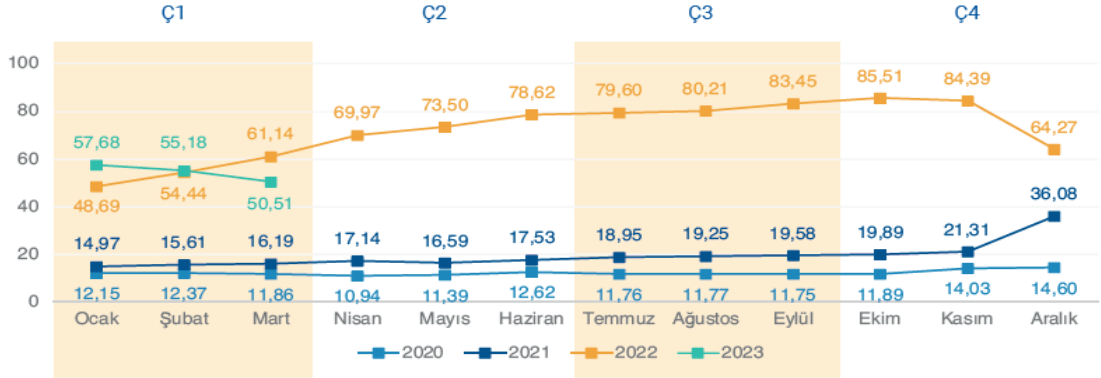
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşılmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

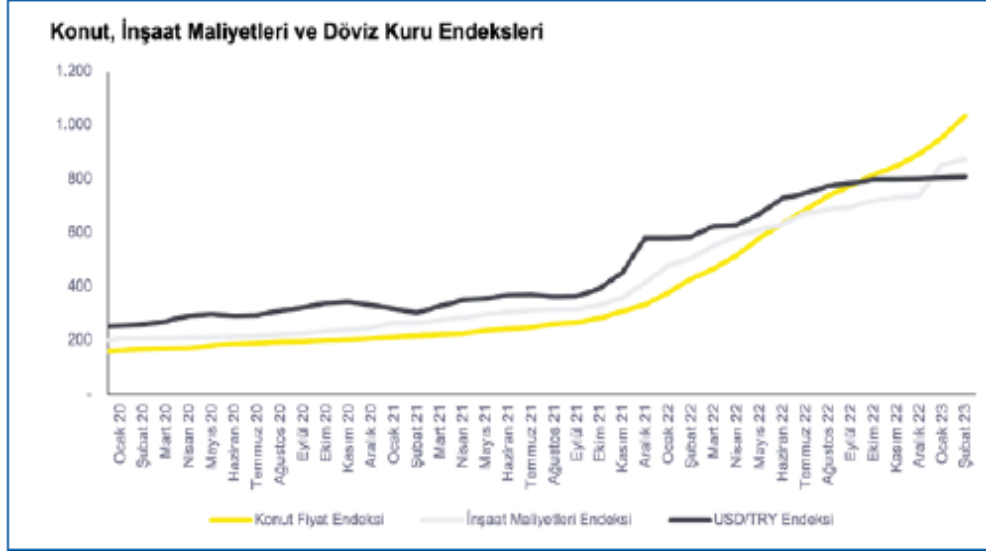
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirlere göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan hali hazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaştırılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır. Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin işinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Kahramanmaraş'ın Pazarcık ilçesinde meydana gelen ve 11 ilde hissedilen 7,8 ve 7,6 şiddetindeki depremlerin meydana gelmesi ile insanların hayatını kaybettiği depremlerin çok ağır etki bıraktığı iller olan Hatay, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Adıyaman'da ağır hasarlı ve yıkılan bina sayılarının sırasıyla 10.911, 10.777, 11.922 ve 6.108 olduğu kaydedildi. Dünya Bankası'na göre, 6 Şubat depremlerinin Türkiye'de 34,2 milyar dolar hasara yol açtığını tahmin ediliyor. Depremden sonra birçok sektör etkilendiği gibi gayrimenkul sektörü de etkilenmiştir. Bu etkinin kısa süredeki sonuçlarını incelemek için Ocak-Şubat ve Mart ayları alınarak değişimlerine bakılmıştır.

Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık konut fiyatları yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda satılık değerler artmıştır. 0-4 yaş arasındaki yeni binalara olan talep artışı dolayısıyla 0-4 yaş arası binalarda satılık değerlerin aylar içerisinde daha fazla yükseldiği görülmektedir. Şubat ayında Türkiye'de meydana gelen depremler sonrasında deprem bölgesinden gelen vatandaşların farklı illerde konut satın almaları, yaşanan binaların depreme dayanıklılığı konusunda yaşanan hassasiyet gibi faktörler yeni binalara olan talebin artmasının sebepleri arasında sayılmaktadır. 16+ yaşındaki binalarda ilk çeyrek boyunca satılık değerlerinde fiyat artışı kaydedilmiş fakat bu konutların satılık değerleri, 0-4 yaş binalardaki konut fiyatlarının aşağısında kalmıştır.

Kiralık konut fiyatları ise yaş kırımları ele alınarak incelendiğinde, tüm yaş gruplarındaki konutlarda kiralık değerlerin arttığı gözlemlenmiştir. Satılık konut değerlerinde olduğu gibi kiralık konut değerlerinde de 0-4 yaş binalara olan talebin fazla olmasından dolayı yeni binalardaki kira değerleri, 16+ binalardaki kira değerlerinden daha fazla artmıştır. Şubat ayında yaşanan depremin ardından, mart ayında yeni binalarda kiralık konut değerlerinin ilk çeyrek içerisinde en yüksek seviyeye ulaştığı kaydedilmiştir. Ocak 2023 - Mart 2023 arası satılık stok adetlerine bakıldığında özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Burada adetler azalırken barınma ihtiyacının karşılanması adına talep de arttığı için deprem illerinde 2 aylık sürede konut fiyatlarının arttığı görülmektedir. En çok değişim depremden en çok etkilenen illerden birisi olan Adıyaman'da gerçekleşmiştir. Adıyaman'da ocak ayında 627 adet satılık konut stoğu bulunmaktadır. Bu anlamda bakıldığında konut piyasasının hareketli olduğu bir il gibi yorumlayabilirken depremden sonra stok adetleri %93 düşerek 42 olmuştur. Ocak 2023-Mart 2023 arası kiralık stok adetlerine ve değer değişimlerine bakıldığında ise özellikle deprem bölgesi ve çevresindeki konutlarda stok adetlerinin çok azaldığı gözlemlenmektedir. Kiralama faaliyetleri daha hızlı hareket edilen bir alan olduğu için, kiralık konut piyasasında satılık konut piyasasına göre daha fazla değişim görmek mümkündür. Depremden sonra bulundukları illerden ayrılarak Türkiye'deki başka illerde yaşamak için taşınan insanların tercih bölgeleri de stok değişimleri haritasında belli olmaktadır. Depremden etkilenen insanların Ankara ve Konya gibi İç Anadolu'daki konutlarda kiralama eğilimlerinin arttığı görülmektedir. Bu artışın sebebi hem istihdamın daha kolay sağlanabilir olması hem de deprem riski bakımından daha güvenilir bölgeler olmasıdır. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL/m² olmuştur.

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri 2023 yılı 2.Çeyrek verilerine göre;

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı.

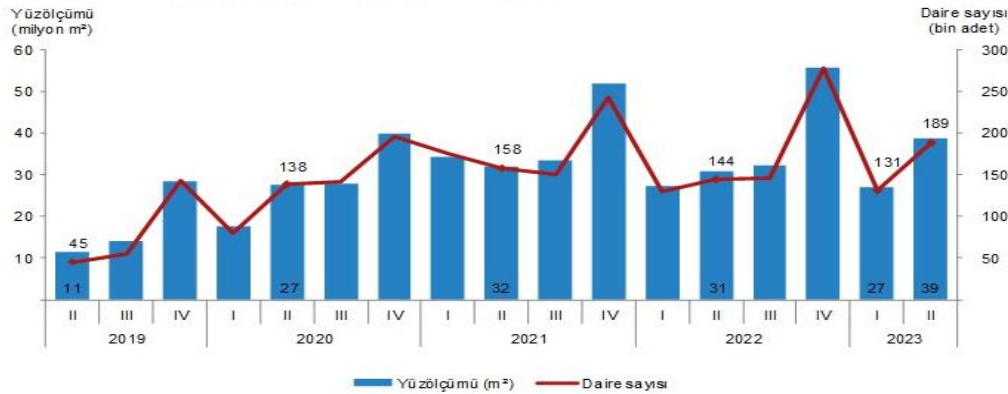
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,1, daire sayısı %28,5 ve yüzölçümü %28,6 azaldı.

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 21,1 milyon m² iken; bunun 12,3 milyon m²'si konut, 4,4 milyon m²'si konut dışı ve 4,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TÜİK)

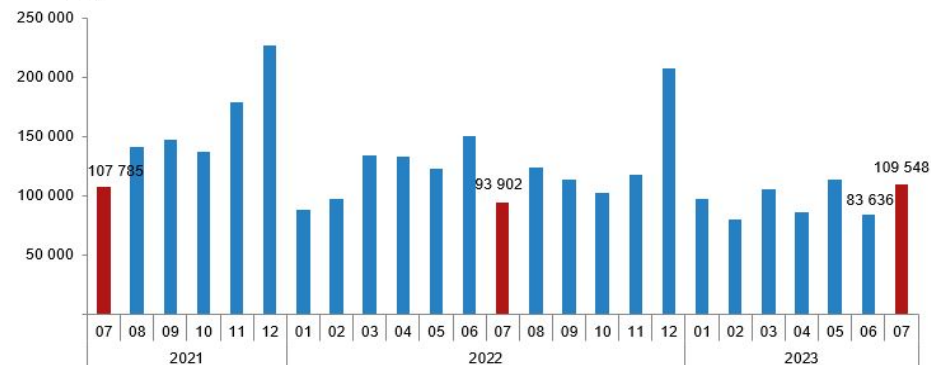
Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023



Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2023 (TÜİK)

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. (II. Çeyrek 2023, TÜİK)

Konut satışı, Temmuz 2023
(Adet)



Konut Satışları, Haziran 2023 (TÜİK)

Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 azalışla 675 bin 327 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,2 azalışla 136 bin 63 oldu.

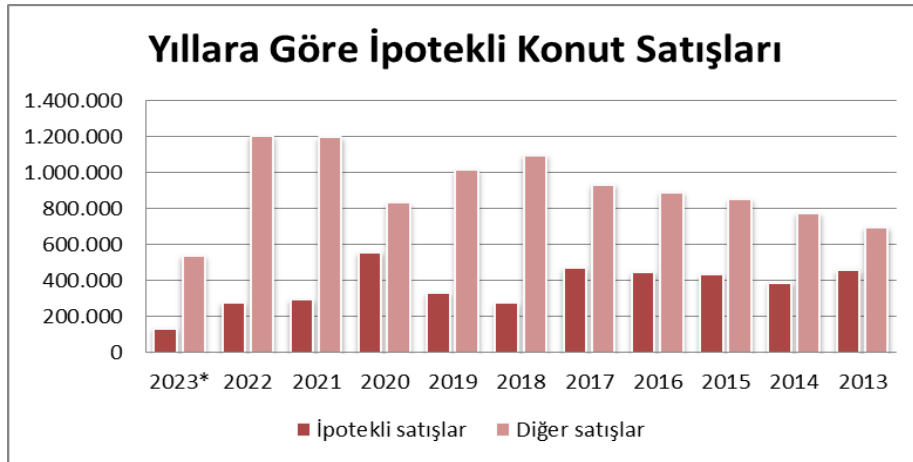
Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

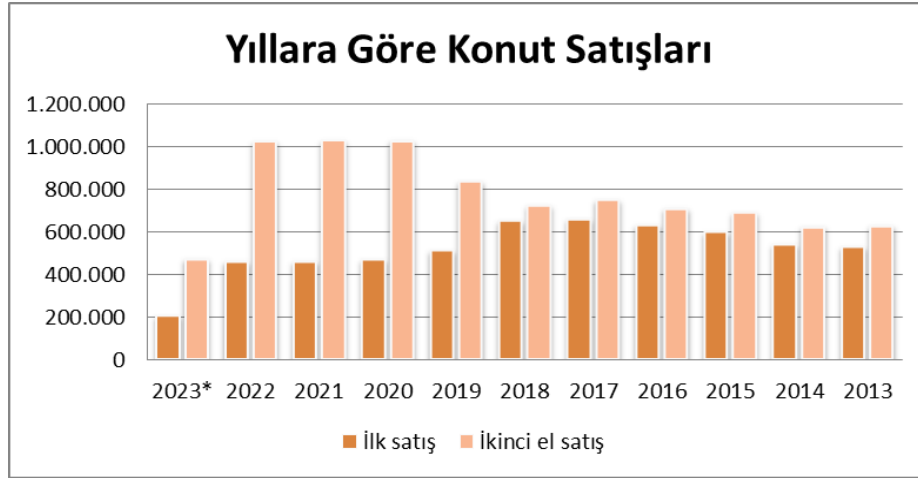
Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 539 bin 264 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,3 artarak 31 bin 641 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 202 bin 799 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,5 artış göstererek 77 bin 907 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,0 azalışla 472 bin 528 olarak gerçekleşti.

Yabancılarla yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 azalarak 2 bin 801 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılarla yapılan konut satışının payı %2,6 oldu. Yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırayı 996 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 832 konut satışı ile İstanbul ve 263 konut satışı ile Mersin izledi. (II. Çeyrek 2023, TÜİK)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2023*	675.327	136.063	539.264	20,1%	675.327	202.799	472.528
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Haziran 2023 (TUIK)

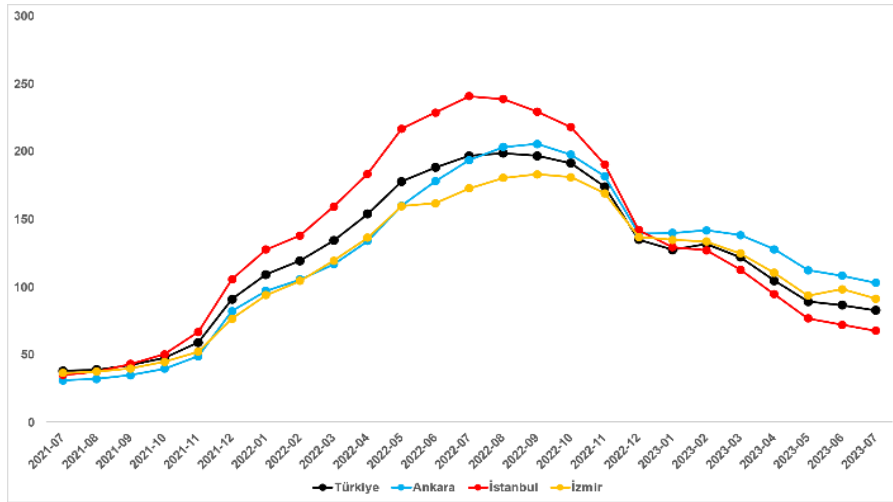
*2023 yılı verileri Ocak-Temmuz dönemine aittir

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (Betam)' nin sahibinden.com Emlak kategorisindeki ilan verenlerin ilanlarda belirttiği bilgilere dayanarak aylık yayınladığı rapora göre;

Geçen yılın temmuz ayına göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı yüzde 82,7 artarak 22.866TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatları aynı dönemde İstanbul'da yüzde 67,6, Ankara'da yüzde 103 ve İzmir'de yüzde 91,2 artmıştır. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 32.000 TL, Ankara'da 16.852 TL ve İzmir'de 26.071 TL olmuştur. Türkiye genelinde ve üç büyük ilde hazirandan temmuza cari satılık konut fiyatlarındaki artışın aylık enflasyondan daha düşük olması sonucu enflasyondan arındırılmış (reel) satış fiyatları hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde düşmüştür.

Hazirandaki uzun bayram tatili sebebi ile yavaşlayan konut piyasasının temmuzda canlandığı görülmektedir. Konut talebi endeksi haziran kıyasla yüzde 26,4 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyük şehirde artmıştır. Ancak, konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı geçen aya kıyasla ülke genelinde ve üç büyük şehirde artmıştır.

Satılık konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı geçen 4 ayda olduğu gibi Türkiye genelinde düşmüştür. Haziranda yüzde 86,5 olan yıllık fiyat artışı temmuzda yüzde 82,7'ye gerilemiştir. Geçen yılın aynı ayında 12.512 TL olan ülke geneli ortalama satılık konut ilan m2 fiyatı 22.866 TL'ye yükselmiştir.



Türkiye ve üç büyük ilde satılık konut ilan fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

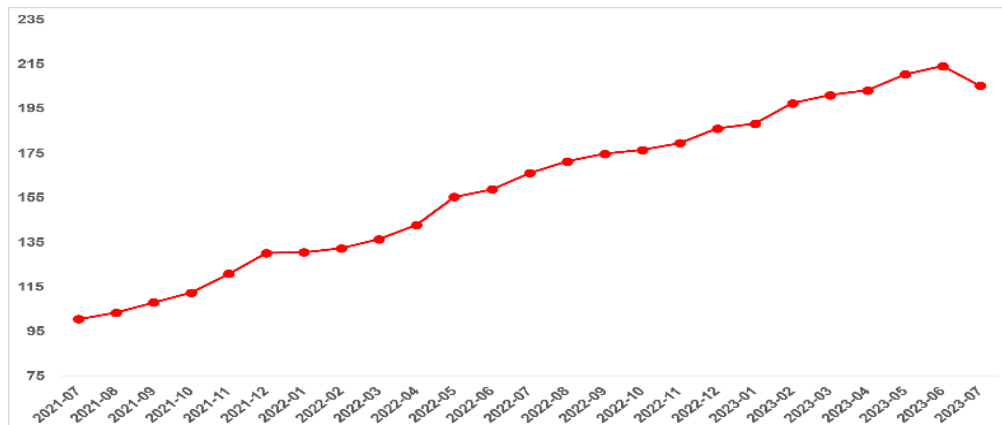
Haziran ayındaki değerleriyle kıyaslandığında, satılık konut cari fiyatlarındaki yıllık artış oranının üç büyük şehirde de düştüğü görülmektedir. Hazirandan temmuza yıllık artış oranı İstanbul'da yüzde 72,1'den yüzde 67,6'ya, Ankara'da yüzde 108,2'den yüzde 103'e, İzmir'de ise yüzde 98,3'ten yüzde 91,2'ye gerilemiştir. Satılık konut ilan m2 ortalama fiyatları Haziran ayına göre İstanbul'da 32.000 TL'ye, Ankara'da 16.852 TL'ye ve İzmir'de 26.071 TL'ye yükselmiştir.

Aşağıdaki tablo ilan satış fiyatlarının büyükşehirler düzeyinde ölçülen en yüksek ve en düşük yıllık değişimlerini göstermektedir. İlan satış fiyatları temmuz ayında da geçen yılın aynı ayına kıyasla bütün büyükşehirlerde artmıştır. Satılık konut m² fiyatlarında en hızlı artışın görüldüğü iller: Ordu (yüzde 114,3), Malatya (yüzde 113,6), Van (yüzde 108), Manisa (yüzde 105,7) ve Eskişehir'dir (yüzde 104,5). En düşük artışların görüldüğü iller ise Kayseri (yüzde 74), Muğla (yüzde 71,3), Şanlıurfa (yüzde 69,7), İstanbul (yüzde 67,6) ve Diyarbakır (yüzde 60,2) olmuştur.

İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Satılık Fiyat Değişimi (%)
Türkiye Ortalaması	12512	22866	82,7
Ordu	7778	16667	114,3
Malatya	6316	13490	113,6
Van	6500	13517	108,0
Manisa	7577	15588	105,7
Eskişehir	8148	16667	104,5
Kayseri	6200	10788	74,0
Muğla	25000	42825	71,3
Şanlıurfa	6800	11538	69,7
İstanbul	19091	32000	67,6
Diyarbakır	7742	12400	60,2

Kaynak: sahibinden.com, Betam

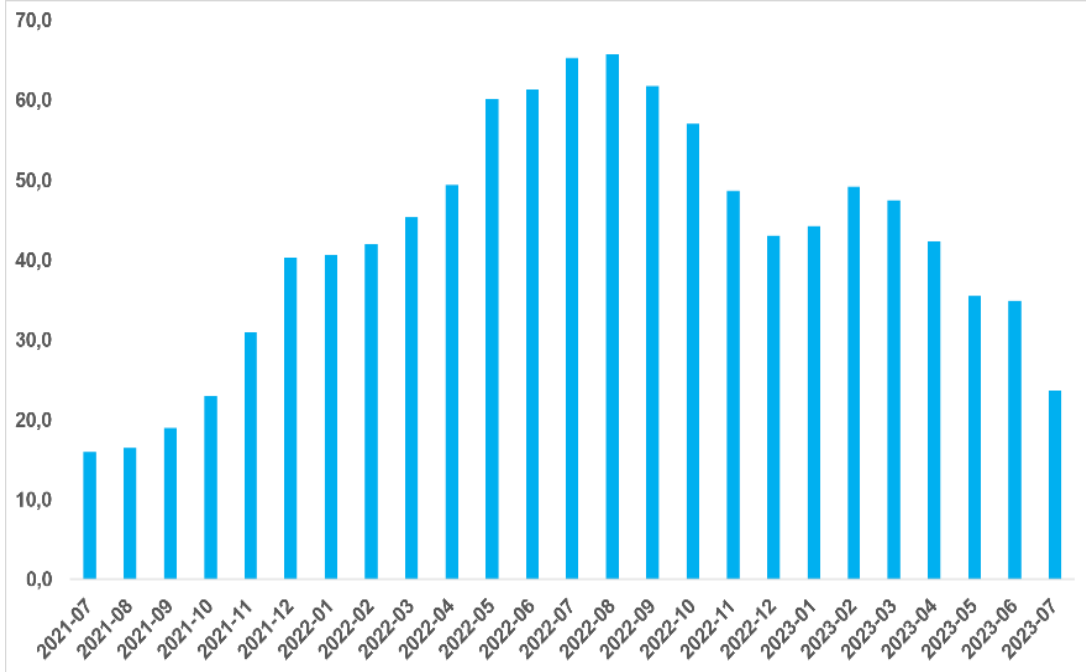
2020 Mayıs'tan itibaren sürekli artan ülke genelindeki reel konut fiyat endeksi (2017=100) 2023 Temmuz'da gerilemiştir. Reel konut fiyat endeksi temmuzda hazirana kıyasla 8,8 puanlık azalışla 205,2 olmuştur. Hazirandan temmuza enflasyon oranı yüzde 9,5 olurken Türkiye genelinde cari konut fiyat artışı aynı dönemde yüzde 5'tir. Temmuzda olağanüstü yüksek enflasyonun yarattığı bu büyük fark reel konut fiyatlarında uzun süre sonra düşüşe yol açmıştır. Reel fiyatların kalıcı olarak inişe geçip geçmediğini söyleyebilmek için henüz erkendir. Bu yüksek artışla birlikte enflasyonun yeniden tırmanışa geçmesi önümüzdeki aylarda satılık konut cari fiyatlarında artışı hızlandırabilir. Endeksin güncel seviyesi satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül dönemindeki değerini yüzde 105,2 aştığını göstermektedir.



Türkiye genelinde satılık konut reel fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Aşağıdaki şekil Türkiye genelinde satılık konutların enflasyondan arındırılmış (reel) fiyatlarındaki yıllık değişim oranını göstermektedir. 2023 Ocak ve şubat aylarında yükselen reel fiyatların artış oranı önceki dört ayda olduğu gibi temmuzda da gerilemiştir. Reel fiyatlardaki yıllık artış oranı hazirandan temmuza 11,3 puan azalarak yüzde 23,6 olmuştur.

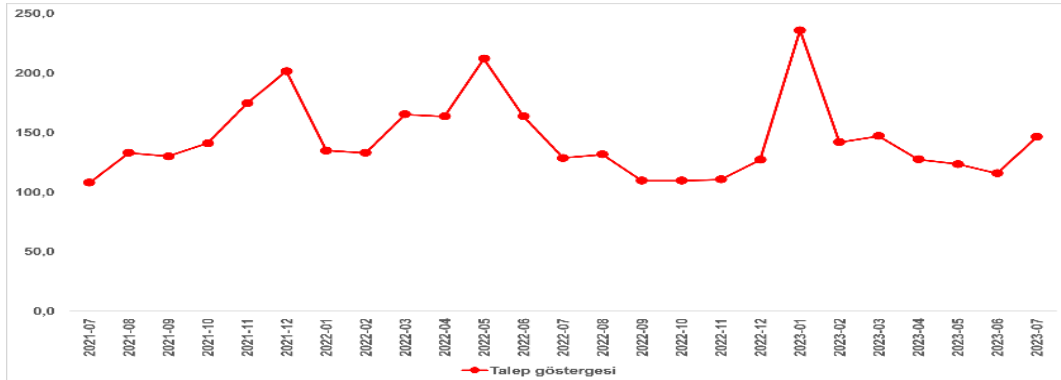


Üç büyük ilde reel satılık fiyatları (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel satış fiyatı üç büyükşehirde azalmıştır. Hazirandan temmuza İstanbul, Ankara ve İzmir'de reel konut fiyat azalışı sırasıyla yüzde 4,5, yüzde 3,3, ve yüzde 4,8 olmuştur. Temmuz'da reel konut fiyat endeksi (Eylül 2017=100) İstanbul'da 203,6, Ankara'da 224,7, İzmir'de ise 210,7'ye düşmüştür. Temmuz ayının verileri satılık konut reel fiyatlarının 2017 Eylül'deki seviyesine kıyasla İstanbul'da yüzde 103,6, Ankara'da yüzde 114,7 ve İzmir'de yüzde 110,7 oranında yüksek olduğunu göstermektedir.

2023 Şubat ayındaki depremden sonra belirgin bir düşüş gösteren konut talebi, mart ayında bir miktar yükselse de nisandan hazirana düşmüştür. Temmuz ayında ise konut talep endeksinde güçlü bir yükseliş görülmektedir. Haziran ayına kıyasla yüzde 26,4 artan konut talebi endeksi 146,3 seviyesindedir. Konut talebi geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 13,7 daha yüksektir.

Konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu yüksek artışta yükselen enflasyonun etkili olduğunu söyleyebiliriz. Nitekim önceki raporlarımızda da belirttiğimiz gibi, yükselen enflasyon ortamlarında tasarruf sahipleri birikimlerini konut satın alarak değerlendirmek istemektedirler. Bu yüzden enflasyon oranı yükselirken konut talebi de artmaktadır. Ancak, konut talep göstergesinde bir ayda görülen bu belirgin artışın sadece enflasyonla açıklanamayacağını da belirtmek isteriz. Hatırlatmak gerekirse, haziranda uzun süren bayram tatili sebebiyle konut talebi olması gerekenden daha düşüktü. Temmuzda uzun süreli bir tatil olmamasının konut talebini yükselten bir diğer etken olduğunu söyleyebiliriz.

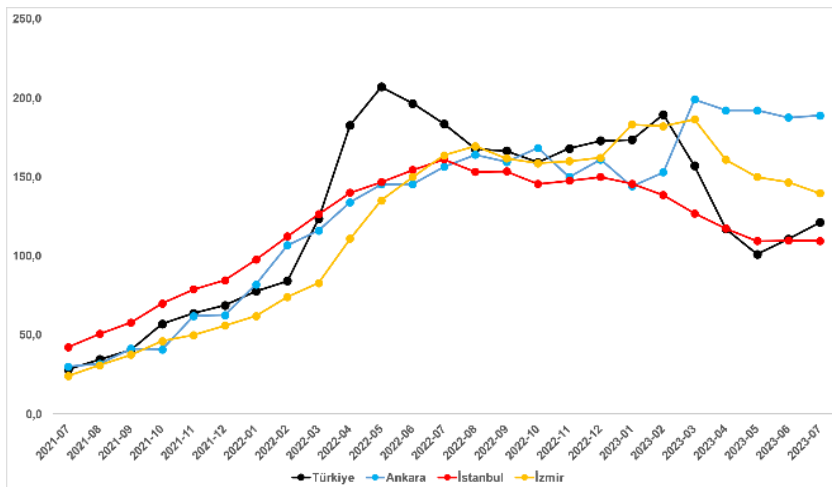


Talep göstergesi (2020 Şubat=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatındaki yıllık artış oranı haziranda yüzde 121,1 olmuştur. Ülke genelinde ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatı 124,1 TL'ye yükselmiştir. Yıllık kira artış oranı İstanbul'da yüzde 109,5, Ankara'da yüzde 188,9, İzmir'de ise yüzde 139,7 olmuştur. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161 TL, Ankara'da 111 TL, İzmir'de ise 131TL'dir. Enflasyondan arındırılmış (reel) kira fiyatları ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de düşerken Ankara'da artmıştır.

Kiralık konut talep göstergesi hazirana kıyasla yüzde 23,4 geçen yılın temmuz ayına kıyasla yüzde 25,4 artmıştır. Kiralık konut piyasasında bir canlılık göstergesi olarak kullandığımız kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı hem ülke genelinde hem de üç büyükşehirde artmıştır. Öte yandan, kiralık konut piyasasındaki bir diğer canlılık göstergesi olan ve kiralık ilanlarının ne kadar süre yayında kaldığını ölçen, kapatılan kiralık ilan yaşı ülke genelinde ve İzmir'de düşerken İstanbul'da ve Ankara'da yükselmiştir.

Türkiye genelinde kira fiyatlarının yıllık değişiminde geçtiğimiz ay olduğu gibi yükselmiştir . Haziranda yüzde 110,8 olan yıllık kira fiyatlarının yıllık artış oranı temmuzda yüzde 121,1'e yükselmiştir. Geçen yılın aynı döneminde 56,1 TL olan Türkiye geneli güncel ortalama m2 kira fiyatı 124,1 TL olmuştur.



Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira fiyatı değişimi (%)
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Kiralık ilan m2 fiyatlarındaki yıllık artış oranları Ankara'da artmış, İstanbul'da neredeyse sabit kalmış, İzmir'de düşmüştür. Yıllık kira fiyatı artış oranı hazirandan temmuza İstanbul'da yüzde 109,7'den yüzde 109,5'e İzmir'de yüzde 146,6'dan yüzde 139,7'ye gerilerken Ankara'da yüzde 187,5'ten yüzde 188,9'a yükselmiştir. Ortalama kiralık konut ilan m2 fiyatları İstanbul'da 161TL, Ankara'da 111TL, İzmir'de 131TL'dir.

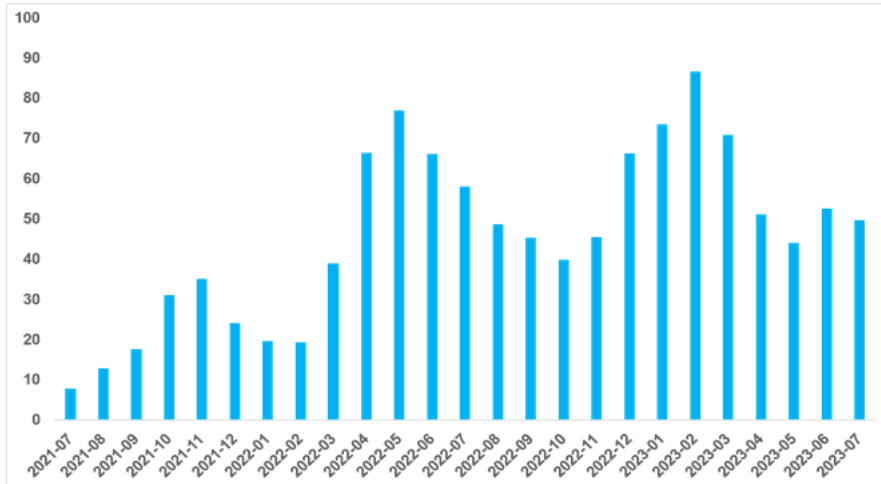
Temmuz ayında yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde yüzde 121,1 olurken büyükşehirlerdeki cari kira artış hızları farklılık göstermektedir. En yüksek fiyat artışı görülen iller: Trabzon (yüzde 242,3), Ordu (yüzde 224,8), Malatya (yüzde 218,2), Diyarbakır (yüzde 192,8) ve Erzurum'dur (yüzde 189). En düşük kira artışının görüldüğü iller: Kayseri (yüzde 116,4), İstanbul (yüzde 109,5), Adana (yüzde 102,9), Antalya (yüzde 86,8) ve Muğla'dır (yüzde 55,2). Temmuz verilerine göre bütün büyükşehirlerdeki yıllık kira fiyatı artış oranı yıllık TÜFE enflasyon oranından (yüzde 47,8) yüksektir.

İller	2022 Temmuz m ² Fiyatı	2023 Temmuz m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	56,1	124,1	121,1
Trabzon	21,3	72,7	242,3
Ordu	23,4	76,0	224,8
Malatya	20,0	63,6	218,2
Diyarbakır	25,8	75,6	192,8
Erzurum	17,3	50,0	189,0
Kayseri	23,8	51,5	116,4
İstanbul	76,9	161,2	109,5
Adana	35,6	72,2	102,9
Antalya	76,5	142,9	86,8
Muğla	128,8	200,0	55,2

Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller – 2023 Temmuz

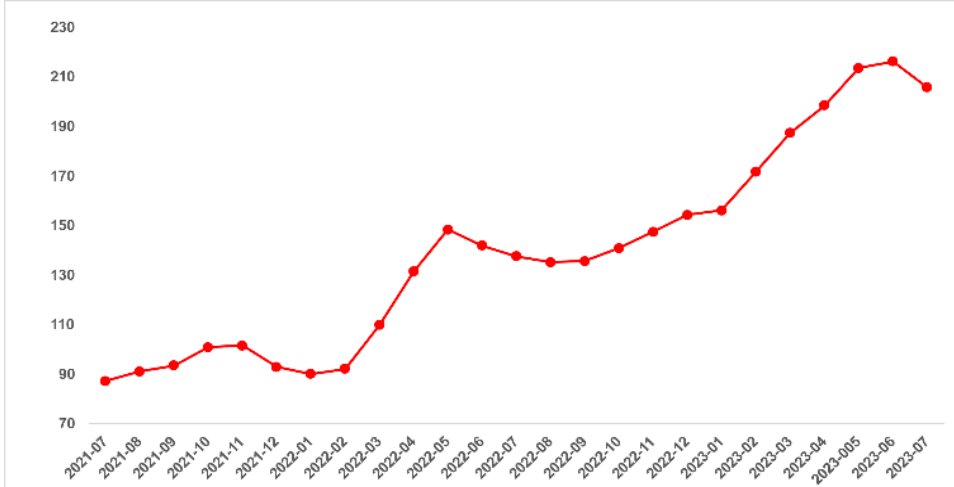
Kaynak: sahibinden.com, Betam

Türkiye genelinde enflasyondan arındırılmış (reel) kiralarda yıllık artış oranı geçen ayın aksine düşmüştür. Reel kiralardaki yıllık artış oranı temmuzda yüzde 49,6 olmuştur. Benzer şekilde, reel kira fiyat endeksi aylık cari fiyat artışının (yüzde 4,2) TÜFE artışından (yüzde 9,5) daha düşük olması sonucu geçen aya kıyasla 10,5 puan azalarak 205,7 olmuştur. Buna göre reel kira fiyatı, 2017 Eylül ayındaki referans dönemine göre yüzde 105,7 yüksektir.



Türkiye reel kira fiyatlarının yıllık değişimi (%)

Kaynak: sahibinden.com, Betam



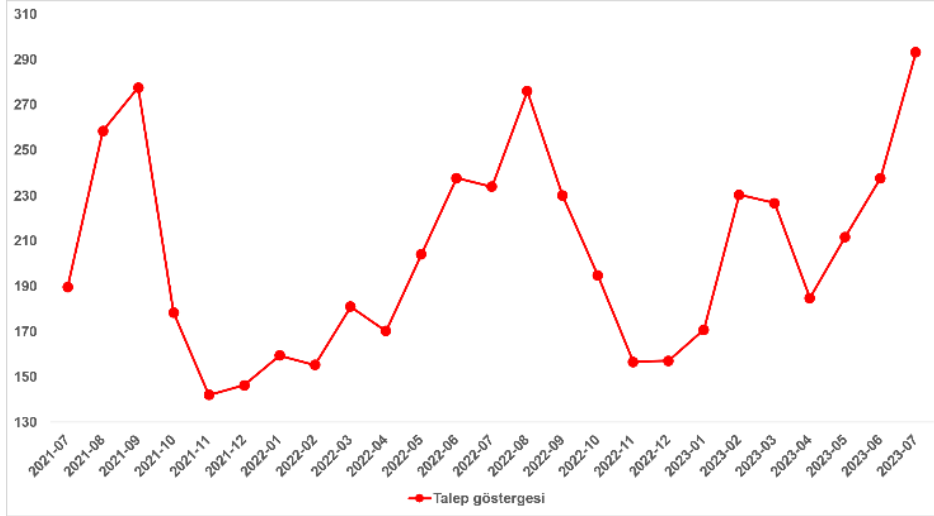
Türkiye genelinde reel kira endeksi (2017 Eylül=100), Kaynak: sahibinden.com, Betam

Reel fiyatlar 2017 Eylül ayı referans alınarak hesaplanmıştır. Bu değer 100'den büyük (küçük) olması reel kira fiyatlarının referans döneme kıyasla yükseldiğini (düştüğünü) göstermektedir.

Şekil 7, ülke genelindeki kiralık konut talebinin seyrini göstermektedir. Kiralık konut talebi göstergesi 6 farklı verinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Bu veriler; ilanların görüntülenme sayısı, ilanların favoriye eklenme sayısı, ilan sahiplerine gönderilen toplam mesaj sayısı, sahibinden.com uygulaması üzerinden yapılan toplam telefon araması sayısı, Google Analytics'ten edinilen sahibinden.com mobil ve web platformlarında kiralık emlak kategorisine ve ilgili aya ait kullanıcı ve sayfa görüntüleme sayılarından oluşmaktadır.

Kiralık konut talebi göstergesi oluşturulurken bu serilerin 2020 Şubat ayındaki değerleri ayrı ayrı 100'e eşitlenmiş, diğer aylardaki değerleri ise buna göre oranlanarak hesaplanmıştır. Ardından bu göstergelerin ağırlıklı ortalaması alınarak yeni talep göstergesinin ilgili aydaki değeri hesaplanmıştır. Bu göstergenin yükselmesi konut talebinin arttığını, düşmesi ise konut talebinin azaldığını belirtmektedir. Talep göstergesindeki artış ya da azalış miktarı ise konut talebinin ne ölçüde değiştiği hakkında bilgi vermektedir.

Kiralık konut piyasasında talebin önemli bir özelliği de mevsimsel etkiye açık olmasıdır. Mevsimsel etki Şekil 7'de açıkça gözlemlenmektedir: Nisan ve Eylül ayları arasında artan talep, izleyen aylarda azalmakta, kış aylarında ise nispeten durağan bir seyir izlemektedir. Bahar ve yaz aylarında kiralık konut talebinde ortaya çıkan bu yükselişte tayinle il değiştirenlerin ve üniversite öğrencilerinin etkili oldukları düşünülebilir. Bu nedenle talep göstergesinde değişimler yorumlanırken mevsimsel etkiler göz önünde tutulmalıdır.



Talep göstergesi (2020 Şubat=100) Arama sayılarına ait veri 2020 Şubat ayından itibaren mevcut olduğundan talep göstergesi bu tarihten sonraki dönemde hesaplanmıştır.

Kaynak: sahibinden.com, Betam

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.

- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır. Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

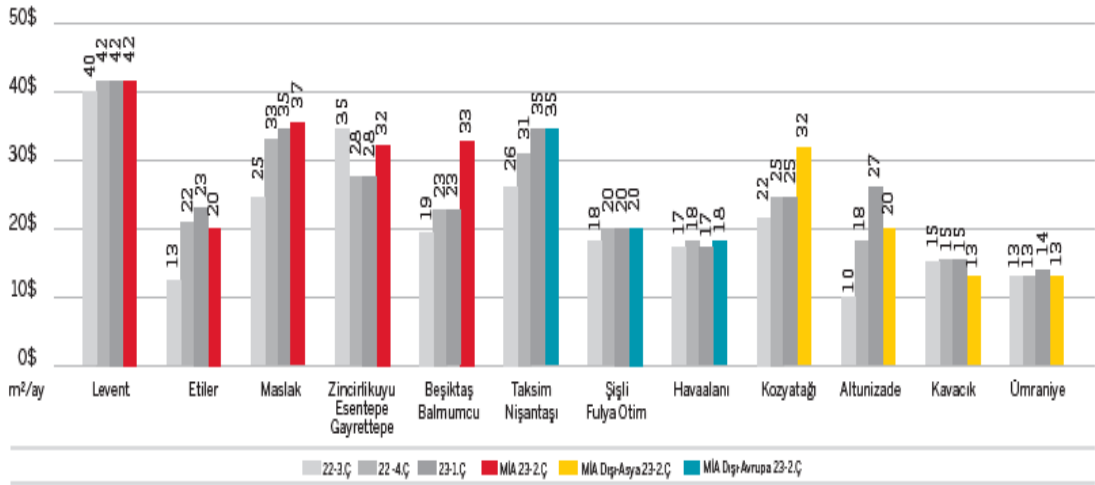
2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



1 ABD Doları = 26,06 Türk Lirası

GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puanı azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Osmangazi Belediyesi, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tercih edilen rağbet gören bir bölgede bulunmaları
- * Taşınmazlara ulaşımın kolay olması
- * Üst gelir grubu ikame alanında kalmaları
- * Sosyal donatılı site içinde konumlu olmaları

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Etrafında benzer nitelikli proje arzının artış eğiliminde olduğu, rekabetin güçlendiği gözlemlenmiştir.
- * 301 ada 21 ve 26 nolu parseller ve 302 ada 5 ve 8 nolu parseller trafo vasıflı olması sebebiyle alıcısı kısıtlıdır

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

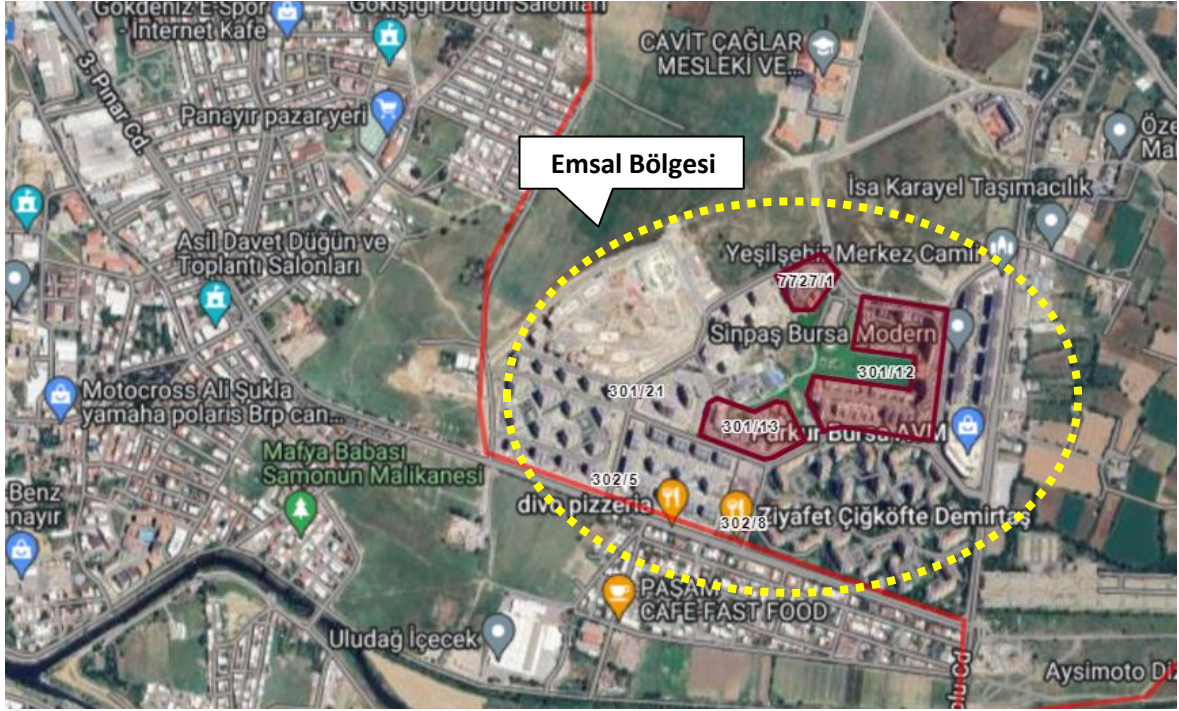
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bursa Modern Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Bağımsız bölümlerin pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı



1- Emlak Ofisi

Tel 0532 0665799

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede çember bloklarda konumlu, zemin katta, benzer inşai vasıflara sahip, 4+1 kullanımlı, 172 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıklı 5.100.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	172 .-M²	5.100.000 .-TL	29.651 .-TL/M²
----------------	----------	----------------	----------------

2- Sahibinden

Tel 0533 4997247

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede çember bloklarda konumlu, 7.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 4+1 kullanımlı, 172 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıklı 6.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	172 .-M²	6.000.000 .-TL	34.884 .-TL/M²
----------------	----------	----------------	----------------

3- Emlak Ofisi

Tel 0532 0665799

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede meşeli blokta konumlu, 12.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 3+1 kullanımlı, 165 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıksız 5.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	165 .-M ²	5.000.000 .-TL	30.303 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4- Emlak Ofisi

Tel 0539 5056564

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yan parselde konumlu, 5 yaşında site içerisinde, 4.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 2+1 kullanımlı, 110 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıklı 2.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	110 .-M ²	2.500.000 .-TL	22.727 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5- Emlak Ofisi

Tel 0539 5056564

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yan parselde konumlu, 3 yaşında site içerisinde, 5.katta, benzer inşai vasıflara sahip, 3+1 kullanımlı, 120 m2 olarak pazarlanan, daire pazarlıklı 2.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	120 .-M ²	2.750.000 .-TL	22.917 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6- Emlak Ofisi

Tel 0 224 503 99 99

Taşınmazlarla aynı projede 191 m² olarak pazarlanan 4+1, 17. kat daire için 25.500.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	191 .-M ²	25.500 .-TL	134 .-TL/M ² /ay
----------------	----------------------	-------------	-----------------------------

7- Emlak Ofisi

Tel 0 224 503 99 99

Taşınmazlarla aynı projede 124 m² olarak pazarlanan 3+1, 9. kat daire için 16.750.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	124 .-M ²	16.750 .-TL	135 .-TL/M ² /ay
----------------	----------------------	-------------	-----------------------------

8- Emlak Ofisi

Tel 0 224 503 99 99

Taşınmazlarla aynı projede 94 m² olarak pazarlanan 2+1, 4. kat daire için 15.100.-TL kira bedeli istenildiği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	94 .-M ²	15.100 .-TL	161 .-TL/M ² /ay
----------------	---------------------	-------------	-----------------------------

9- Firma Yetkilisi

Sinpaş GYO firma yetkilisi ile yapılan görüşmede bodrum kattaki otoparkların satış fiyatlarının konumuna ve alan büyüklüğüne göre 100.000 TL-150.000 TL arasında değiştiği ve bu fiyatlardan bu yıl içi satışların gerçekleştiği bilgisi öğrenilmiştir.

SATILIK	1 .-M ²	100.000 .-TL	100.000 .-TL/M ²
----------------	--------------------	--------------	-----------------------------

10- Emlak Ofisi

Tel 0 (533) 134 01 65

Bak Yapı Prestij Hayatta, 88 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 3.170.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	88 .-M ²	3.170.000 .-TL	36.023 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

11- Emlak Ofisi

Tel 0 (224) 503 99 99

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzeri, 45 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.470.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	45 .-M ²	2.470.000 .-TL	54.889 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

12- Emlak Ofisi

Tel 0 (224) 503 99 99

Taşınmazlara yakın konumda cadde üzeri, 50 m² alanlı olarak pazarlanan dükkan için 2.120.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	50 .-M ²	2.120.000 .-TL	42.400 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, değerlendirme konusu proje tarzında projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliliği yüksektir. Yapılan araştırmalar ve incelemelerde bölgede yer alan konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 28.000.-TL ile 32.000.-TL aralığında değiştiği görülmüştür. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları , cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Dükkan birimlerinin ise 35.000-55.000.-TL/m² birim değerler arasında olduğu görülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (12 parsel 34 nolu b.b.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		5.100.000	6.000.000	5.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	118,15	172	172	165
BİRİM M ² DEĞERİ		29.651	34.884	30.303
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		10%	10%	10%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
MANZARA	16. KAT	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32.600	32.616	34.884	30.303

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazlardan 301 ada 12 parselde yer alan Çember 2 blokta 34 numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan konut nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² fiyatlarının 28.000.-TL/m² ile 32.000.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri Çember 2 blok 34 nolu bağımsız bölüm referans alınarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 301 ada 21 ve 26 parseller, 302 ada 5 ve 8 parsellerin trafo vasfında kamuya terk edilecek alanda kalmaları sebebiyle 4 adet parsel değerlemede dikkate alınmamış olup kıymet takdirleri yapılmamıştır. Değer takdir edilmemiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TAKDİRİ										
ADA/P ARSEL NO	KAT	Bağımsız Bölüm No	BLOK NO	Satışa Esas Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	Tipi	m² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Aylık Kira Birim M² Değeri (TL)
301/12	13	27	ÇEMBER 1 1B	198,00	3,5+1	30.000	5.940.000	5.999.400	23.800	120
301/12	16	34	ÇEMBER 2 2B	118,15	2+1	32.600	3.852.000	3.890.520	15.400	130
301/12	23-24	58	GÖL KULE 4	241,00	3+1	30.000	7.230.000	7.302.300	28.900	120
301/13	9	44	KULE 1	123,47	3+1	32.600	4.025.000	4.065.250	16.100	130
301/13	9	47	KULE 1	123,47	3+1	32.600	4.025.000	4.065.250	16.100	130
TOPLAM				804,09			25.072.000	25.322.720	100.300	631

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)(25 B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (10)	EMSAL (11)	EMSAL (12)
SATIŞ FİYATI		3.170.000	2.470.000	2.120.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	50,53	88	45	50
BİRİM M² DEĞERİ		36.023	54.889	42.400
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER
		9%	0%	0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	İYİ	ORTA İYİ
		-5%	-15%	-5%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-18%	-37%	-27%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	31.700	29.575	34.580	30.952

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazlardan 301 ada 16 parselde yer alan 25 numaralı bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Yapılan emsal araştırması sonucunda bölgede bulunan konut nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² fiyatlarının 35.000.-TL/m² ile 55.000.-TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların site içerisinde sosyal tesis bloğunda yer alması dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu otoparklar için el değiştirme bedeli ekli listelerde belirtilmiştir.

ADA/PARSEL	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
301/12-13	KONUT	5	100.300	25.072.000
301/16	DÜKKAN	38	590.000	141.651.000
3012/12- 7727/1	OTOPARK	131	40.610	8.515.000
TOPLAM		174	730.910	175.238.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapıların inşasının tamamlanmış olması ve 301 ada 21 ve 26 parseller, 302 ada 5 ve 8 parsellerin parsellerin trafo vasıflı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bölgede aynı anda satılık ve kiralık dükkân ve konut emsaline ulaşılamamış olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

5 ADET KONUT VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	25.072.000 TL
38 ADETDÜKKAN VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	141.651.000 TL
131 ADET OTOPARK VASIFLI TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	8.515.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	175.238.000 TL
301 ADA 21 VE 26 PARSELLER, 302 ADA 5 VE 8 PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ	DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞİR

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken yeterli emsal verisine ulaşılmış olması nedebi ile pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsellerde yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup, kira değerleri değerlendirme tablosunda yer almaktadır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olduğundan bu kapsam dışında kalmaktadırlar. Raporu konu arsa nitelikli taşınmazlar proje geliştirilemez niteliktedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir.

301 Ada 12,13 ve 16 Parsel üzerindeki değerlendirme yapılan taşınmazların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tapu niteliği "Arsa" olan 301 ada 21 ve 26 parsel, 302 ada 5 ve 8 parsel no.lu değerlemeye konu gayrimenkullerin ise mevcut durumda tapu niteliği ile uyumlu olmaları, taşınmazların üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olmaları nedenleri ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (r) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır. Trafolar kamuya terk edilecek alanda kalmaları sebebiyle 4 adet parsel için değer takdirleri yapılmamıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **stok listelerinde iletilmiş olan bağımsız bölümlerin**

31.12.2023 tarihli toplam değeri için ;

175.238.000 TL .-TL

(Yüz Yetmiş Beş Milyon İki Yüz Otuz Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

205.521.920 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.