



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Sancaktepe/Samandıra – 9006/3 – 33 Adet B.B.

2019_M_0402 / 31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2019

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	11
3.3.	Konut Pazarı	12
3.4.	İstanbul İli	16
3.5.	Sancaktepe İlçesi	16
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	17
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	18
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	19
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	19
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	20
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	20
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	22
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	23
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	23
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	25
5.3.	Değerleme Konusu Bağımsız Bölüm Özellikleri	28
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	29
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	29
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	30
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	30
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	30
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	40
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	40
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	43
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	44
8.	SONUÇ	45
9.	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	01.10.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	2019_M_0402
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii dahilinde yer alan, 50.100 m ² yüzölçümüne sahip, "A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-ST- AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BINALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASI" vasıflı 9006 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 33 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii dahilinde yer alan, 50.100 m ² yüzölçümüne sahip, "A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-ST- AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BINALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASI" vasıflı 9006 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 33 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerleme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	:	Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesi: 5.995.000.-TL (K.D.V. Hariç) Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi: 48.863.000.-TL (K.D.V Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Pelin KÜÇÜKÇAKIL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin

maliyetinin değeriyle yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

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

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

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

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

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

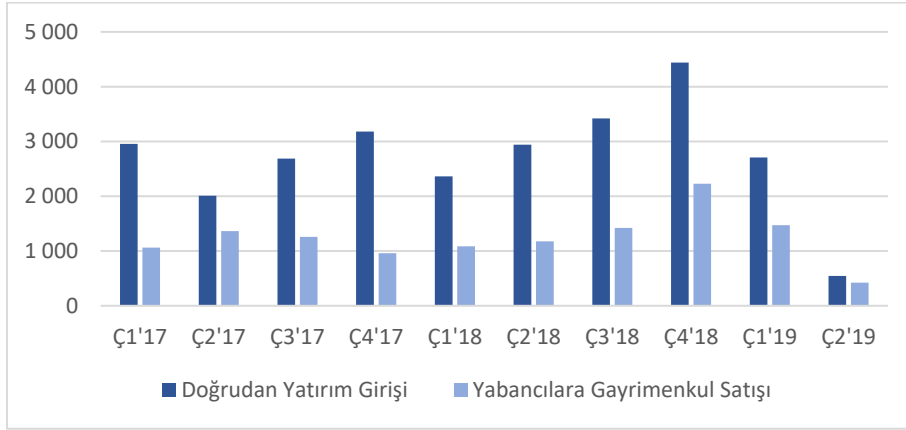
Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019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

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

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

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

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



*Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan verisidir.

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

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

Tablo. 1 GSYH Değerleri

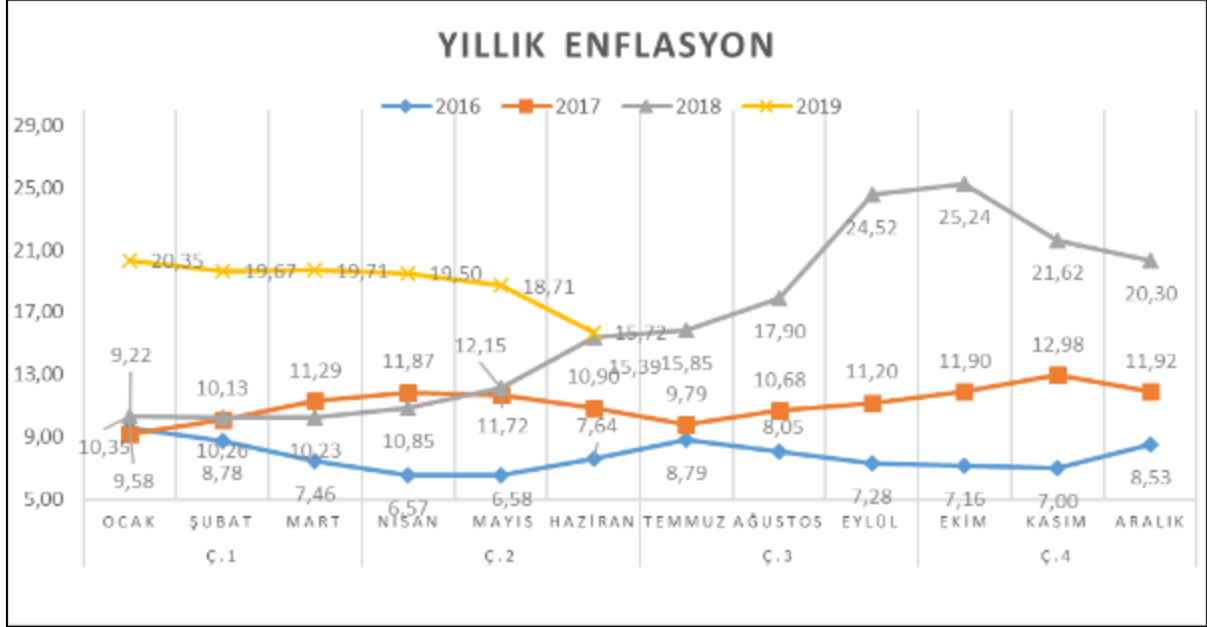
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44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

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

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

Grafik 2. Yıllık Enflasyon

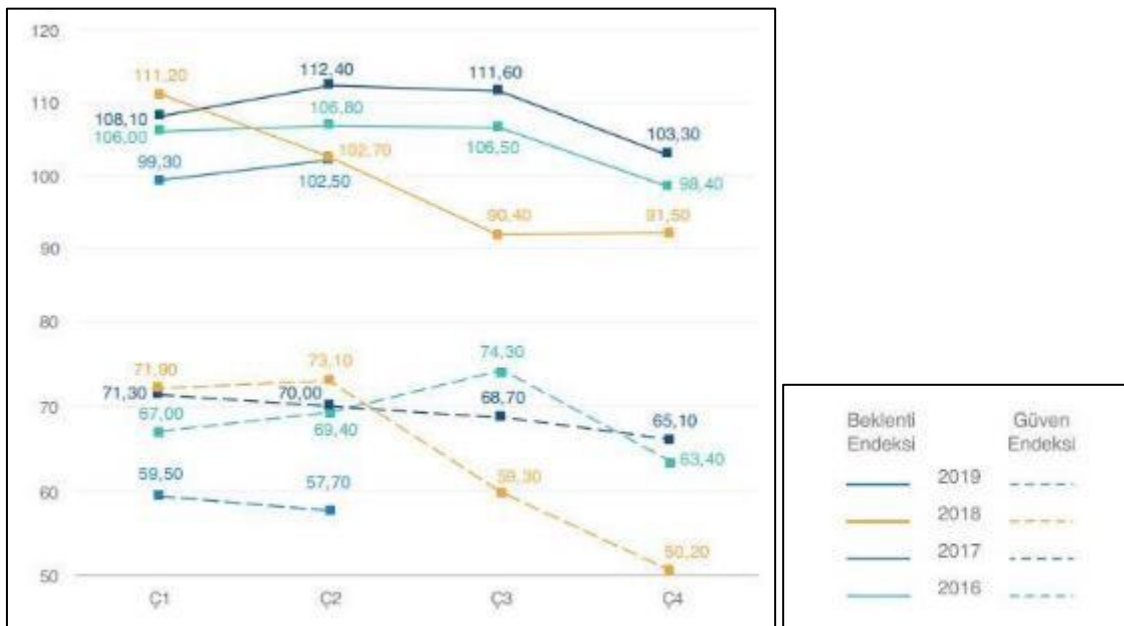


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

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

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

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

Türkiye'de Büyüme Oranları

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

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

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

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

*Kaynak: TÜİK

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

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

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

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

*Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

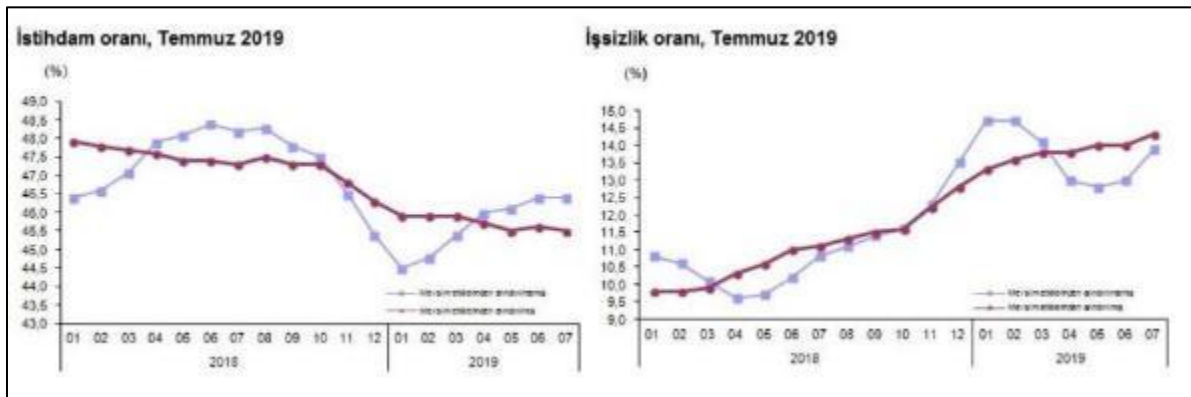
Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Kaynak: TÜİK

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

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları


Kaynak: TÜİK

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

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

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	24,60
	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	25,70
2019	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme

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

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

3.3. Konut Pazarı

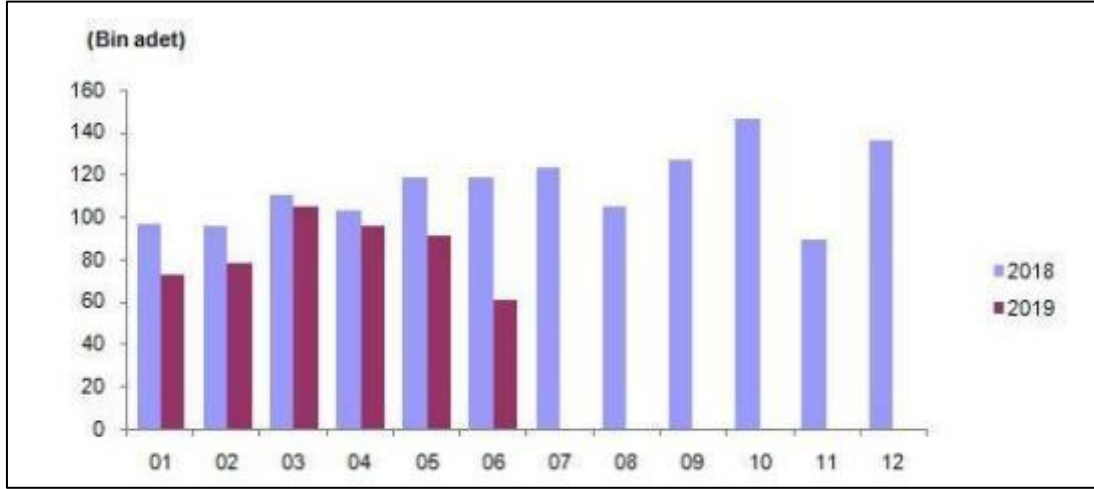
2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1’lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

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

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57’ye kadar geriledi.

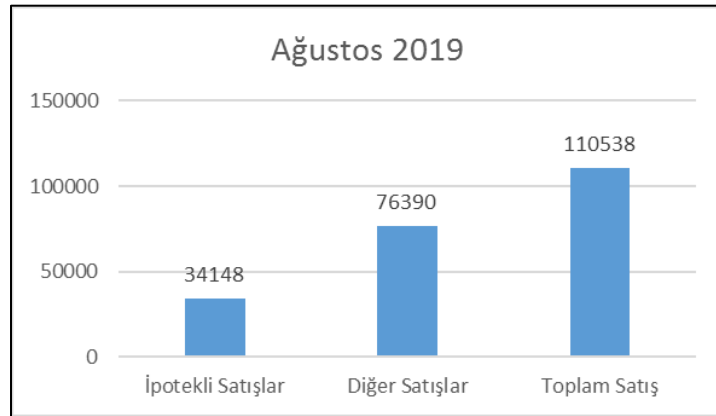
Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5’lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada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

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

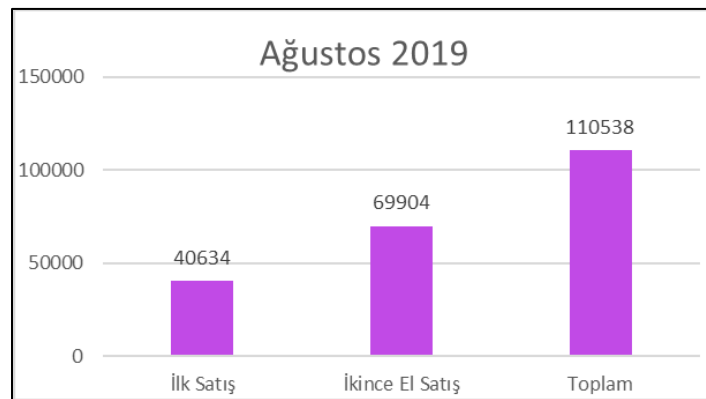
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019


Kaynak: TÜİK

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

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019


Kaynak: TÜİK

Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019


Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m2 iken bunun 13,6 milyon m2'si konut, 11,7 milyon m2'si konut dışı ve 5,2 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,9 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m2 ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m2 ile devlet sektörü ve 673 bin m2 ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 4,9 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 2,2 milyon m2 ile Konya, 2 milyon m2 ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Iğdır ve Ardahan olmuştur.

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m² iken bunun 45 milyon m²'si konut, 18,3 milyon m²'si konut dışı ve 16,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 60,2 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m² ile Ankara, 3,3 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari olmuştur.

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

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

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

Kaynak: TÜİK

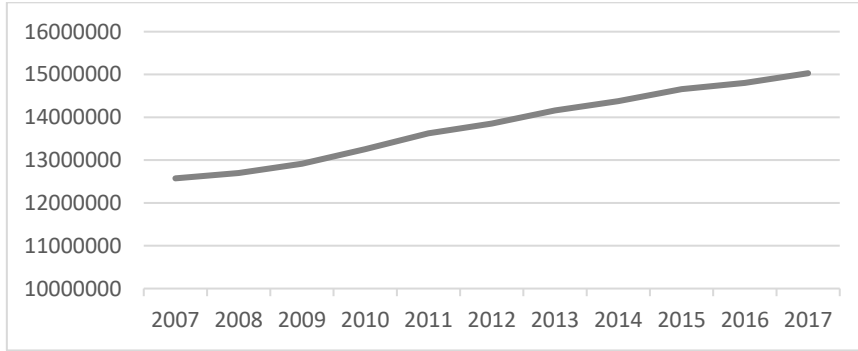
3.4. İstanbul İli



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

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.029.231 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2829 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,52 olmuştur

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



Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %23 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.5. Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 km²'dir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir. İzmit ve İstanbul gibi sanayi merkezlerinin arasında bulunduğu için göç alan ve nüfusu hızla artan bir ilçedir.

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

Tablo. 10 Sancaktepe İlçesi Nüfus Tablosu

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

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ	: SAMANDIRA
MEVKİİ	: KARAPINAR
PAFTA NO	: G22a05c1c-2d
ADA NO	: 9006
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 50.100.00
NİTELİĞİ	: A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-ST- AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BINALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASGI

Tablo. 12 Konut Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Listesi

KONUT NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BLOK	BB NO	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	EKLENTİ
V	1	ZEMİN KAT	KONUT	91 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	16.05.2016/11991	350	34445	-
F	10	1. KAT	KONUT	35 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	14.09.2017/21944	345	33944	D-139
F	117	12. KAT	KONUT	35 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	14.09.2017/21944	346	34051	D-463
Z	13	4. KAT	KONUT	115 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	16.05.2016/11991	350	34491	-
R	14	2. KAT	KONUT	54 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	16.05.2016/11991	349	34334	-
U	26	4. KAT	KONUT	55 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	14.09.2017/21944	350	34440	D-228
H	4	1. KAT	KONUT	35 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	14.09.2017/21944	346	34101	D-60
E	63	5. KAT	KONUT	35 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	14.09.2017/21944	344	33874	D-176
E	77	7. KAT	KONUT	30 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	13.05.2016/11938	344	33888	-
E	94	9. KAT	KONUT	30 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	13.05.2016/11938	344	33905	-
A	4	1. KAT	KONUT	48 / 50100	ARI FINANSAL KIRALAMA A.Ş.	1 / 1	16.05.2016/11991	342	33663	D-565

Tablo. 13 Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Listesi

DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BL OK	BB NO	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	EKLEN Tİ
AE	1	ZEMİN KAT+ 1.KAT +ASMA KAT	DÜKKAN	54 / 50100	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	05.05.2016 /10973	351	34582	-
E	120	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	89 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	345	33931	-
E	121	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	73 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	345	33932	-
E	122	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	41 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	345	33933	-
E	123	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	51 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	345	33934	-
F	124	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	36 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	346	34058	-
AE	2	1. KAT	DÜKKAN	20 / 50100		1 / 1	21.06.2017 /15543	351	34583	-
D	21	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	73 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	343	33810	-
D	22	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	73 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	343	33811	-
C	38	1. BODRUM + 2. BODRUM KAT	DÜBLEKS DÜKKAN	893 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	343	33789	DEPO*
A	40	1. BODRUM + 2. BODRUM KAT	DÜBLEKS DÜKKAN	99 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	342	33699	-
B	48**	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	43 / 50100		1 / 1	21.06.2017 /15543	343	33748	-
B	49**	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	33 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	342	33748	-
B	50**	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	89 / 50100		1 / 1	21.06.2017 /15543	343	33748	-
B	52**	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	231 / 50100		1 / 1	21.06.2017 /15543	343	33748	-
F	120	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	45 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	346	34054	-
F	121	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	54 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	346	34055	-
F	122	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	68 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	346	34056	-
F	123	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	54 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	346	34057	-
G	38	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	54 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	346	34096	-
G	39	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	54 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	346	34097	-
H	48	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	69 / 50100		1 / 1	05.05.2016 /10973	347	34145	-

* A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A16-A17-18

**B Blok 48,49,50 ve 52 numaralı bağımsız bölümlerin cilt sayfa numaralarında sehven yanlış yazıldığı düşünülmektedir.

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Konut nitelikli taşınmazlar için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 23.10.2019 tarihinde ve Ticari nitelikli taşınmazlar için Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden 26.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Ana Taşınmaz Üzerinde Müşterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 01.03.2016 (05.05.2016 tarih – 10973 yevmiye no).
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir (13.11.2017 tarih 27357 yevmiye no).

Taşınmazlar Üzerinde Müsterek Olarak:**Beyanlar Hanesi:**

- Yönetim Planı Değişikliği (23.06.2017 tarih – 15843 yevmiye no).
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir (13.11.2017 tarih 27357 yevmiye no).
- Yönetim Planı Değişikliği: 08.01.2018 (11.01.2018 tarih – 802 yevmiye no).

Şerhler Hanesi:

- TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (262,61 m2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (LEHDAR: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) (01/11/2016 tarih 25945 yevmiye)

Rehinler Hanesi:**Konut Nitelikli Gayrimenkuller üzerinde müsterek olarak:**

- 207.219.510,36.-TL tutarında faizsiz 1. Dereceden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine ipotek. 04.04.2019 tarih, 8845 yevmiye no ile.

E Blok 120, 121, 122, 123, D Blok 21, 22, A Blok 40, B Blok 48, 49, 50, 52 ve H Blok 48 numaralı bağımsız bölümler üzerinde müsterek olarak:

- 30.000.000,00.-TL tutarında değişken faiz oranlı 1. Dereceden Akbank T.A.Ş. lehine ipotek. 29.07.2019 tarih, 18814 yevmiye no ile.

F Blok 120, 121, 122, 123, 124, C Blok 38, G Blok 38 ve 39 numaralı bağımsız bölümler üzerinde müsterek olarak:

- 15.000.000,00.-TL tutarında değişken faiz oranlı 1. Dereceden Akbank T.A.Ş. lehine ipotek. 29.07.2019 tarih, 18810 yevmiye no ile.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

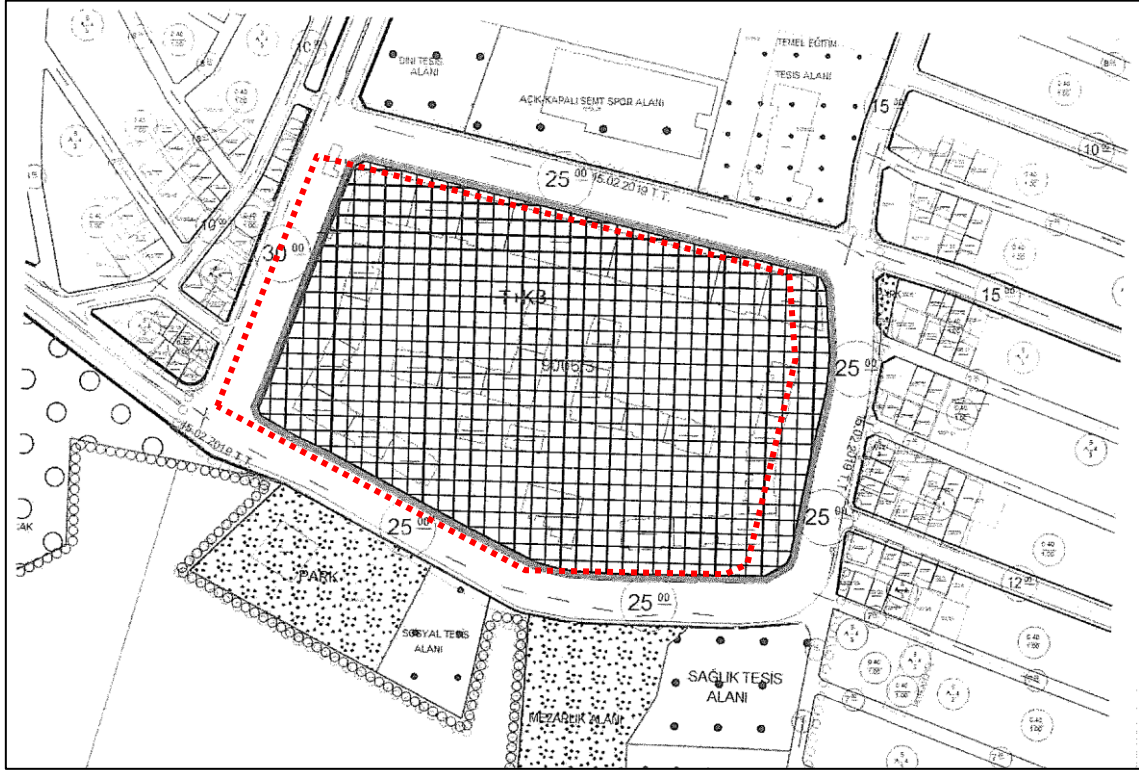
Değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazlar satış işlemiyle 16.05.2016 tarih, 11991 yevmiye; 14.09.2017 tarih, 21944 yevmiye; 13.05.2016 tarih 11938 yevmiye ile 27.09.2017 tarih 23159 yevmiye ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

Değerlemeye konu dükkân nitelikli taşınmazların bir kısmı 05.05.2016 tarih 10973 yevmiye ile “Kat İrtifakı” tesisinden, diğer kısmı 21.06.2017 tarih 15543 “Bağımsız Bölüm Bilgilerinin Düzeltilmesi” işlemleri ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği görülmüştür.

(Bağımsız bölüm bazında tapu tarih ve yevmiyeleri “Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına ilişkin bilgiler başlığında sunulmuştur.)

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Çevre Şehircilik Müdürlüğü’nden temin edilen 30.10.2019 tarih 80059122-824.07-E.3282/20092 sayılı İmar Durum Belgesine göre; Samandıra 9006 ada 3 parsel numaralı taşınmaz; 15.02.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı’nda TAKS:0,50; KAKS: 1,50; Konut+ Ticaret (T+K3) alanında kalmaktadır.



-İmar Paftası-

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

Taşınmazların dosyasında yapılan incelemede Başkanlık Emri ile 9006 ada 3 parsel, 8373 ada 4 parsel, 284, 285, 286, 284, 288, 429 parseller ve 0 ada 1 parsel ait 20.11.2015 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin, İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 22.01.2018 tarih E.2016/1004, 2016/1005, 2016/1006, K:2017/2587, 2017/2588, 2017/2589 sayılı kararları ile iptal edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Dosyasında yer alan evrakların incelenmesi neticesinde taşınmazlara düzenlenen yapı ruhsatlarının haiz olduğu 15.02.2010 tarihli, 20.11.2015 tadilat tarihli imar planlarının, 9006 ada 3 parselde usülsüz emsal transferi neticesinde (tadilat planı öncesinde 9006 ada 3 parselin sağlık tesis alanında kaldığı, tadilat planı ile konut+ticaret alanına alındığı, bu değişikliğin bölgede 2362 kişilik nüfus yoğunluğu artışına neden olduğu ve bu nüfus için gerekli olan sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının karşılanamadığı sebebi ile şehircilik ve planlama ilkeleri ile mevzuata uyarlık bulunmamakta olduğu belirtilmektedir) 1/5000'lik ve 1/1000'lik planların iptal edilmiş olduğu saptanmıştır.

Ancak rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların bulunduğu parselin, 15.02.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında 4.4. başlığında belirtilen imar şartlarına haiz olduğu saptanmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bloklara ilişkin işlem dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiş aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Tablo. 14 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı Bilgileri

Blok No	Belge Onay Tarihi	Belge Onay No.	Veriliş Amacı	Fonksiyon	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	Yapı Yüksekliği (m.)	Yapı Sınıfı
A	24.03.2016	1192681-3622	TADİLAT	39 ADET MESKEN- 1 ADET İŞYERİ	7431,57	15	47,40	4A
B	16.06.2017	1422263-5630	TADİLAT	47 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	4891,35	10	35,50	4A
C	16.06.2017	1422273-5633	TADİLAT	37 ADET MESKEN-1 ADET OFİS VE İŞYERİ	14248,29	15	51,00	4A
D	16.06.2017	1422292-5637	TADİLAT	20 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	4237,17	10	35,50	4A
E	16.06.2017	1422294-5638	TADİLAT	119 ADET MESKEN-4 ADET OFİS VE İŞYERİ	11389,41	15	51,00	4A
F	16.06.2017	1422296-5639	TADİLAT	119 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	11378,60	15	51,00	4A
G	16.06.2017	1422300-5641	TADİLAT	37 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	7335,99	15	51,00	4A
H	16.06.2017	1422303-5643	TADİLAT	47 ADET MESKEN-1 ADET OFİS VE İŞYERİ	4598,91	10	35,50	4A
R	24.03.2016	1192643-3611	TADİLAT	30 ADET MESKEN	5427,97	8	25,70	4A
U	24.03.2016	1192705-3629	TADİLAT	30 ADET MESKEN	5427,97	8	25,70	4A
V	24.03.2016	1192700-3628	TADİLAT	17 ADET MESKEN	3392,42	9	28,80	4A
Z	24.03.2016	1192696-3626	TADİLAT	14 ADET MESKEN	3100,35	7	22,60	4A
AE	16.06.2017	1422275-5635	TADİLAT	2 ADET OFİS VE İŞYERİ	1709,44	2	8,00	3B

Tablo. 15 Konu Taşınmazların Yapı Kullanma İzin Bilgileri

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ								
Blok No	Belge Onay Tarihi	Belge Onay No.	Veriliş Amacı	Fonksiyon	Alan (m ²)	Top. Kat Sayısı	Yapı Yüksek. (m.)	Yapı Sınıfı
A	25.08.2017	145993-9189	YAPI KULLANMA İZNİ	39 ADET MESKEN- 1 ADET İŞYERİ	7431,57	15	47,40	4A
B	25.08.2017	145991-8174	YAPI KULLANMA İZNİ	47 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	4891,35	10	35,50	4A
C	25.08.2017	145993-8188	YAPI KULLANMA İZNİ	37 ADET MESKEN-1 ADET OFİS VE İŞYERİ	14248,29	15	51,00	4A
D	25.08.2017	1422292-5637	YAPI KULLANMA İZNİ	20 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	4237,17	10	35,50	4A
E	25.08.2017	1422294-5638	YAPI KULLANMA İZNİ	119 ADET MESKEN-4 ADET OFİS VE İŞYERİ	11389,41	15	51,00	4A
F	25.08.2017	1422296-5639	YAPI KULLANMA İZNİ	119 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	11378,60	15	51,00	4A
G	25.08.2017	1422300-5641	YAPI KULLANMA İZNİ	37 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	7335,99	15	51,00	4A
H	25.08.2017	1422303-5643	YAPI KULLANMA İZNİ	47 ADET MESKEN-1 ADET OFİS VE İŞYERİ	4598,91	10	35,50	4A
R	25.08.2017	1192643-3611	YAPI KULLANMA İZNİ	30 ADET MESKEN	5427,97	8	25,70	4A
U	25.08.2017	1192705-3629	YAPI KULLANMA İZNİ	30 ADET MESKEN	5427,97	8	25,70	4A
V	25.08.2017	1192700-3628	YAPI KULLANMA İZNİ	17 ADET MESKEN	3392,42	9	28,80	4A
Z	25.08.2017	1192696-3626	YAPI KULLANMA İZNİ	14 ADET MESKEN	3100,35	7	22,60	4A
AE	25.08.2017	1422275-5635	YAPI KULLANMA İZNİ	2 ADET OFİS VE İŞYERİ	1709,44	2	8,00	3B

Tablo. 16 Mimari Proje Bilgileri

MİMARİ PROJE			
Blok No	Onay Tarihi	Onay Nedeni	İncelendiği Kurum
A-F-G-H-R-U-V-Z	24.03.2016	Tadilat	Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi ve TKGM Dijital Arşiv
B-C-D-E-AE	16.06.2017	Tadilat	

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup “Aydos Country” projesinin inşaatının Yapı Denetim İşleri Tatlısu Mahallesi, şerif Sokak, Zirveli Apartmanı, No: 5, Daire: 3 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Etkin ve Sürekli yapı denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

23.10.2019 tarihinde Tapu Kadastro bilgi sisteminden temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan “Konut” nitelikli taşınmazların Arı Finansal Kiralama A.Ş. olarak; “Dükkan” nitelikli taşınmazların maliki ise Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu olan parsel üzerinde AYDOS COUNTRY isimli projenin inşaatı tamamlanarak 24.08.2017-25.08.2017 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” düzenlenmiş ve kat mülkiyeti tesis edilerek yasal sürecin tamamlandığı görülmüştür.

Değerlemeye konu “Konut Nitelikli Gayrimenkuller - Tablo 12” üzerinde “Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 1. dereceden, 207.219.510,36 TL tutarında 04.04.2019 tarih ve 8845 yevmiye no ile ipotek”,

E Blok 120, 121, 122, 123, D Blok 21, 22, A Blok 40, B Blok 48, 49, 50, 52 ve H Blok 48 numaralı bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak; 30.000.000,00.-TL tutarında değişken faiz oranlı 1. Dereceden Akbank T.A.Ş. lehine 29.07.2019 tarih, 18814 yevmiye no ile ipotek,

F Blok 120, 121, 122, 123, 124, C Blok 38, G Blok 38 ve 39 numaralı bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak; 15.000.000,00.-TL tutarında değişken faiz oranlı 1. Dereceden Akbank T.A.Ş. lehine 29.07.2019 tarih, 18810 yevmiye no ile ipotek bulunmaktadır.

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

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

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

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05C1C-2D pafta, 9006 ada, 3 parsel numaralı 'A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-ST- AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BINALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASGI' vasıflı ana taşınmazda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Veysel Karani Mahallesi, Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Sinpaş Aydos Country Sitesi, No:7 (A,B,C,D,E,F,G,H,I,R,U,V,Z,AE), Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için, Osmangazi Caddesi üzerinde Sultanbeyli istikametine giderken Rings AVM geçilmeden sağa Kanuni Caddesine girilir. Bu cadde takip edildikten yaklaşık 1 km sonra sol koldan Recep Tayyip Erdoğan Caddesi'ne dönlür. Taşınmazların konumlu olduğu site Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, Gülhane Caddesi, Zaloğlu Rüstem Caddesi ve Aytemur Caddesinin çevrelediği alanda kalmaktadır. Sitenin A giriş kapısı Gülhane Caddesi üzerinden, B giriş kapısı ise Zaloğlu Rüstem Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; Aydos Ormanı, Ertuğrulgazi Camii, Sancaktepe Mustafa Öncel Kültür ve Spor Merkezi, Sancaktepe Anadolu Lisesi, Sancaktepe Veysel Karani İlkokulu, Özel Bilfen Anaokulu, Nef Sancaktepe projesi, Bizim Aydos Sitesi, Rings AVM ve Sitesi, Resim İstanbul gibi büyük konut projeleri bulunmaktadır. Taşınmazların etrafında büyük konut projelerinin yanı sıra alt-orta gelir grubunun ikame ettiği konut dokusu da bulunmaktadır.

Bölge her türlü alt yapı hizmetlerinden tam olarak yararlanır durumda ve ulaşım imkanları iyidir. Yakın çevresinde lüks olarak kabul edilebilecek siteler bulunmaktadır.





-Konum Kroki-

Tablo. 17 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, Km
E 80 Otoyolu	1,70
D-100 Karayolu	6,50
Sabiha Gökçen Havalimanı	9,00
15 Temmuz Şehirler Köprüsü	18,50
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	20,00
Atatürk Havalimanı	35,00

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 12 adet konut ve 22 adet ticari (dükkan) nitelikli taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 Parselde kayıtlı 50.100 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Sinpaş Aydos Country Projesi'nde konumludur.



-Vaziyet Planı-

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu Sinpaş GYO Aydos Country Sitesi 50.100,00 m² parsel üzerine ayrıık nizamda betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Sitenin kuzeyinde Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, batısında Gülhane Caddesi, Aytemur Caddesi ve Zaloğlu Rüstem Caddeleri ile sınırlanmıştır. Sitenin 2 adet giriş kapısı bulunmakta olup, ana girişi olan A kapısı Gülhane Caddesi üzerinden, B kapısı ise Zaloğlu Rüstem Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Site 2 etaptan inşa edilmiş olup, Meşe Evleri (A, AA, AB, AC, AD, Z), Mimoza Evleri (B, C, D, E), Sedir Evleri (F, G, H), Manolya Evleri (I, J, K, L, M, N), Ceviz Evleri (O, P, R, S), Ihlamur Evleri (T, U, V, Y) ve AE Blok'tan oluşmakta olup 14 adet konut, 13 adet Ticaret + Konut ve 1 adet Ticaret + Sosyal Tesis bloğu olmak üzere toplam 28 bloktan oluşmaktadır. Site etrafı set duvar ve demir çitle çevrilidir ve site dahilinde; 24 saat güvenlik, kapalı otopark, açık-kapalı yüzme havuzu ve sosyal tesis bulunmaktadır.

Tablo. 18 Blok Kat-B.B. Bilgileri

Ana Blok Adı	Blok No	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Toplam Kat Sayısı	Konut Nitelikli BB. Sayısı	Ticari Nitelikli BB. Sayısı	Toplam BB. Sayısı
MEŞE EVLERİ	A	2	13	15	39	1	40
	AA	1	6	7	14		14
	AB	2	4	6	12		12
	AC	2	13	15	39		39
	AD	2	8	10	23		23
	Z	1	6	7	14		14
MİMOZA EVLERİ	B	2	8	10	47	5	52
	C	2	13	15	37	1	38
	D	2	8	10	20	2	22
	E	2	13	15	119	4	123
SEDİR EVLERİ	F	2	13	15	119	5	124
	G	2	13	15	37	2	39
	H	2	8	10	47	1	48
MANOLYA EVLERİ	I	2	13	15	39		39
	J	2	8	10	23		23
	K	2	13	15	39		39
	L	2	4	6	12		12
	M	1	6	7	14		14
	N	1	6	7	14		14
CEVİZ EVLERİ	O	2	7	9	17		17
	P	2	7	9	17		17
	R	2	6	8	30		30
	S	2	8	10	32		32
IHLAMUR EVLERİ	T	2	8	10	32		32
	U	2	6	8	30		30
	V	2	7	9	17		17
	Y	2	7	9	17		17
Sosyal Tesis ve Ticaret	AE	0	2	2		2	2
Toplam	28 adet				900	23	923

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Aydos Country Sitesi 900 adet konut, 23 adet ticari (dükkan) nitelikli olmak üzere toplam 28 adet blok ve 923 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar 11 adet konut, 22 adet ticari (dükkan) nitelikli olmak üzere toplam 33 adet taşınmazdan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklar;

Meşe Evleri;

A blok 2 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın 1.bodrum katta 1 adet dubleks dükkan, zemin kat ve 12 normal katın her birinde 3'er daire olmak üzere toplam 40 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

AA blok 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın zemin kat, 1., 2. Ve 3. Normal katlarında 3'er daire, 4. Ve 5. Normal katlarında 1'er daire olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Z blok 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın zemin kat, 1., 2. Ve 3. Normal katlarında 3'er daire, 4. Ve 5. Normal katlarında 1'er daire olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Mimosa Evleri;

B blok 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca 1. Bodrum katta 5 dükkan bulunmakta olup, zemin katta 3 daire, 1.normal katta 4 daire, 2., 3., 4. Ve 5.normal katlarda 7'şer daire, 6. Ve 7. Normal katlarda 5'er daire olmak üzere toplam 52 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C blok 2 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca 1. Bodrum katta 1 dükkan bulunmakta olup, zemin katta 2 daire, 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10. ve 11. Normal katlarda 3'er daire ve 12. Normal katta 2 daire olmak üzere toplam 38 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

D blok 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca 1. Bodrum katta 2 dükkan bulunmakta olup, zemin katta 2 daire, 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda 3'er daire, 5., 6. ve 7. Normal katlarda 2'şer daire olmak üzere toplam 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

E blok 2 bodrum kat + zemin kat + 12normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca 1. Bodrum katta 4 dükkan bulunmakta olup, zemin katta 7 daire, 1. Normal katta 13 daire, 2., 3. Ve 4. Normal katta 12'şer daire, 5., 6. ve 7. Normal katlarda 10'ar daire, 8., 9., 10. ve 11. Normal katlarda 7'şer daire, 12. Normal katta 5 daire olmak üzere toplam 123 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sedir Evleri;

F blok 2 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca 1. Bodrum katta 5 dükkan bulunmakta olup, zemin katta 7 daire, 1. Normal katta 13 daire, 2., 3. Ve 4. Normal katta 12'şer daire, 5., 6. ve 7. Normal katlarda 10'ar daire, 8., 9., 10. ve 11. Normal katlarda 7'şer daire, 12. Normal katta 5 daire olmak üzere toplam 124 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

G blok 2 bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat olmak üzere toplam 15 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca 1. Bodrum katta 2 dükkan bulunmakta olup, zemin katta 2 daire, 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10. Ve 11. Normal katlarda 3'er daire ve 12. Normal katta 2 daire olmak üzere toplam 39 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

H blok 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Ayrıca 1. Bodrum katta 1 dükkan bulunmakta olup, zemin katta 3 daire, 1.normal katta 6 daire, 2., 3., 4. Ve 5. Normal katlarda 7'şer daire, 6. Ve 7. Normal katta 5're daire olmak üzere toplam 48 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Manolya Evleri;

Ceviz Evler;

R blok 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın zemin kat ve 1.normal katında 4'er daire, 2.,

3. Ve 4. Normal katlarında 6`şar daire, 5.normal katında 4 daire olmak üzere toplam 30 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

İhlamur Evler;

U blok 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın zemin kat ve 1.normal katında 4`er daire, 2., 3. Ve 4. Normal katlarında 6`şar daire, 5.normal katında 4 daire olmak üzere toplam 30 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

V blok 2 bodrum kat + zemin kat + 6 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın zemin kat, 1., 2., 3. Ve 4. Normal katlarında 3`er daire, 5. Ve 6. Normal katlarında 1`er daire olmak üzere toplam 17 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Z blok 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın zemin kat, 1., 2. Ve 3. Normal katlarında 3`er daire, 4. Ve 5. Normal katlarında 1`er daire olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sosyal Tesis ve Ticari Blok;

AE blok zemin kat + asma kat + 1 normal kat olmak üzere 2 katlıdır. Zemin, asma ve normal katlardan oluşan 1 adet sosyal tesis alanı ile 1. Normal katta 1 adet ticari alan olmak üzere 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok girişleri site içerisinden zemin kattan ve site dışarısından 1. Normal kattan sağlanmaktadır.

Blok girişleri zemin kattan ve site içine bakan cephelerinden sağlanmaktadır. Ana taşınmazların tamamında dış cephesi akrilik esaslı boya ile boyalı ve dekoratif kaplamalıdır. Bina giriş holü ve merdivenler hacimlerde mermer olup duvarları plastik boyalıdır.

Bina merdiven korkulukları ve dış kapısı demir doğramadır. Tüm bloklarda asansör bulunmaktadır. Site genelinde oturma başlamış halde olup herhangi bir eksik bulunmamaktadır.

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümler 11 adet konut, 22 adet ticari (dükkan) nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Tablo. 19 Değerleme Konusu Konut Nitelikli Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	B.B. No	Nitelik	Oda Tipi	Manzara	Cephe Sayısı	BB Brüt Alanı, m ²	Teras Alanı, m ² (Tapu)	Yön. Pl. Tahsisli Teras, m ²	Top Teras Alanı, m ²	Yön. Pl. Tahsisli Eklenti, m ²	Top. Brüt Alan, m ²	Satışa Esas Br. Alan, m ²
A	1. KAT	4	KONUT	2+1	Site İçi	1	85,23	-	-	-	3,85	89,08	101,14
E	5. KAT	63	Çatı Teraslı Mesken	1+1	Site İçi	2	55,04	-	20,00	20,00	3,74	78,78	88,00
E	7. KAT	77	KONUT	1+1	Şehir	2	55,23	-	-	-	-	55,23	71,19
E	9. KAT	94	KONUT	1+1	Şehir	2	55,08	-	-	-	-	55,08	70,99
F	1. KAT	10	B.Mesken	1+1	Şehir	1	45,50	11,65	25,00	36,65	4,71	86,86	100,00
F	12.KAT	117	Çatı Teraslı Mesken	1+1	Site İçi	2	55,34	-	42,35	42,35	4,60	102,29	112,63
H	1. KAT	4	B. Mesken	1+1	Şehir	2	45,50	11,65	20,00	31,65	4,24	81,39	90,00
R	2. KAT	14	KONUT	3+1	Site İçi	1	109,83	-	-	-	-	109,83	128,77
U	4. KAT	26	KONUT	3+1	Site İçi	1	102,42	-	-	-	6,17	108,59	120,08
V	ZEMİN	1	B.Mesken	3+1	Site İçi	2	118,97	21,37	-	21,37	-	140,34	174,42
Z	4. KAT	13	Çatı Teraslı Mesken	4+1	Site İçi	2	160,00	8,47	70,00	78,47	-	238,47	250,00

Tablo. 20 Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar										
Blok Adı	Kat	B.B. No	Nitelik	Konum / Cadde	BB Brüt Alanı, m ²	Top.Brüt Alan, m ²	Teras A, m ² (Tapu)	Yön. Pl. Tahsisli Teras, M ²	Yön. Pl. Tahsisli Ek, M ²	Satışa Esas Brüt Alan, M ²
A	1. Bod. Kat	40	Dubleks Dükkan	Gülhane	433	933	-	364,93	-	1.297,93
	2. Bod.Kat				500		-		-	
B	1. Bod. Kat	48	Dükkan	Gülhane	66,78	66,78	-	-	-	66,78
B	1. Bod.Kat	49	Dükkan	Gülhane	72,96	72,96	-	-	-	72,96
B	1. Bod.Kat	50	Dükkan	Gülhane +R.T.E	171,55	171,55	-	-	-	171,55
B	1. Bod. Kat	52	Dükkan	R.T. E.	443,16	443,16	-	-	-	443,16
C	1. Bod.Kat	38	Dubleks Dükkan	R. T. E.	195	3.280,3	-	-	4.023,14	7.303,4
	2. Bod. Kat				3.085,26		-	-		
D	1. Bod. Kat	21	Dükkan	R. T.E.	194,81	194,81	-	-	-	194,81
D	1. Bod. Kat	22	Dükkan	R. T.E.	194,94	194,94	-	-	-	194,94
E	1. Bod. Kat	120	Dükkan	R. T.E.	306,9	306,9	-	-	-	306,9
E	1. Bod. Kat	121	Dükkan	R. T.E.	243,80	243,8	-	-	-	243,8
E	1. Bod. Kat	122	Dükkan	R. T.E.	112,67	112,67	-	-	-	112,67
E	1. Bod. Kat	123	Dükkan	R. T.E.	165,61	165,61	-	-	-	165,61
F	1. Bod. Kat	120	Dükkan	R. T.E.	126,13	126,13	-	-	-	126,13
F	1. Bod. Kat	121	Dükkan	R. T.E.	180,64	180,64	-	-	-	180,64
F	1. Bod. Kat	122	Dükkan	R. T.E.	243,29	243,29	-	-	-	243,29
F	1. Bod. Kat	123	Dükkan	R. T.E.	181,30	181,3	-	-	-	181,3
F	2. Bod. Kat	124	Dükkan	R. T.E.	125,30	125,3	-	-	-	125,3
G	1. Bod.Kat	38	Dükkan	R. T.E.	195,63	195,63	-	-	-	195,63
G	1. Bod. Kat	39	Dükkan	R. T.E.	194,54	194,54	-	-	-	194,54
H	1. Bod. Kat	48	Dükkan	R. T.E.+ Zaloğlu	482,14	482,14	-	-	-	482,14
AE*	Zemin Kat	1	Dükkan	Site İçi	430	964	-	300	740	3213,8
	Asma Kat			Site İçi	105		-	-	-	
	1. Kat			Aytemur	429		100	76	1033,8	
AE*	1. Kat	2	Dükkan	Aytemur	212,14	212,14	-	59	-	271,14

Değerleme çalışması dahilinde 11 adet konut ve 22 adet dükkan nitelikli taşınmaz bulunmaktadır. Taşınmazların alanları tapu projesi üzerinden ve Yönetim planından tahsisli eklenti (depo) ve teras alanları hesaplanarak değerlemeye dahil edilmiştir.

**AE Blok zemin katı sosyal tesis, asma kat ve 1. Kat ticari kullanım olarak kullanılmakta olup değerlemede dikkate alınmıştır.*

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

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

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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

6.3.1.1. Konut Ünite Pazarı

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

Konut Proje Emsalleri

BİZİM TEPE AYDOS	
	Konum : Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma : Halk GYO ve Vakıf GYO
	Arsa Alanı : 95.000 m ²
	Ünite Sayısı : 1.037
	Tamamlanma Tarihi : 2018
Proje Özellikleri:	Halk GYO ve Vakıf GYO ortaklığı ile Sancaktepe'de geliştirilen konut projesidir. Proje 17 bloktan oluşmakta ve toplamda 1.037 daire ve 44 adet ticari ünite bulunmaktadır. Proje, yaklaşık 95 bin m ² lik bir alanda, %90 peyzaj alanına sahip, 2+1, 3+1, 4+1 daire seçeneklerinin yer aldığı ve 13'er katlı 17 blok ve toplam 1037 adet konuttan oluşmaktadır. Proje içerisinde, hobi bahçeleri, bisiklet ve koşu parkurları, çocuk oyun alanları, çardaklar ve süs havuzları, çim amfiler ile özel anaokulu ve ticari birimlerin olduğu çarşı da yer almaktadır.
RİNGS İSTANBUL	
	Konum : Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma : Selin Yapı
	Arsa Alanı : 138.000 m ²
	Ünite Sayısı : 1.500
	Tamamlanma Tarihi : 2013
Proje Özellikleri:	Sancaktepe' de 138.000 metrekare alan üzerinde geliştirilmiş olan ve toplam 400.000 metrekare inşaat alanına sahip Rings İstanbul projesinde 499 konut bulunmaktadır. Geniş yeşil alanlarıyla dikkat çeken Rings İstanbul projesinde konutların yanı sıra ticari alanlar ve alışveriş merkezi de bulunmaktadır. “Katta müstakil yaşam konforu” sunan Rings İstanbul da bloklar birbirini görmeyecek ve ışığını kesmeyecek şekilde konumlandırılmıştır. Sabiha Gökçen Havalimanı'na 8 dakikalık mesafede bulunan Rings İstanbul, İstanbul Finans Merkezi'ne 15, Boğaziçi Köprüsü'ne 15, FSM Köprüsü'ne ise 20 dakika mesafede yer almaktadır.

NEF SANCAKTEPE 19		
	Konum	: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma	: Timur Gayrimenkul
	Arsa Alanı	: 17.916 m ²
	Ünite Sayısı	: 439
	Tamamlanma Tarihi	: 2020
Proje Özellikleri:	:	Nef markasının Anadolu Yakasındaki ilk projesi Nef Sancaktepe 19 projesi 17 bin 916 metrekarelik arsa üzerinde, 6 blok, 439 konuttan oluşmaktadır. Nef Sancaktepe 19'da bloklar 3 ila 11 kati olarak tasarlanmış olup; 60 m2 ile 180 m2 arasında büyüklüklere sahip, 205 adet 1+1 daire, 42 adet 1,5+1 daire, 152 adet 2+1 daire ve 40 adet 3+1 daire bulunmaktadır.
SELÇUKLU VADI		
	Konum	: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma	: Selçuklu Turizm
	Arsa Alanı	: 29.000 m ²
	Ünite Sayısı	: 439
	Tamamlanma Tarihi	: 2017
Proje Özellikleri:	:	Selçuk Ecza Holding A.Ş.'nin şirketi Selçuklu Turizm ve İnşaat imzası taşıyan Selçuklu Vadi projesi 8 blokta 439 daireden meydana geliyor. Projede 19 adet 1+1, 304 adet 2+1 ve 116 adet 3+1 daire yer alıyor. 105 bin metrekare inşaat alanına sahip Selçuklu Vadi'de 1+1'ler 70,04 ila 93,88 metrekare, 2+1'ler 97,65 ila 166,35 metrekare, 3+1'ler 144,48 ila 204,76 metrekare olarak tasarlandı.
SİNPAS EGE BOYU		
	Konum	: Sancaktepe/İSTANBUL
	Firma	: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	: 40.548 m ²
	Ünite Sayısı	: 672
	Tamamlanma Tarihi	: 2014
Proje Özellikleri:	:	Sinpaş Ege Boyu; 28 Adet (market, terzi vb. Ege konseptinde ticari birimlerin yer aldığı Ege Çarşısı) Ticari alan ve 672 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede çocuk oyun alanları, kapalı otopark, yüzme havuzu, basketbol sahası, voleybol sahası, fitness merkezi, sauna, buhar banyosu, yürüyüş-koşu parkuru, bisiklet parkuru, Amfi Tiyatro gibi sosyal donatılar bulunmaktadır.



➤ Satılık Konut Üniteleri

SİNPAS AYDOS COUNTRY						
Kat	Tip	Cephe	İndir. Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Bir. Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Bahçe Katı	1+1	Şehir	75	365.000	4.867	Gold Doruk : 532 466 75 80
Çatı Teras	1+1	Orman	75	367.000	4.893	Remax Eksen: 533 423 04 94
1	1+1	Site İçi	71	315.000	4.437	IMP : 532 694 11 34
6	3+1	Site İçi	156	835.000	5.353	Gold Doruk : 532 466 75 80
12	3+1	Şehir	115	710.000	6.174	Turyap; 543 970 26 52
3	2+1	Site İçi	97	475.000	4.897	Gold Doruk 532 466 75 82

BİZİM TEPE AYDOS						
Kat	Tip	Cephe	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Bir. Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	3+1	Site İçi	156	650.000	4.167	TURYAP : 530 694 38 39
Bahçe Katı	3+1	Site içi	177	920.000	5.198	TURYAP : 530 694 38 40
Bahçe Katı	3+1	Site Dışı	177	760.000	4.294	Satış Ofisi : 533 199 38 12
7	3+1	Site İçi	156	675.000	4.327	Remax Nefes : 533 206 74 76

RİNGS İSTANBUL						
Kat	Tip	Cephe	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
5	1+1	Site İçi	88	325.000	3.693	Gold Doruk 533 403 57 53
Çatı Teraslı	3+1	Site Dışı	199	795.000	3.995	Sahibinden
1	3+1	Site İçi	175	780.000	4.457	Remax Eksen 532 474 30 97
Bahçe Katı	1+1	Site Dışı	85	385.000	4.529	Gold Doruk 533 403 57 53

NEF SANCAKTEPE 19						
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi	
11	1+1	65	345.000	5.308	Varol Emlak	532 504 96 86
10	3+1	156	950.000	6.090	Remax Arge	533 965 22 22
Bahçe Katı	2+1	80	490.000	6.125	Winner Project	542 210 30 03
3	2+1	110	570.000	5.182	Pidosan	532 483 37 82

SELÇUKLU VADI						
Kat	Tip	Cephe	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	3+1	Site İçi	162	685.000	4.228	Mentor 505 916 44 83
2	3+1	Site İçi	173	792.000	4.578	Satış Ofisi 530 418 60 02
Bahçe Katı	1+1	Site Dışı	80	384.000	4.800	Satış Ofisi 530 418 60 02
4	2+1	Site İçi	130	540.000	4.154	CZM Gayr. 554 764 70 84

SINPAŞ EGE BOYU						
Kat	Tip	Cephe	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	1+1	Site İçi	70	285.000	4.071	Proje m ² 537 548 66 95
2	3+1	Site İçi	148	679.000	4.588	ND Team 532 411 44 22
9	3+1	Site İçi	156	825.000	5.288	İMP Emlak 532 628 20 94
6	2+1	Site İçi	135	549.000	4.067	Seeworld 532 160 39 49

Konut nitelikli taşınmazlarda satışa esas brüt alanların satış birim m² değerleri **4.000 TL/m² - 6.000 TL/m²** aralığında olduğu ve konum, kat, alan, cephe gibi kriterlere göre birim değer değiştiği görülmüştür.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; konum, kat, cephe, manzara vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim değer takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 21 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Konut Birimleri

Değerleme Konusu Konut Nitelikli Taşınmazlar											
Blok Adı	Kat	B.B. No	Nitelik	B.B. Brüt Alanı, m ²	Toplam Teras Alanı, m ²	Yönetim Planında Tahsisli Eklenti, m ²	Toplam Brüt Alan, m ²	Satışa Esas Brüt Alan m ²	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Satış Birim Değeri, TL/m ²	Yuv. Satış Değeri, TL
A	1. KAT	4	Konut	85.23	-	3.85	89.08	101.14	97.86	5.250	514.000
E	5. KAT	63	Çatı Teraslı Mesken	55.04	20	3.74	78.78	88	73.70	5.500	405.000
E	7. KAT	77	Konut	55.23	-	-	55.23	71.19	71.19	4.100	292.000
E	9. KAT	94	Konut	55.08	-	-	55.08	70.99	70.99	4.150	295.000
F	1. KAT	10	Bahçeli Mesken	45.5	36.65	4.71	86.86	100	74.84	4.500	337.000
F	12. KAT	117	Çatı Teraslı Mesken	55.34	42.35	4.6	102.29	112.63	85.52	5.600	479.000
H	1. KAT	4	Bahçeli Mesken	45.5	31.65	4.24	81.39	90	68.98	4.850	335.000
R	2. KAT	14	Konut	109.83	-	-	109.83	128.77	128.77	5.300	682.000
U	4. KAT	26	Konut	102.42	0	6.17	108.59	120.08	114.96	5.450	627.000
V	ZEMİN	1	Bahçeli Mesken	118.97	21.37	-	140.34	174.42	161.14	5.250	846.000
Z	4. KAT	13	Çatı Teraslı Mesken	160	78.47	-	238.47	250	208.87	5.500	1.149.000
TOPLAM											5.961.000

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **5.961.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

➤ Kiralık Konut Üniteleri

SİNPAŞ AYDOS COUNTRY						
Kat	Tip	Cephe	İndir. Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
10	1+1	Orman	71	1.300	18	Remax Arge 546 799 11 72
Çatı Teras	1+1	Site İçi	75	1.600	21	Remax Eksen 546 761 19 86
1	1+1	Şehir	85	1.450	17	Remax Arge 552 281 81 55

BİZİM TEPE AYDOS						
Kat	Tip Özellik	Cephe	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	3+1	Site İçi	144	2.300	16	+1 Gayr. 545 764 55 56
Bahçe Katı	3+1	Site içi	177	2.900	16	TURYAP 544 935 60 45
4	2+1	Site Dışı	88	1.300	15	V&S Team 532 717 40 73

RİNGS İSTANBUL						
Kat	Tip	Cephe	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
6	1+1	Site İçi	88	1.250	14	Remax Nefes 533 206 74 76
1	2+1	Site İçi	146	2.100	14	Gold Doruk 533 403 57 53
1	3+1	Site İçi	199	2.800	14	TURYAP 544 935 60 45
Bahçe Katı	1+1	Site Dışı	85	1.650	19	Gold Doruk 533 403 57 53

SELÇUKLU VADI						
Kat	Tip	Cephe	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
6	3+1	Site İçi	187	2.350	13	Mentor 505 916 44 83
1	2+1	Site İçi	146	1.950	13	Turyap 530 526 18 51
Bahçe Katı	1+1	Site İçi	80	1.550	19	Mentor 505 916 44 83
4	2+1	Site İçi	122	1.900	16	Mentor 505 916 44 83

SİNPAŞ EGE BOYU						
Kat	Tip	Cephe	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	1+1	Site İçi	68	1.300	19	Proje m ² 537 548 66 95
Bahçe Katı	3+1	Site İçi	158	4.000	25	Evsell 542 419 31 55
7	1+1	Site İçi	75	1.400	19	A Plus 530 791 65 11
4	1+1	Site İçi	78	1.600	21	Seeworld 532 255 55 15

Konut nitelikli taşınmazlarda satışa esas brüt alanların kira birim m² değerleri **16 TL/m² - 22 TL/m²** aralığında olduğu ve konum, kat, alan, cephe gibi kriterlere göre birim değer değiştiği görülmüştür.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; konum, kat, cephe, manzara vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim değer takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen toplam aylık ve yıllık kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 22 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Konut Birimleri

Değerleme Konusu Konut Nitelikli Taşınmazlar								
Blok Adı	Kat	B.B. No	Nitelik	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Kira Birim Değeri, TL/m ²	Kap. Oranı, %	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL
A	1. KAT	4	Konut	97.86	19	4,5%	1.859	22.312
E	5. KAT	63	Çatı Teraslı Mesken	73.70	21	4,5%	1.548	18.571
E	7. KAT	77	Konut	71.19	16,5	4,5%	1.175	14.096
E	9. KAT	94	Konut	70.99	17	4,5%	1.207	14.482
F	1. KAT	10	Bahçeli Mesken	74.84	18	4,5%	1.347	16.165
F	12. KAT	117	Çatı Teraslı Mesken	85.52	21	4,5%	1.796	21.550
H	1. KAT	4	Bahçeli Mesken	68.98	18	4,5%	1.242	14.901
R	2. KAT	14	Konut	128.77	20,5	4,5%	2.640	31.677
U	4. KAT	26	Konut	114.96	21,5	4,5%	2.472	29.660
V	ZEMİN	1	Bahçeli Mesken	161.14	20	4,5%	3.223	38.674
Z	4. KAT	13	Çatı Teraslı Mesken	208.87	21	4,5%	4.386	52.635
TOPLAM							22.894	274.723

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazların toplam kira değerlerinin **22.894.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.2. Ticari Ünite Pazarı

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

➤ Satılık Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 23 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Sinpaş Aydos Country Sitesi A Kapısı karşısında yeni yapılan binada 195 m ² giriş, 175 m ² depo kullanım alanlı dükkan.	1.250.000	238,75	5.235,60	Emlak Ofisi 536 626 07 70
EMSAL 2	Sinpaş Aydos Country Sitesi A Kapısı karşısında yeni yapılan binada 80 m ² giriş, 20 m ² asma kat, 80 m ² depo kullanım alanlı dükkan.	999.000	106,67	9.365,63	Emlak Ofisi 544 630 39 93
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, E80 otobanına cepheli, Osmangazi Caddesi üzerindeki Suriyapı Lavender projesindeki 286 m ² kullanım alanlı dükkan.	3.920.000	286	13.706,29	Emlak Ofisi 533 920 19 72
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/4, asma kat ve teras hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				



-Satılık Dükkan Emsal Kroki-

Ticari nitelikli taşınmazlarda satış fiyatlarının zemin kat konumlu dükkan nitelikli taşınmazlar için ticaret yoğunluğu en yüksek Recep Tayyip Erdoğan Caddesi üzerindeki dükkanların birim m² değerleri **6.500 TL/m²- 8.000 TL/m²** aralığında, Gülhane Caddesi üzerinde **6.000 TL/m²- 7.000 TL/m²** aralığında olduğu ve konum, reklam kabiliyeti, ticari hareketlilik gibi kriterlere göre birim değer değiştiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar natamam durumda olup, değerlemede dikkate alınmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim değer takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 24 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar											
Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Konum/ Cadde	B.B. Brüt Alanı, m ²	Teras ve ek. alanı m ² (Tapu ve Yön. Pl.)		Satışa Esas Brüt Alan, m ²	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Satış Birim Değer, m ² /TL	Yuv. Satış Değer, TL
						Teras	Eklenti				
A	1. BOD. KAT	40	DUBLEKS DÜKKAN	GÜLHANE	433	364,93	-	1297,93	679,64	6.000	4.078.000
	2. BOD. KAT				500	-	-				
B	1. BOD. KAT	48	DÜKKAN	GÜLHANE	66,78	-	-	66,78	66,78	6.500	434.000
B	1. BOD. KAT	49	DÜKKAN	GÜLHANE	72,96	-	-	72,96	72,96	6.500	474.000
B	1. BOD. KAT	50	DÜKKAN	GÜLHANE +R.T.E.	171,55	-	-	171,55	171,55	7.500	1.287.000
B	1. BOD. KAT	52	DÜKKAN	R.T.E.	443,16	-	-	443,16	443,16	6.750	2.991.000
C	1. BOD. KAT	38	DUBLEKS DÜKKAN	R.T.E.	195	-	4.023,1	7.303,4	1.972,10	6.750	13.312.000
	2. BOD. KAT				3.085,26	-					
D	1. BOD. KAT	21	DÜKKAN	R.T.E.	194,81	-	-	194,81	194,81	6.750	1.315.000
D	1. BOD. KAT	22	DÜKKAN	R.T.E.	194,94	-	-	194,94	194,94	6.750	1.316.000
E	1. BOD. KAT	120	DÜKKAN	R.T.E.	306,9	-	-	306,9	306,9	6.650	2.041.000
E	1. BOD. KAT	121	DÜKKAN	R.T.E.	243,8	-	-	243,8	243,8	6.650	1.621.000
E	1. BOD. KAT	122	DÜKKAN	R.T.E.	112,67	-	-	112,67	112,67	6.650	749.000
E	1. BOD. KAT	123	DÜKKAN	R.T.E.	165,61	-	-	165,61	165,61	6.850	1.134.000
F	1. BOD. KAT	120	DÜKKAN	R.T.E.	126,13	-	-	126,13	126,13	6.850	864.000
F	1. BOD. KAT	121	DÜKKAN	R.T.E.	180,64	-	-	180,64	180,64	6.850	1.237.000
F	1. BOD. KAT	122	DÜKKAN	R.T.E.	243,29	-	-	243,29	243,29	6.850	1.667.000
F	1. BOD. KAT	123	DÜKKAN	R.T.E.	181,3	-	-	181,3	181,3	6.850	1.242.000
F	1. BOD. KAT	124	DÜKKAN	R.T.E.	125,3	-	-	125,3	125,3	6.850	858.000
G	1. BOD. KAT	38	DÜKKAN	R.T.E.	195,63	-	-	195,63	195,63	6.850	1.340.000
G	1. BOD. KAT	39	DÜKKAN	R.T.E.	194,54	-	-	194,54	194,54	6.850	1.333.000
H	1. BOD. KAT	48	DÜKKAN	R.T.E. + Zaloglu	482,14	-	-	482,14	482,14	6.650	3.206.000
TOPLAM											42.499.000

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **42.499.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

➤ Kiralık Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 25 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL/ay)	Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Sinpaş Aydos Country Sitesinde natamam durumdaki (değerleme konusu taşınmaz) 195 m ² brüt kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan.	6.900	195	35,38	Emlak Ofisi 545 347 90 93
EMSAL 2	Sinpaş Aydos Country Sitesinde natamam durumdaki (değerleme konusu taşınmaz) 171 m ² brüt kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan.	6.500	171,00	38,01	Emlak Ofisi 545 347 90 93
EMSAL 3	Sinpaş Aydos Country Sitesinde natamam durumdaki (değerleme konusu taşınmaz) 112 m ² brüt kullanım alanı olarak pazarlanan dükkan.	4.700	112	41,96	Emlak Ofisi 545 347 90 93
EMSAL 4	Sinpaş Aydos Country Sitesi A Kapısı karşısında yeni yapılan binada 195 m ² giriş, 175 m ² depo kullanım alanı dükkan.	5.900	238,8	24,71	Emlak Ofisi 536 626 07 70
EMSAL 5	Bizimtepe Aydos Sitesi arka cephesine bakan Zaloglu Rüstem Caddesi Üzerinde konumlu yeni binada 42 m ² zemin, 42 m ² depo kullanımlı dükkan.	2.000	52,5	38,10	Emlak Ofisi 533 350 99 25
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/4, teras hacimleri 1/3 oranında uyumlaştırılarak zemin kata indirgenmiştir.				



-Kiralık Dükkan Emsal Krokisi-

Ticari nitelikli taşınmazlarda aylık kira fiyatlarının ortalama **35 TL/m²/Ay** olacağı öngörülmüştür. Ticari ünitelerinin reklam kabiliyeti ve ticari hareketlilik gibi kriterleri avantajlı duruma geldikçe birim kiralar daha da yükselmektedir. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim kira değeri takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen aylık kira değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar											
B l o k	Kat	B.B. No	Nitelik	Konum/ Cad.	B.B. Brüt Alanı, m ²	Teras ve ekl.alanı,m ² (Tapu ve Yön. Pl.)		İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Kira Birim Değer, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL
						Teras	Ekl.				
A	1. BOD.KAT	40	DUBLEKS DÜKKAN	GÜLHANE	433	364,93	-	679,64	30	20.389	244.672
	2. BOD. KAT					-	-				
B	1. BOD. KAT	48	DÜKKAN	GÜLHANE	66,78	-	-	66,78	32,5	2.170	26.044
B	1. BOD. KAT	49	DÜKKAN	GÜLHANE	72,96	-	-	72,96	32,5	2.371	28.454
B	1. BOD. KAT	50	DÜKKAN	GÜLHANE + R.T.E..	171,55	-	-	171,55	37,5	6.433	77.198
B	1. BOD. KAT	52	DÜKKAN	R.T.E.	443,16	-	-	443,16	34	15.067	180.809
C	1. BOD. KAT	38	DUBLEKS DÜKKAN	R.T.E.	195	-	4023,14	1972,1	34	67.051	804.617
	2. BOD. KAT					-	0				
D	1. BOD. KAT	21	DÜKKAN	R.T.E..	194,81	-	-	194,81	34	6.624	79.482
D	1. BOD. KAT	22	DÜKKAN	R.T.E.	194,94	-	-	194,94	34	6.628	79.536
E	1. BOD. KAT	120	DÜKKAN	R.T.E.	306,9	-	-	306,9	33	10.128	121.532
E	1. BOD. KAT	121	DÜKKAN	R.T.E.	243,8	-	-	243,8	33	8.045	96.545
E	1. BOD. KAT	122	DÜKKAN	R.T.E.	112,67	-	-	112,67	33	3.718	44.617
E	1. BOD. KAT	123	DÜKKAN	R.T.E.	165,61	-	-	165,61	34	5.631	67.569
F	1. BOD. KAT	120	DÜKKAN	R.T.E.	126,13	-	-	126,13	34	4.288	51.461
F	1. BOD. KAT	121	DÜKKAN	R.T.E.	180,64	-	-	180,64	34	6.142	73.701
F	1. BOD. KAT	122	DÜKKAN	R.T.E.	243,29	-	-	243,29	34	8.272	99.262
F	1. BOD. KAT	123	DÜKKAN	R.T.E.	181,3	-	-	181,3	34	6.164	73.970
F	1. BOD. KAT	124	DÜKKAN	R.T.E.	125,3	-	-	125,3	34	4.260	51.122
G	1. BOD. KAT	38	DÜKKAN	R.T.E.	195,63	-	-	195,63	34	6.651	79.817
G	1. BOD. KAT	39	DÜKKAN	R.T.E.	194,54	-	-	194,54	34	6.614	79.372
H	1. BOD. KAT	48	DÜKKAN	R.T.E. + Zalozlu	482,14	-	-	482,14	33	15.911	190.927
TOPLAM										212.559	2.550.709

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin 212.559.-TL/Ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Sosyal Tesis ve Spor Salonu Üniteleri Pazarı

Tablo. 27 Sosyal Tesis ve Spor Salonu Ünite Satılık ve Kiralık Emsalleri

Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Değer (TL)	Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 (KİRA)	Pendik'te 130 dairelik havuzlu sitenin sosyal tesis alanı kiralıktır.	20.000	856	23,36	Emlak Ofisi 551 044 60 15
Emsal 2 (KİRA)	Ataşehir Uphill Towers projesinin spor kompleksi alanı kiralıktır.	15.000	5000,00	3,00	Emlak Ofisi 544 630 39 93
Emsal 3 (KİRA)	Maltepe'de sitelerin yoğun olduğu bölgede işlek bir konumda bulunan ve aktif olarak çalışan spor salonu devren kiralıktır. Devir parası 65.000TL istenmekte olup, aylık sabit kirası 5.000 TL'dir.	5.000	103	48,54	Sahibinden 541 557 62 63
Emsal 4 (SATILIK)	Ataşehir Hillside Trio Konutları'nın yanında, Siteler bölgesinde bulunan spor salonu ve sosyal tesis alanı satılıktır.	75.000.000	2537	29.562,48	Emlak Ofisi 505 921 87 34
DİĞER	Emsaller, site bölgelerine hitap eden alanlarına yakın konumdan seçilmiş olup, kompleks yapılardan oluşmaktadır. Emsal taşınmazlar, konu taşınmaza göre daha merkezi ve şerefiyesi yüksek bölgelerdir.				

Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımda “Sosyal Tesis ve Spor Salonu” kullanımlı olup, site içerisine hizmet vermektedir. Emsaller genellikle site bölgelerinden seçilmiş olup, kiralık ve satılık değerler üzerinden konum ve yoğunluk faktörleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Konu taşınmazların satışa esas brüt alanların kira birim m² değerleri **16.-TL/m²**, satış birim m² değerinin **3.000.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 28 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Sosyal Tesis ve Spor Salonu

Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	Konum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Teras ve Eklenti Alanı, m ² (Tapu ve Yön. Pl.)		Satışa Esas Brüt Alan, m ²	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Satış Birim Değer, m ² /TL	Yuv. Satış Değer, TL
						Teras	Eklenti				
AE	Zemin	1	DÜKKAN	Site İçi	430	300	740	3213,8	678	3000	5.354.000
	Asma			Site İçi	105	-	-		781,12	4250	
	1. Kat			Aytemur	429	176	1033,8				
AE	1. KAT	2	DÜKKAN	Aytemur	212,14	59	-	271,14	231,81	4250	985.000
Toplam										6.339.000	

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu sosyal tesis ve spor salonu kullanımlı, dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **6.339.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 29 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Sosyal Tesis ve Spor Salonu

Blok	Kat	B.B. No	Nitelik	B.B. Brüt Alanı, m ²	Teras ve eklenti alanı, m ² (Tapu ve Yön. Pl.)		Satışa Esas Brüt Alan, m ²	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Kira Birim Değer, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL
					Teras	Eklenti					
AE	Zemin	1	DÜKKAN	430	300	740	3213,8	678	16	10.848,00	130.176,00
				105	-	-	0	781,12	21	16403,45	196.841,40
				429	176	1033,8	0				
	1. KAT	2	DÜKKAN	212,14	59	-	271,14	231,81	21	4867,94	58.415,28
Toplam										32.120	385.500

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu sosyal tesis ve spor salonu kullanımlı, dükkan nitelikli taşınmazların toplam kira değerlerinin **32.120.-TL/ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

Tablo. 30 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Konut

Konut Kap. Oranı			
Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO, %
85	385.000	1.650	0,051
177	920.000	2.900	0,038
199	795.000	2.800	0,042
80	384.000	1.550	0,048
Ortalama			0,045

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda, ticari nitelikli gayrimenkullerde bölge için kapitalizasyon oranının, pazarlık payları da göz önünde bulundurulduğunda ortalama %4,5 (~22 Yıl) civarında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo. 31 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Satış Değeri

Değerleme Konusu Konut Nitelikli Taşınmazlar									
Blok Adı	Kat	B.B. No	Nitelik	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Kira Birim Değeri, TL/m ²	Kap. Oranı, %	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL	Yuv. Satış Değeri, TL
A	1. KAT	4	Konut	97.86	19	4.5%	1 859	22 312	496 000
E	5. KAT	63	Çatı Teraslı Mesken	73.70	21	4.5%	1 548	18 571	413 000
E	7. KAT	77	Konut	71.19	17	4.5%	1 210	14 523	323 000
E	9. KAT	94	Konut	70.99	18	4.5%	1 278	15 334	341 000
F	1. KAT	10	Bahçeli Mesken	74.84	18	4.5%	1 347	16 165	359 000
F	12. KAT	117	Çatı Teraslı Mesken	85.52	21	4.5%	1 796	21 550	479 000
H	1. KAT	4	Bahçeli Mesken	68.98	18	4.5%	1 242	14 901	331 000
R	2. KAT	14	Konut	128.77	20.5	4.5%	2 640	31 677	704 000
U	4. KAT	26	Konut	114.96	21.5	4.5%	2 472	29 660	659 000
V	ZEMİN	1	Bahçeli Mesken	161.14	20	4.5%	3 223	38 674	859 000
Z	4. KAT	13	Çatı Teraslı Mesken	208.87	21	4.5%	4 386	52 635	1 170 000
TOPLAM							23 000	276 002	6 134 000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu konut nitelikli taşınmazların pazar değeri **6.134.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 32 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticari

Dükkan Kap. Oranı			
Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO, %
239	1.250.000	5.900	0,057
171	1.285.000	6.500	0,061
195	1.315.000	6.900	0,063
Ortalama			0,060

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda, ticari nitelikli gayrimenkullerde bölge için kapitalizasyon oranının, pazarlık payları da göz önünde bulundurulduğunda ortalama **%6 (~16 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo. 33 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Dükkan Nitelikli Taşınmazların Satış Değeri

B l o k	Kat	B.B. No	Nitelik	B.B. Brüt Alanı, m ²	Teras ve ek.alanı,m ² (Tapu ve Yön. Pl.)		Satışa Esas Br.Ala n, m ²	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Kira Bir.D eğer, TL/ m ²	Aylık Kira Değeri , TL	Yıllık Kira Değeri , TL	Ka p. Or anı , %	Yuv. Kira Değeri, TL/ay
					Teras	Ekl.							
A	1. BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	433	364,93	-	1297,93	679,64	30	20.389	244.672	6%	4.078.000
	2. BODRUM				-	-							
B	1. BODRUM	48	DÜKKAN	66,78	-	-	66,78	66,78	32,5	2.170	26.044	6%	434.000
B	1. BODRUM	49	DÜKKAN	72,96	-	-	72,96	72,96	32,5	2.371	28.454	6%	474.000
B	1. BODRUM	50	DÜKKAN	171,55	-	-	171,55	171,55	37,5	6.433	77.198	6%	1.287.000
B	1. BODRUM	52	DÜKKAN	443,16	-	-	443,16	443,16	34	15.067	180.809	6%	3.013.000
C	1. BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	195	-	4023,14	7303,4	1972,1	34	67.051	804.617	6%	13.410.000
	2. BODRUM				-	0							
D	1. BODRUM	21	DÜKKAN	194,81	-	-	194,81	194,81	34	6.624	79.482	6%	1.325.000
D	1. BODRUM	22	DÜKKAN	194,94	-	-	194,94	194,94	34	6.628	79.536	6%	1.326.000
E	1. BODRUM	120	DÜKKAN	306,9	-	-	306,9	306,9	33	10.128	121.532	6%	2.026.000
E	1. BODRUM	121	DÜKKAN	243,8	-	-	243,8	243,8	33	8.045	96.545	6%	1.609.000
E	1. BODRUM	122	DÜKKAN	112,67	-	-	112,67	112,67	33	3.718	44.617	6%	744.000
E	1. BODRUM	123	DÜKKAN	165,61	-	-	165,61	165,61	34	5.631	67.569	6%	1.126.000
F	1. BODRUM	120	DÜKKAN	126,13	-	-	126,13	126,13	34	4.288	51.461	6%	858.000
F	1. BODRUM	121	DÜKKAN	180,64	-	-	180,64	180,64	34	6.142	73.701	6%	1.228.000
F	1. BODRUM	122	DÜKKAN	243,29	-	-	243,29	243,29	34	8.272	99.262	6%	1.654.000
F	1. BODRUM	123	DÜKKAN	181,3	-	-	181,3	181,3	34	6.164	73.970	6%	1.233.000
F	1. BODRUM	124	DÜKKAN	125,3	-	-	125,3	125,3	34	4.260	51.122	6%	852.000
G	1. BODRUM	38	DÜKKAN	195,63	-	-	195,63	195,63	34	6.651	79.817	6%	1.330.000
G	1. BODRUM	39	DÜKKAN	194,54	-	-	194,54	194,54	34	6.614	79.372	6%	1.323.000
H	1. BODRUM	48	DÜKKAN	482,14	-	-	482,14	482,14	33	15.911	190.927	6%	3.182.000
A E	Zemin	1	DÜKKAN	430	300	740	3213,8	678	16	10.848	130.176	6%	5.450.000
				105	-	-		781,12	21	16.403	196.841	6%	
				429	176	1033,8							
	1. KAT	2	DÜKKAN	212,14	59	-	271,14	231,81	21	4.868	58.415	6%	974.000
TOPLAM													48.936.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri **48.936.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Tablo. 34 Uyumlaştırma Tablosu – Konut Üniteleri

Değerleme Konusu Konut Nitelikli Taşınmazlar										
Blo k	Kat	B.B No	Nitelik	Oda Tipi	Manzara	Ceph. Sayı	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Emsal Karş. Değeri, TL	Kap. Değeri, TL	Nihai Değer, TL
A	1. KAT	4	Konut	2+1	Site İçi	1	97,86	514.000	496.000	510.000
E	5. KAT	63	Çatı Teraslı Mesken	1+1	Site İçi	2	73,70	405.000	413.000	407.000
E	7. KAT	77	Konut	1+1	Şehir	2	71,19	292.000	313.000	295.000
E	9. KAT	94	Konut	1+1	Şehir	2	70,99	295.000	322.000	300.000
F	1. KAT	10	Bahçeli Mesken	1+1	Şehir	1	74,84	337.000	359.000	340.000
F	12. KAT	11 7	Çatı Teraslı Mesken	1+1	Site İçi	2	85,52	479.000	479.000	480.000
H	1. KAT	4	Bahçeli Mesken	1+1	Şehir	2	68,98	335.000	331.000	335.000
R	2. KAT	14	Konut	3+1	Site İçi	1	128,77	682.000	704.000	688.000
U	4. KAT	26	Konut	3+1	Site İçi	1	114,96	627.000	659.000	640.000
V	ZEMİN	1	Bahçeli Mesken	3+1	Site İçi	2	161,14	846.000	859.000	850.000
Z	4. KAT	13	Çatı Teraslı Mesken	4+1	Site İçi	2	208,87	1.149.000	1.170.000	1.150.000
										5.995.000

Uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu konut nitelikli taşınmazın satış değeri **5.995.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

Tablo. 35 Uyumlaştırma Tablosu – Ticari Üniteler

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar										
B l o k	Kat	B.B. No	Nitelik	Konum	B.B. Brüt Alanı, m ²	İndir. Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Satış Birim Değer, m ² /TL	Emsal Karşılaştırma Değeri, TL	Direk Kap. Değeri, TL	Nihai Değer, TL
A	1. BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	GÜLHANE	433	679,64	6000	4.078.000	4.078.000	4.078.000
B	1. BODRUM	48	DÜKKAN	GÜLHANE	66,78	66,78	6500	434.000	434.000	434.000
B	1. BODRUM	49	DÜKKAN	GÜLHANE	72,96	72,96	6500	474.000	474.000	474.000
B	1. BODRUM	50	DÜKKAN	GÜLHANE +R.T.E.	171,55	171,55	7500	1.287.000	1.287.000	1.287.000
B	1. BODRUM	52	DÜKKAN	R.T.E.	443,16	443,16	6750	2.991.000	3.013.000	3.000.000
C	1. BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	R.T.E.	195	1972,1	6750	13.312.000	13.410.000	13.350.000
D	1. BODRUM	21	DÜKKAN	R.T.E.	194,81	194,81	6750	1.315.000	1.325.000	1.320.000
D	1. BODRUM	22	DÜKKAN	R.T.E.	194,94	194,94	6750	1.316.000	1.326.000	1.320.000
E	1. BODRUM	120	DÜKKAN	R.T.E.	306,9	306,9	6650	2.041.000	2.026.000	2.030.000
E	1. BODRUM	121	DÜKKAN	R.T.E.	243,8	243,8	6650	1.621.000	1.609.000	1.615.000
E	1. BODRUM	122	DÜKKAN	R.T.E.	112,67	112,67	6650	749.000	744.000	745.000
E	1. BODRUM	123	DÜKKAN	R.T.E.	165,61	165,61	6850	1.134.000	1.126.000	1.130.000
F	1. BODRUM	120	DÜKKAN	R.T.E.	126,13	126,13	6850	864.000	858.000	860.000
F	1. BODRUM	121	DÜKKAN	R.T.E.	180,64	180,64	6850	1.237.000	1.228.000	1.230.000
F	1. BODRUM	122	DÜKKAN	R.T.E.	243,29	243,29	6850	1.667.000	1.654.000	1.660.000
F	1. BODRUM	123	DÜKKAN	R.T.E.	181,3	181,3	6850	1.242.000	1.233.000	1.235.000
F	1. BODRUM	124	DÜKKAN	R.T.E.	125,3	125,3	6850	858.000	852.000	855.000
G	1. BODRUM	38	DÜKKAN	R.T.E.	195,63	195,63	6850	1.340.000	1.330.000	1.335.000
G	1. BODRUM	39	DÜKKAN	R.T.E.	194,54	194,54	6850	1.333.000	1.323.000	1.330.000
H	1. BODRUM	48	DÜKKAN	R.T.E. + Zaloğlu	482,14	482,14	6650	3.206.000	3.182.000	3.200.000
A E	Zemin	1	DÜKKAN	Site İçi	430	678	3000	5.354.000	5.450.000	5.400.000
					105		4250,00			
					429		4250,00			
	1. KAT	2	DÜKKAN	Aytemur	212,14	231,8066667	4250,00	985.000	974.000	975.000
TOPLAM										48.863.000

Uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazın satış değeri **48.863.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada, 3 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

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

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

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

Tablo. 36 Nihai Değer Tablosu – Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesi

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V. Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
A	1. KAT	4	101,14	128.448	510.000	515.100
E	5. KAT	63	88,00	111.760	407.000	411.070
E	7. KAT	77	71,19	90.411	295.000	297.950
E	9. KAT	94	70,99	90.157	300.000	303.000
F	1. KAT	10	100,00	127.000	340.000	343.400
F	12. KAT	117	112,63	143.040	480.000	484.800
H	1. KAT	4	90,00	114.300	335.000	338.350
R	2. KAT	14	128,77	163.538	688.000	694.880
U	4. KAT	26	120,08	152.502	640.000	646.400
V	ZEMİN	1	174,42	221.513	850.000	858.500
Z	4. KAT	13	250,00	317.500	1.150.000	1.161.500
TOPLAM			1.307,22	1.660.169	5.995.000	6.054.950

Sonuç olarak;

Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesinde yer alan: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 50.100,00 m² yüzölçümüne sahip 9006 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan "A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-ST- AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BINALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASGI" nitelikli yapıdaki 11 adet konut nitelikli bağımsız bölümün **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 5.995.000.-TL (Beşmilyondokuzyüzdoksanbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 37 Nihai Değer Tablosu - Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi

Blok	Kat	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V. Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
A	1. BODRUM	40	1.297,93	1.648.371	4.078.000	4.812.040
	2. BODRUM					
B	1. BODRUM	48	66,78	84.811	434.000	512.120
B	1. BODRUM	49	72,96	92.659	474.000	559.320
B	1. BODRUM	50	171,55	217.869	1.287.000	1.518.660
B	1. BODRUM	52	443,16	562.813	3.000.000	3.540.000
C	1. BODRUM	38	7303,4	9.275.318	13.350.000	15.753.000
	2. BODRUM					
D	1. BODRUM	21	194,81	247.409	1.320.000	1.557.600
D	1. BODRUM	22	194,94	247.574	1.320.000	1.557.600
E	1. BODRUM	120	306,9	389.763	2.030.000	2.395.400
E	1. BODRUM	121	243,8	309.626	1.615.000	1.905.700
E	1. BODRUM	122	112,67	143.091	745.000	879.100
E	1. BODRUM	123	165,61	210.325	1.130.000	1.333.400
F	1. BODRUM	120	126,13	160.185	860.000	1.014.800
F	1. BODRUM	121	180,64	229.413	1.230.000	1.451.400
F	1. BODRUM	122	243,29	308.978	1.660.000	1.958.800
F	1. BODRUM	123	181,3	230.251	1.235.000	1.457.300
F	1. BODRUM	124	125,3	159.131	855.000	1.008.900
G	1. BODRUM	38	195,63	248.450	1.335.000	1.575.300
G	1. BODRUM	39	194,54	247.066	1.330.000	1.569.400
H	1. BODRUM	48	482,14	612.318	3.200.000	3.776.000
AE	ZEMİN	1	3213,80	3.149.524	5.400.000	6.372.000
	ASMA					
	1. KAT					
AE	1. KAT	2	271,14	265.717	975.000	1.150.500
TOPLAM			15.788	19.040.661	48.863.000	57.658.340

Sonuç olarak;

Sinpaş GYO A.Ş. Hissesinde yer alan; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 50.100,00 m² yüzölçümüne sahip 9006 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan "A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-H-J-ST-AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB-6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BINALAR VE AF-AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASI" nitelikli yapıdaki 22 adet ticari nitelikli bağımsız bölümün **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 48.863.000.-TL (Kırksekizmilyonsekizyüzaltmışüçbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pelin KÜÇÜKÇAKIL Şehir Plancısı 409682	 Serkan BİLGE Şehir Plancısı 404714	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129