



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Şişli/Şişli – 1157/3 – 32 Adet B.B.

2019_M_0400 / 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	10
3.3.	Konut Pazarı	11
3.4.	İstanbul İli	15
3.5.	Şişli İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	18
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	18
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	19
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	19
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	19
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	20
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	20
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	21
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	23
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	24
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	24
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	24
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	24
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	34
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	34
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	36
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	37
8.	SONUÇ	37
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 18.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Pelin KÜÇÜKÇAKIL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	01.10.2019-0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	2019_M_0400
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, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi dahilinde yer alan, 4.243,48 m ² yüzölçümüne sahip, "36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI" vasıflı 1157 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan mülkiyeti "SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş." ye ait olan 4 adet "Dükkan", 28 adet "Rezidans" nitelikli toplam 32 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 Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi dahilinde yer alan, 4.243,48 m ² yüzölçümüne sahip, "36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI" vasıflı 1157 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan yapıda bulunan mülkiyeti "SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş." ye ait olan 4 adet "Dükkan", 28 adet "Rezidans" nitelikli toplam 32 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	İlgili gayrimenkullere şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir gayrimenkul 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	:	53.990.000.-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) Berkay OKÇUOĞLU (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

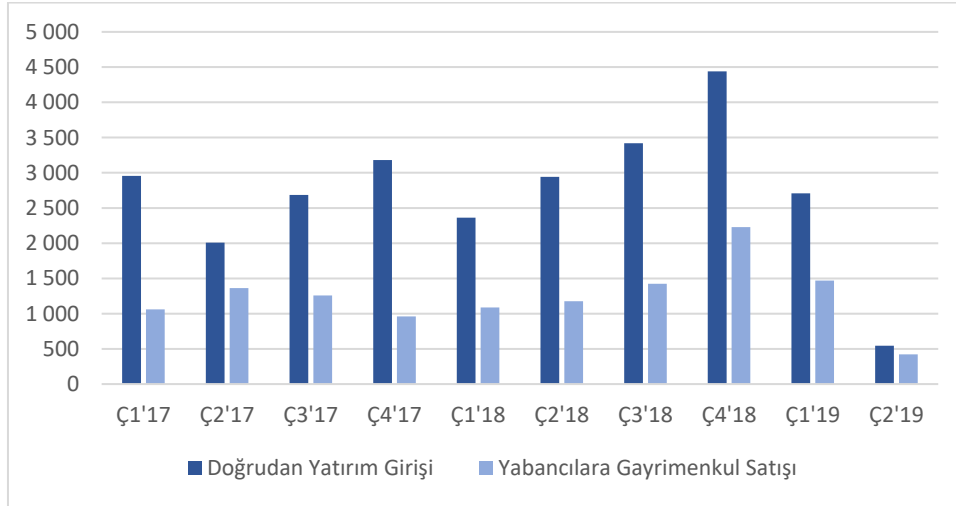
Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 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-2019 verisidir.

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

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

Tablo. 1 GSYH Değerleri

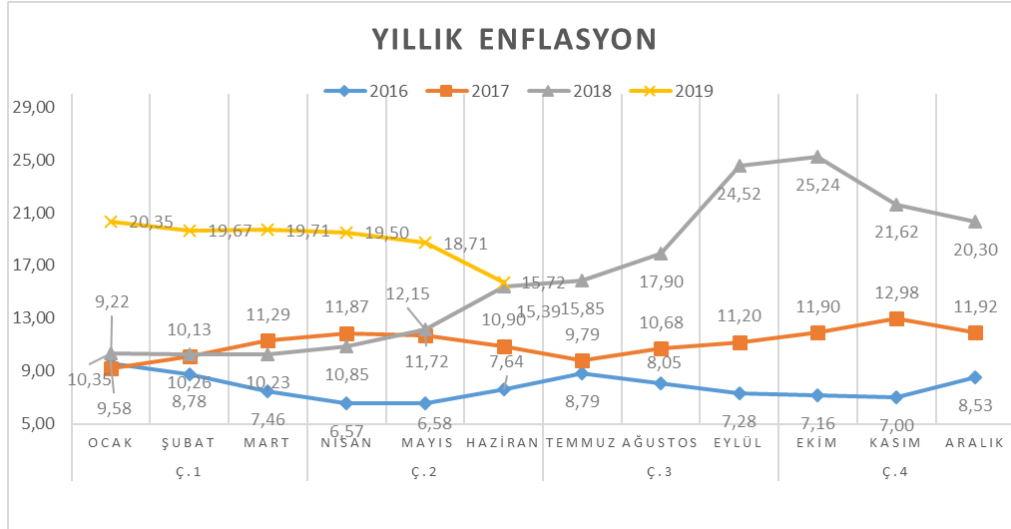
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44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

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

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

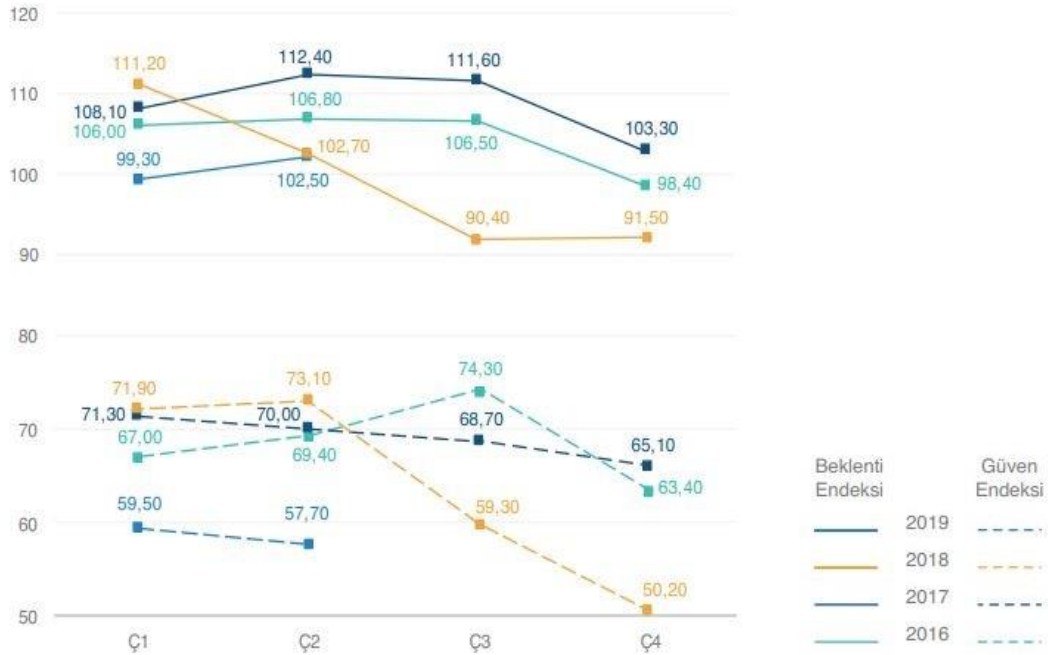
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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

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

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'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 hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

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

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

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

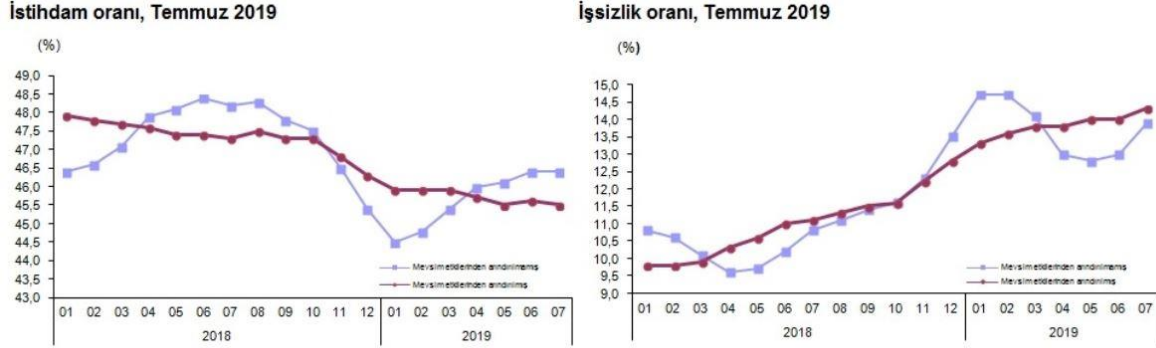
Kaynak: TÜİK

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

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

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

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

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

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

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

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

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

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

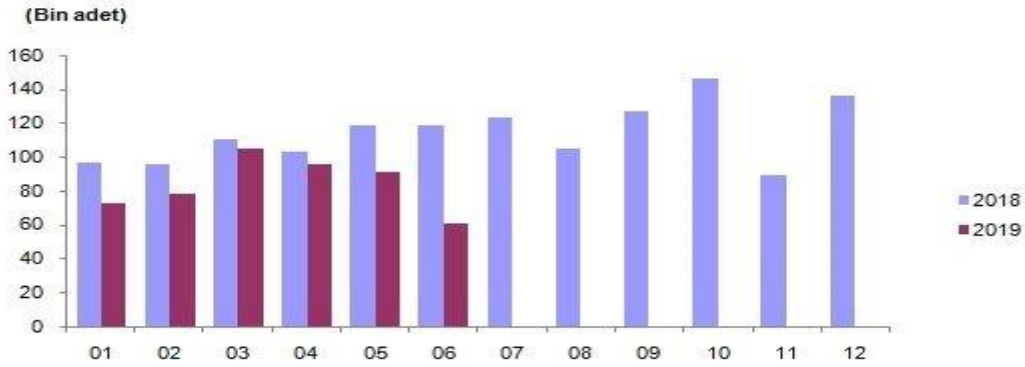
2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %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 büyümeye 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

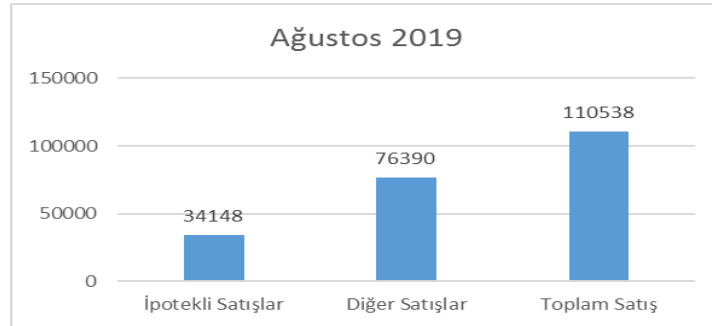
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

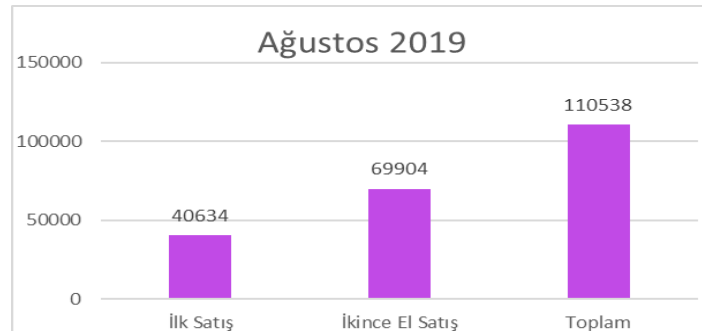
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut 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

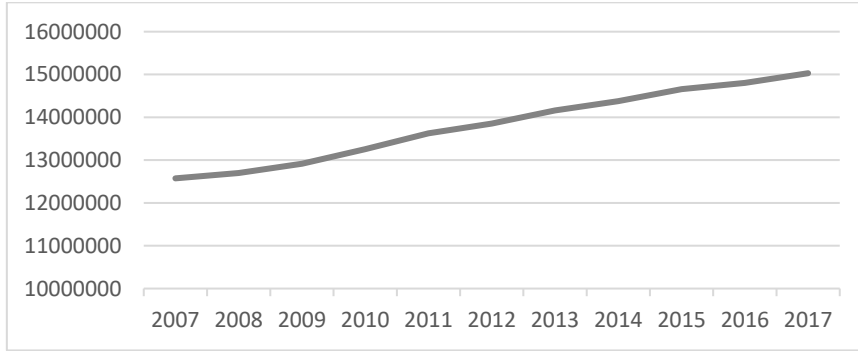
3.4. İstanbul İli



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. Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 25 mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kâğıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. Denize sahili olmayan Şişli ilçesinde çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. 1954'te ilçe olan Şişli ilçesi, 1987'de Kâğıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölünmüştür. 1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle (Kâğıthane ve Ayazağa dahil) kentsel alan içine katılmıştır. Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştır. 1980-1985 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı hızı ise yüzde 2,5 olarak gerçekleşmiştir. 1987'de yapılan yönetsel düzenlemeyle Kâğıthane İlçesi kurulmuştur. Kâğıthane'nin Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düşmüştür. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrılmıştır. Şişli'nin merkez semtlerinde, özellikle 1980'li yıllarda yıldızı parlayan ticaret sektörü önemini korumakla birlikte, 1990'lardan itibaren açılmaya başlanan büyük alışveriş merkezleri (avm)

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sitmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

nedeniyle Nişantaşı-Osmanbey-Şişli aksındaki mağaza ve dükkanlar eski canlılığını yitirmiştir. Özellikle 1990'ların sonlarından itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde çok sayıda avm hizmete girmiştir. Şişli İlçesi, 1990'lı ve 2000'li yıllarda Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. 2012 yılında yapılan idari düzenlemeyle ilçenin kuzey öbeğini oluşturan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Şişli'den ayrılarak Sarıyer ilçesine bağlandı. 2011 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 320.763 kişi yaşamaktayken, 2012 yılında Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesiminin Şişli İlçesi'nde ayrılmasından sonra ilçe nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 272.380 kişiye gerilemiştir. İlçenin 2018 ADNKS sonuçlarına göre toplam nüfusu 274.289 kişidir.

Tablo. 10 Şişli İlçesi Nüfus Tablosu

Yıl	Nüfus	Erkek	Kadın
2007	314 684	153 893	160 791
2008	312 666	153 207	159 459
2009	316 058	155 191	160 867
2010	317 337	156 018	161 319
2011	320 763	158 371	162 392
2012	318 217	156 054	162 163
2013	274 420	134 083	140 337
2014	272 380	132 737	139 643
2015	274 017	133 722	140 295
2016	272 803	133 080	139 723
2017	274 196	133 548	140 648
2018	274 289	133 500	140 789

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 1157 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan ana taşınmaza ve 32 adet bağımsız bölüme ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri 1157 Ada 3 Parsel

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: ŞİŞLİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 167
ADA NO	: 1157
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.243,48
NİTELİĞİ	: 36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
BB NO	KAT	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO	EKLENTİ
4	ZEMİN	DÜKKAN	3738 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	108	10627	T14+T16
5	ZEMİN	DÜKKAN	2114 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	108	10628	T17
6	ZEMİN	DÜKKAN	1786 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	108	10629	T18
7	ZEMİN	DÜKKAN	2064 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	108	10630	T19
48	6. KAT	REZİDANS	433 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	108	10671	-
50	6. KAT	REZİDANS	1178 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	108	10673	-
58	7. KAT	REZİDANS	1154 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	109	10681	-
110	15. KAT	REZİDANS	472 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	109	10733	-
139	19. KAT	REZİDANS	1303 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10762	-
140	19. KAT	REZİDANS	1052 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10763	-
141	19. KAT	REZİDANS	764 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10764	-
142	19. KAT	REZİDANS	507 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10765	-
143	19. KAT	REZİDANS	507 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10766	-
144	19. KAT	REZİDANS	507 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10767	-
145	19. KAT	REZİDANS	764 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10768	-
146	19. KAT	REZİDANS	1199 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10769	-
147	20. KAT	REZİDANS	247 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10770	T65+T66
148	20. KAT	REZİDANS	1412 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10771	-
149	21. KAT	REZİDANS	1124 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10772	-
151	21. KAT	REZİDANS	515 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10774	-
152	21. KAT	REZİDANS	515 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10775	-
153	21. KAT	REZİDANS	515 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10776	-
155	21. KAT	REZİDANS	1291 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10778	-
159	22. KAT	REZİDANS	525 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10782	-
160	22. KAT	REZİDANS	525 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10783	-
161	22. KAT	REZİDANS	525 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10784	-
164	23. KAT	REZİDANS	1554 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10787	-
165	23. KAT	REZİDANS	1208 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10788	-
167	23. KAT	REZİDANS	535 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10790	-
168	23. KAT	REZİDANS	535 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10791	-
169	23. KAT	REZİDANS	535 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10792	-
172	24. KAT	REZİDANS	1630 / 141450	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	19.07.2013/14242	110	10795	-

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için 31.10.2019 tarihli takyidat belgeleri incelenmiştir. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye

Serhler Hanesinde:

-1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL'den) (Başlama Tarih: 14/02/2011 Süre:99 Yıl) (Lehdar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü) (14/02/2011 tarih, 2502 yevmiye)

Eklenti Bilgileri:

- 4 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T14 + T16 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 5 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T17 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 6 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T18 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 7 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T19 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)
- 147 No.lu Bağımsız Bölüm; Eklenti Bilgisi; T65+T66 (19/07/2013 tarih, 14242 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. Lehine 1. Dereceden 100.000.000.-TL bedelle faizsiz ipotek bulunmaktadır. (30/04/2019 tarih, 7263 yevmiye no.)

110, 139, 151, 155, 159, 164, 167, 172 No'lu Bağımsız Bölümler Hariç Diğer B.B.'ler Üzerinde:**Beyanlar Hanesi:**

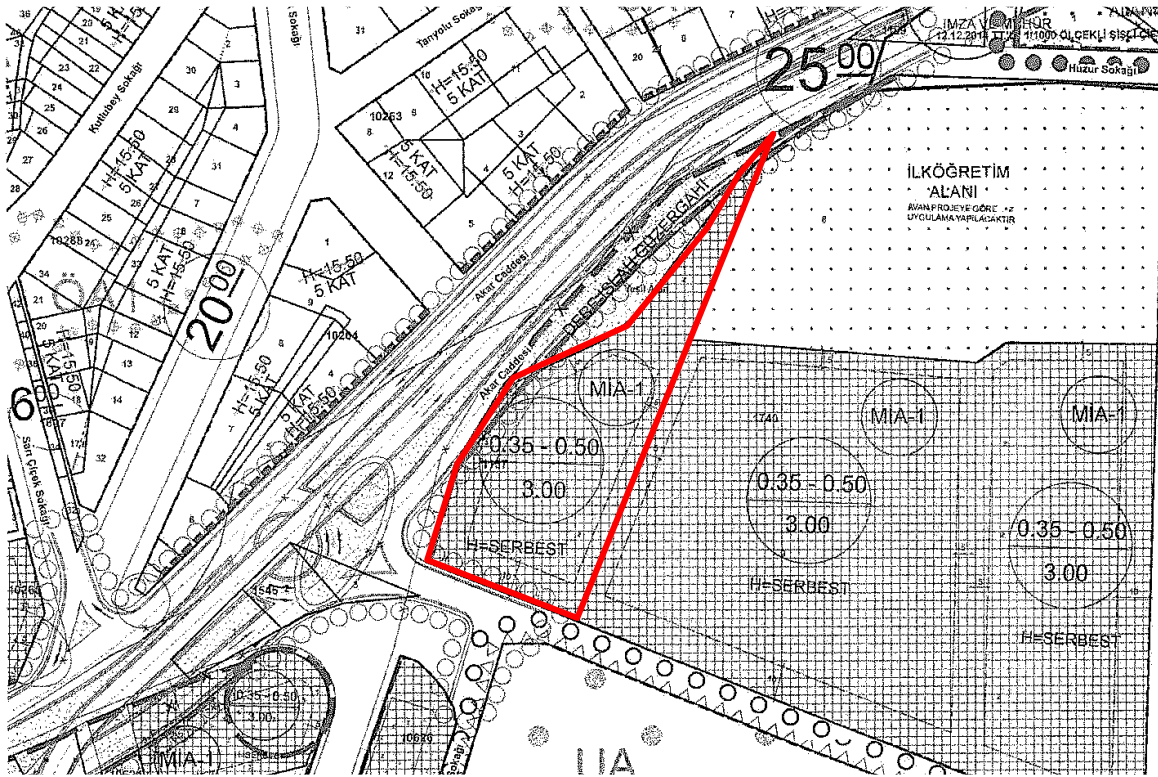
- İsmail Rasim Sarper varisi Mehmet Mete Sarper tüm vekillerini azil etmiştir 21/06/1999 Sayı:722
- İsmail Ahmet Sarper tüm vekillerine azletti 2005/209
- Mehmet Mete Sarper bizzat gelmeden hiçbir işlem yapılmaması ile ilgili dilekçesi dosyasındadır. 25/10/2007, Sayı:3987

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Tapu kayıtlarında değerlemeye konu taşınmazların mülkiyetinde son üç yıllık süreç içerisinde herhangi bir değişikliğin meydana gelmediği görülmüştür. 23.08.2011 tarih ve 14255 yevmiye no.lu işlem ile kat irtifakı kurularak toplam 213 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Kat irtifakının tescilinden sonraki süreçte 19.07.2013 tarih, 14242 yevmiye no.lu işlem ile kat mülkiyeti tescil edilmiş, ana gayrimenkul niteliği "36 katlı B.A.K. Bina ve Arsası" olarak değişmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 12.11.2019 tarihli resmi imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 ada, 3 parsel; 08.02.2007 tasdik tarihi, 1/1000 ölçekli Şişli-Dolapdere-Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planında TAKS=0,35-0,50 KAKS=3,00 olmak üzere H=Serbest Ayrık Nizam "Merkezi İş Alanları" sahasında kalmaktadır.



-İmar Paftası-

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Projenin ruhsat ve iskan belgelerinin alınmış olması ve imar planında son 3 yılda bir değişiklik olmaması sebebiyle değerlemeye etki edebilecek olumsuz bir durumun söz konusu olmadığı görülmüştür.

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

Değerleme çalışması; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parsel üzerinde yer alan I-TOWER projesinde bulunan 32 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Hoca Üveys Mahallesi, Kocasinan Caddesi, No:41, Fatih/İstanbul" adresinde faaliyet gösteren 'Avrasya İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapıya ait kat irtifakına esas onaylı mimari proje TKGM Portal arşivinden incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

YAPI RUHSATLARI									
Belge Onay Tarihi	Belge Onay No.	Veriliş Amacı	Yol Kot Altı Kat Sayısı	Yol Kot Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Ünite Sayısı	Fonksiyon	Yüzölçümü (m ²)	Yapı Sınıfı
31.05.2013	13//1-50	TADİLAT	6	30	36	206	Rezidans	14.918,98	5A
						7	Mağaza	924,84	
							Ortak Alan	25.398,37	
						213	Toplam	41.242,19	
31.03.2011	1/50	YENİ YAPI	6	30	36	206	Rezidans	14.824,32	5A
						7	Mağaza	1.019,50	
							Ortak Alan	25.282,74	
						213	Toplam	41.126,56	

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ								
Belge No	Veriliş Nedeni	Yol Kot Altı Kat Sayısı	Yol Kot Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Ünite Sayısı	Fonksiyon	Yüzölçümü (m ²)	Yapı Sınıfı
24.06.2013	3019/1632562	6	30	36	206	Rezidans	14.918,98	5A
					7	Mağaza	924,84	
						Ortak Alan	25.398,37	
					213	Toplam	41.242,19	

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış olup yapı ruhsatları ve iskan belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış ve dekorasyon imalatlarının son aşamaları tamamlanmak üzeredir.

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

Değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde; "Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 100.000.000.-TL tutarında 30/04/2019 tarih ve 7263 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.

Beyanlar Hanesinde yönetim planı haricindeki diğer beyanlar ile ilgili Şişli Tapu Müdürlüğü’nde şifahen görüşülmüş olup 2013 yılında mülkiyetin değişmesiyle hükmünü yitirdiği ancak terkin edilmediği bilgisi alınmıştır. İlgili kayıtların terkin edilmesi önerilmektedir. (Değerleme çalışmasına dahil edilen 8 adet bağımsız bölümde terkin çalışması yapılmış olup, güncel tapu kayıtlarında görülmemektedir.)

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.

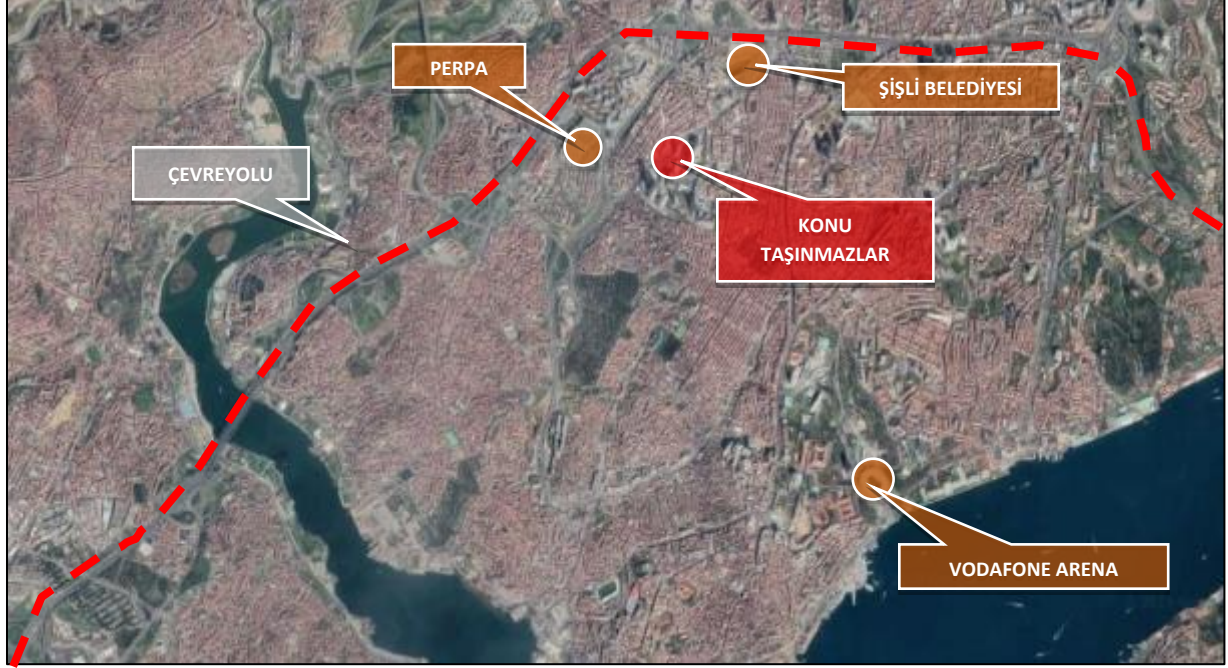
5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, Akar Caddesi’nde konumlu I-Tower Projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkullere ulaşmak için Piyalepaşa Caddesi üzerinde Kasımpaşa Şişli istikametine gidilirken sağ koldan giriş alan Sıracevizler Caddesi’ne, oradan da Akar Caddesi’ne geçilir. Bu cadde üzerinden yaklaşık 400 metre ilerlendikten sonra taşınmazların konumlu olduğu I Tower sağ kolda konumludur. Konu gayrimenkuller Kağıthane Beşiktaş Tüneli’nin hemen yanında yer almakta olup, Osmanbey Metro İstasyonu ve E5 Karayolu’na yaklaşık 1,5 kilometre mesafededir.



Üst düzey gelir grubu için hazırlanmış olan kompleks bünyesinde fitness center, cafe-restoran, hobi odaları, kapalı otopark, misafir otoparkı, kuru temizleme ve business center bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bünyesinde bulunduğu taşınmaz, konut yerleşim alanının ortasında kalmaktadır. Ancak bulunduğu bölgede bir kentsel dönüşüm süreci devam etmekte olup, hemen yakın çevresinde, Hilton, Anthill Rezidans, Rixos Rezidans ve Otel binaları bulunmaktadır. Kendisi gibi lüks nitelikli inşaatların dışında bölgenin genel yapısı 4-5 katlı konut yerleşimi şeklindedir. Binaların önünden dönen yol ile Beşiktaş'a direkt bağlantı için yapılmış tünele girilmektedir. Bu tünel sayesinde ulaşım, çeşitli noktalara, Boğaziçi Köprüsü'ne bağlantı çok rahatlıkla sağlanmaktadır.



-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
İstanbul Havalimanı	30,00
D-100 Karayolu	1,00
Tem Otoyolu	5,00
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4,50
F.S.M. Köprüsü	7,50

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parsel üzerinde konumlu 'I TOWER' projesi kapsamında yer almaktadır.

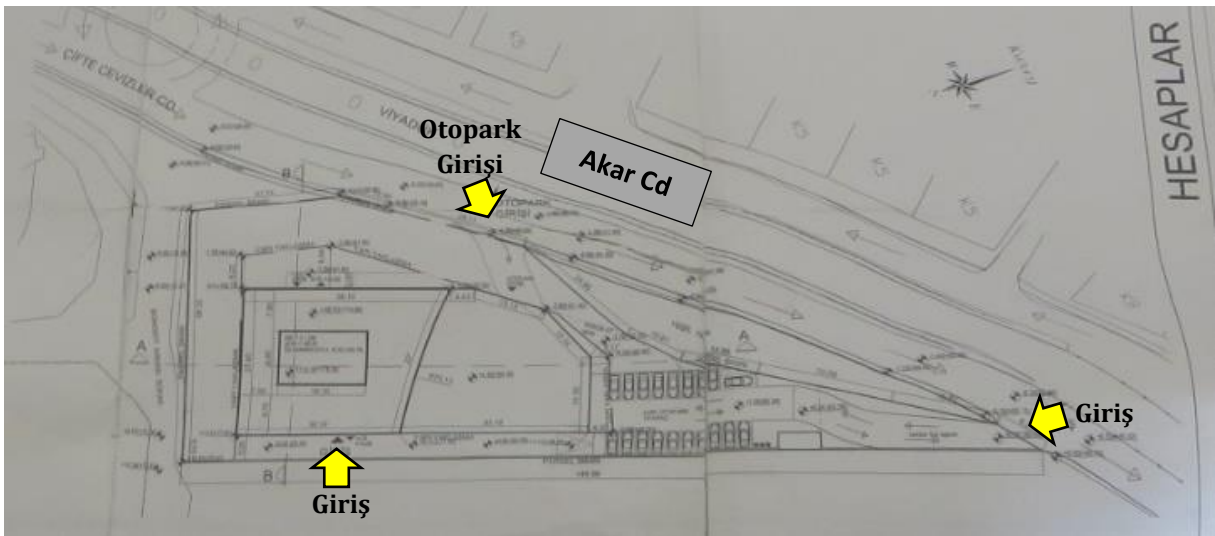
I TOWER adıyla satışa çıkarılan proje rezidans şeklinde daha çok ofis kullanımına hitap edecek şekilde tasarlanmıştır. Üst düzey gelir grubu için hazırlanmış olan kompleks bünyesinde fitness center, cafe-restoran, hobi odaları, kapalı otopark, misafir otoparkı, kuru temizleme ve business center bulunmaktadır.

Rapora konu gayrimenkulün bünyesinde bulunduğu taşınmaz, konut yerleşim alanının içerisinde kalmaktadır. Ancak bulunduğu bölgede kentsel dönüşüm süreci devam etmekte olup, hemen yakın çevresinde, Hilton, Anthill Rezidans, Rixos Rezidans ve Otel binaları bulunmaktadır. Kendisi gibi lüks nitelikli inşaatların dışında bölgenin genel yapısı 4-5 katlı konut yerleşimi şeklindedir. Binaların önünden dönen yol ile Beşiktaş'a direkt bağlantı için yapılmış tünele girilmektedir. Bu tünel sayesinde ulaşım çeşitli noktalara ve Boğaziçi Köprüsü'ne çok rahatlıkla sağlanmaktadır.



-Ana Gayrimenkul Genel Görünüm-

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina, bakımlı, kaliteli ve modern bir yapıdır. Dış cephesinin tamamı alüminyum giydirme camlı olarak imal edilmiştir. Halihazırda binanın büyük bölümü ofis içerikli olarak kullanılmakta olup, muhtelif şirketlerce kullanılmaktadır. Binada cam yüzeylerde alüminyum doğrama kullanılmış olup, camlar ısıcamlıdır. Isıtma ve soğutma merkezi olarak sağlanmaktadır. Katların genelinde kullanılan malzeme ve işçilik iyi kalitedir. Bina bütün plazalarda ve akıllı binalarda olduğu gibi merkezi otomasyon ve akıllı bina kapsamı altyapıya sahiptir. Gayrimenkuller İstanbul'un merkezinde, konum olarak oldukça avantajlı bir noktada konumlanmıştır.



-Vaziyet Planı-

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina, 4.243,48 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde betonarme yapı cinsinde, ayrıık nizam olarak, 6 bodrum kat, zemin kat, 29 normal katlı olarak 2012-2013 yılları arasında inşa edilmiştir. Bina yapı ruhsatına göre toplam 41.242,19.-m² inşaat alanıdır. Yakın dönemde modern teknolojiler ve tasarımlar kullanılarak inşa edilmiş olan binada, tasdikli mimari projesine göre 6-5-4-3-2. bodrum katlarda otopark ve teknik hacimler, 1.bodrum katta bina girişi, otopark, teknik hacimler ve 3 adet mağaza, zemin katta 4 adet mağaza, teknik hacimler, toplantı odası, teras alanı, 1. normal katta kısmen teknik alan ve 3 adet daire, 2. Kattan 9. Kata ve 11. Kattan-19. kata dek her katta 8 adet rezidans içerikli daire, 10. Katta teknik hacimler, 20.katta 1 adet rezidans içerikli daire, 21.kattan 28.kata dek her katta 8'er adet rezidans içerikli daire, 29.katta ise 2 adet daire bulunmaktadır. Binada toplam 213 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Dahilinde 5 adet yolcu asansörü, 2 adet otopark asansörü, kapalı devre güvenlik, jeneratör, hidrofor, yangın algılama, yangın söndürme sistemi, otomasyon, kartlı geçiş turnikeleri mevcuttur. Bina girişinde ve kat ortak alanlarında zeminler 1.kalite mermer, kat hollerinde duvarlar saten boyalı veya özel mermer kaplıdır.

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Yapı dahilinde toplam 213 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 4 adedi ticari nitelikli olup, 206 tanesi konut niteliklidir.

Değerlemeye konu olan taşınmazların toplam adedi ise 32 olup bunlardan 28 adedi rezidans, 4 adedi ise dükkan niteliklidir. Bu taşınmazların nitelik, kat, alan, tip gibi özellikleri aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

Tablo. 14 Değerlemeye Konu Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar								
B.B. No	Kat	Nitelik	Konum	Cephe Sayısı	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti Alanı, m ²	Toplam Brüt Alan, m ²	Toplam Brüt Alan m ²
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	1	109,74	205,44	315,18	715,16
5	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	1	109,59	56,25	165,84	
6	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	1	76,54	54,27	130,81	
7	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Köşe	2	59,13	44,20	103,33	

Tablo. 15 Değerlemeye Konu Rezidans Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerleme Konusu Rezidans Nitelikli Taşınmazlar								
B.B. No	Kat	Nitelik	Oda Tipi	Konum	Dekor Durum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti Alanı, m ²	Satışa Esas Brüt Alan, m ²
48	6. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,42	-	61,00
50	6. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Dekorlu	101,69	-	178,00
58	7. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Dekorlu	98,09	-	173,00
110	15. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Dekorlu	37,42	-	61,00
139	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	93,7	-	139,00
140	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	80,19	-	139,00
141	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	57,57	-	96,00
142	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,82	-	61,00
143	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	36,42	-	60,00
144	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,8	-	61,00
145	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	57,6	-	95,00
146	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	79,45	-	154,00
147	20. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	227,21	199,65	657,00
148	20. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	95,42	-	185,00
149	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	80,19	-	139,00
151	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,34	-	61,00
152	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,92	-	60,00
153	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,58	-	61,00
155	21. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	86,98	-	159,00
159	22. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,51	-	61,00
160	22. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,68	-	60,00
161	22. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,51	-	61,00

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

164	23. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	100,98	-	195,00
165	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	82,07	-	147,00
167	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,95	-	61,00
168	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,85	-	60,00
169	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,46	-	61,00
172	24. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Dekorlu	104,73	-	200,00
TOPLAM						1.877,55	199,65	3.506,00

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Gelişen ve tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunması,
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması,
- Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı, prestijli bir binada bulunmaları,

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Çevrede benzer nitelikli dükkan ve ofis nitelikli projelerinin bulunuyor olması sebebiyle aynı anda çok fazla arzın oluşuyor olması,
- 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 ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış I-TOWER 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 birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

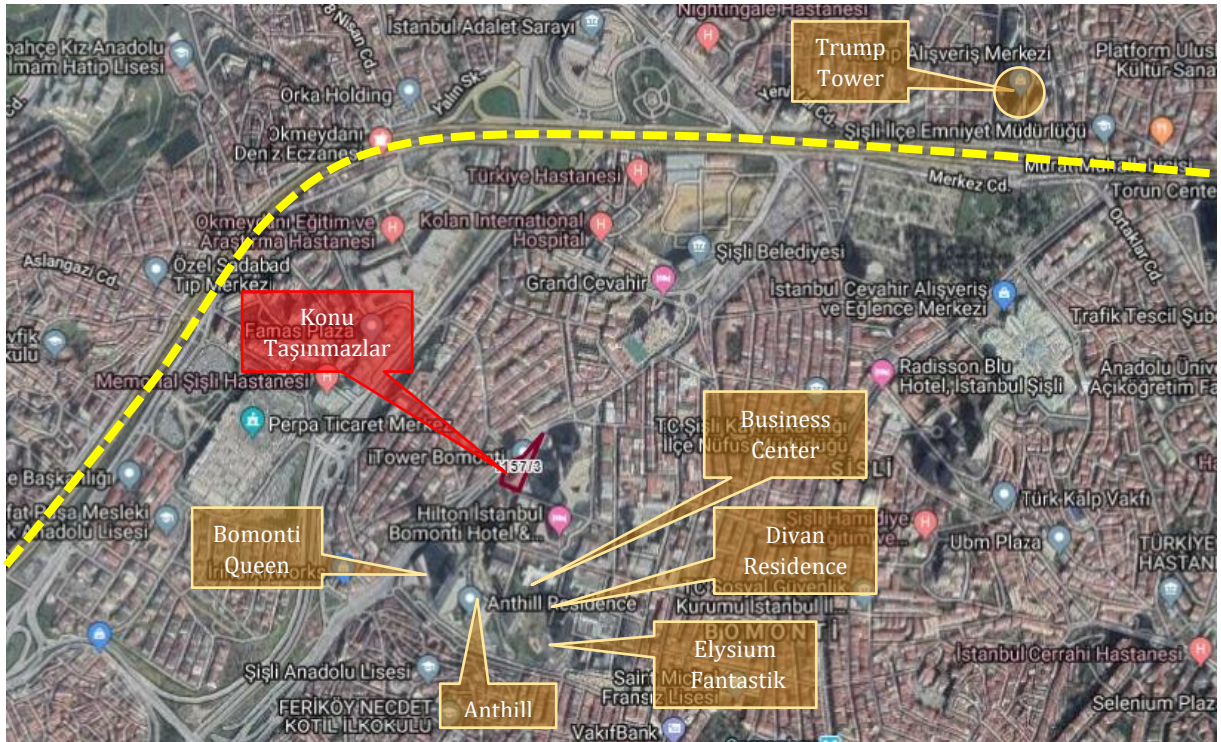
6.3.1.1. Satılık Konut/Ofis/Dükkan/Arsa Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli inşaat projelerinde bulunan konut, ofis ve dükkan nitelikli gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

PROJE EMSALLERİ

Anthill		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	Ant Yapı
	Arsa Alanı	25 000 m ²
	Ünite Sayısı	804
	Tamamlanma Tarihi	2010
Proje Özellikleri:	Ant Yapı tarafından Bomonti'de inşa edilmiş olan, 54 katlı Anthill Residence 25 bin metrekare arsa alanı üzerine kurulmuştur. Proje 150.000 m ² inşaat alanına sahiptir. 804 konut 'tan meydana gelen Anthill Residence 'ta 1+1, 2+1,3+1 ve 4+1 konut tipleri bulunmaktadır. Proje dahilinde ticari üniteler ve sosyal tesisler de bulunmaktadır.	
Elysium Fantastic		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	Ofton İnşaat
	Arsa Alanı	3 500 m ²
	Ünite Sayısı	346
	Tamamlanma Tarihi	2015
Proje Özellikleri:	Akıllı ev sistemiyle donatılan toplam 346 daireden oluşan Elysium "Fantastic" mimari yapısı farklı bir görünüme sahiptir. Elysium "Fantastic" 37 metrekareden 263 metrekareye kadar uzanan farklı boyutlardaki 'standart' (1+1, 2+1 ve 3+1), 'dublex' ve 'penthouse'(2+1, 3+1) daire tipleri ile farklı seçenekler içermektedir. Sosyal yaşam merkezi 15. katta bir sosyal tesise sahip olan projede biri kapalı olmak üzere 2 adet yüzme havuzu bulunmaktadır.	
Divan Residence		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	İpek İnşaat-Çakırkaya Yapı
	Arsa Alanı	7 500 m ²
	Ünite Sayısı	286
	Tamamlanma Tarihi	2011
Proje Özellikleri:	Bomonti Divan Residence 56 bin metrekarelik inşaat alanına inşa edilmiş 4 bin 600 metrekarelik sosyal alan; 1600 metrekarelik ticari alan ve 35 bin metrekarelik residence alanından oluşmaktadır. 2011 Aralık ayında teslim edilen projede 257 adet 84 ile 93 m ² aralığında değişen 1+1, 28 adet 168- 186 m ² aralığında değişen 2+1, 6 adet 252 ile 279 m ² aralığında değişen 3+1 ve 5 adet 500 ile 558 m ² aralığında değişen penthouse daire bulunmaktadır.	
Trump Towers		
	Konum	Şişli/İSTANBUL
	Firma	D Yapı
	Arsa Alanı	23 000 m ²
	Ünite Sayısı	204
	Tamamlanma Tarihi	2012
Proje Özellikleri:	39 katlı Trump Residence Towers'da genişliği 608 metrekareye varan 204 adet lüks daire yer almaktadır. Projede ayrıca 37 katlı Trump Tower Office ve 62.350 m ² 'lik alışveriş merkezi bulunmaktadır. Ofis binasında tek katta 1.000 m ² 'ye kadar farklı kullanım alternatifleri bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 260.000 m ² 'dir.	

Bomonti Queen Central Park	
	Konum : Şişli/İSTANBUL
	Firma : Sinpaş GYO
	Arsa Alanı : 26.000 m ²
	Ünite Sayısı : 10.080
	Tamamlanma Tarihi : 2019
Proje Özellikleri:	Toplam 26 bin metrekarelik alanda yükselen Queen Bomonti'de modüler sistemin uygulanabileceği farklı yaşam seçenekleri sunan 1080 modül bulunuyor. Derinliği 9 metreye ulaşabilen ve ister tek ünite, istenirse 4 ünitenin birleştirilebileceği farklı metrekarelerde yaşam alanları oluşturulabiliyor. Ev sahibinin tercihine ve ihtiyacına göre evi küçültme ya da büyütme şansı olabilecek. Modüller 50, 80 ve 100 metrekare büyüklüğünde.
Bomonti Business Center	
	Konum : Şişli/İSTANBUL
	Firma : Peker Şirketler Grubu
	Arsa Alanı : 3 550 m ²
	Ünite Sayısı : 85
	Tamamlanma Tarihi : 2013
Proje Özellikleri:	Bomonti Business Center 102 m ulaşan yüksekliğe sahiptir. 5 bodrum kat, 1 zemin kat, 1 asma kat ve 22 ofis katından oluşmaktadır. Zemin katta tüm yan hizmetler mevcuttur. Asma kat içinde 5, zemin kat içinde 5, ofis katları içindeyse 4'er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kapalı ve açık olmak üzere toplam 205 araçlık otoparka sahiptir. Projenin toplam kapalı alanı 27.800 m ² , toplam satılabilir alanı ise 20.800 m ² 'dir.



-Emsal Konut/Ofis Projeleri Konum Krokisi-

6.3.1.2. Satılık Konut/Ofis/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 16 Satılık Konut-Ofis Emsalleri

Anthill					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	1+1	65	750 000	11 538	Eliz Emlak 0532 540 06 00
18	1+1	85	800 000	9 412	PM Int 0549 470 22 44
38	2+1	105	1 500 000	14 286	Remax Fores 0532 292 50 86
10	1+1	95	950 000	10 000	Bomonti Gay 0553 621 20 00
Elysium Fantastic					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	1+1	57	600 000	10 526	Remax Fores 0535 669 17 17
11	1+1	85	1 250 000	14 706	Remax Fores 0533 466 45 63
8	1+1	75	660 000	8 800	Remax Fores 0535 669 17 17
4	1+1	70	600 000	8 571	Remax Fores 0542 485 56 92
Divan Residence					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
15	1+1	90	1 100 000	12 222	Delta Gay 0533 306 60 40
17	2+1	180	2 500 000	13 889	Delta Gay 0533 306 60 40
18	1+1	100	1 650 000	16 500	Space Gay 0533 305 37 60
20	3+1	270	5 500 000	20 370	Delta Gay 0533 306 60 40
Trump Towers					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
29	1+1	129	2 750 000	21 318	KW Platin 0541 598 95 96
6	1+1	103	1 750 000	16 990	Limari Yatırım 0542 815 33 32
9	1+1	121	1 750 000	14 463	Home Work 0532 718 47 26
6	1+1	125	1 700 000	13 600	Vizyon Yatırım 0539 597 43 44
Bomonti Queen Central Park					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
9	2+1	150	2.000.000	13.333	Kuzey Gay 0533 195 89 39
15	1+1	90	1.200.000	13.333	Artistanbul Gay 0531 385 02 01
11	2+1	102	1.550.000	15.196	Bomonti Emlak 0553 621 20 00
21	2+1	149	1.900.000	12.752	Remax Royal 0541 462 65 08
Bomonti Business Center					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
20	-	225	2.450.000	10.889	Lux Prop 0544 900 00 00
3	-	220	3.200.000	14.545	Sahibinden 0530 317 48 50
9	-	220	2.950.000	13.409	Remax Armoni 0532 361 05 84
12	-	220	4.250.000	19.318	Sahibinden 0532 657 88 32

Tablo. 17 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut-Ofis Satış Değerleri Karşılaştırması

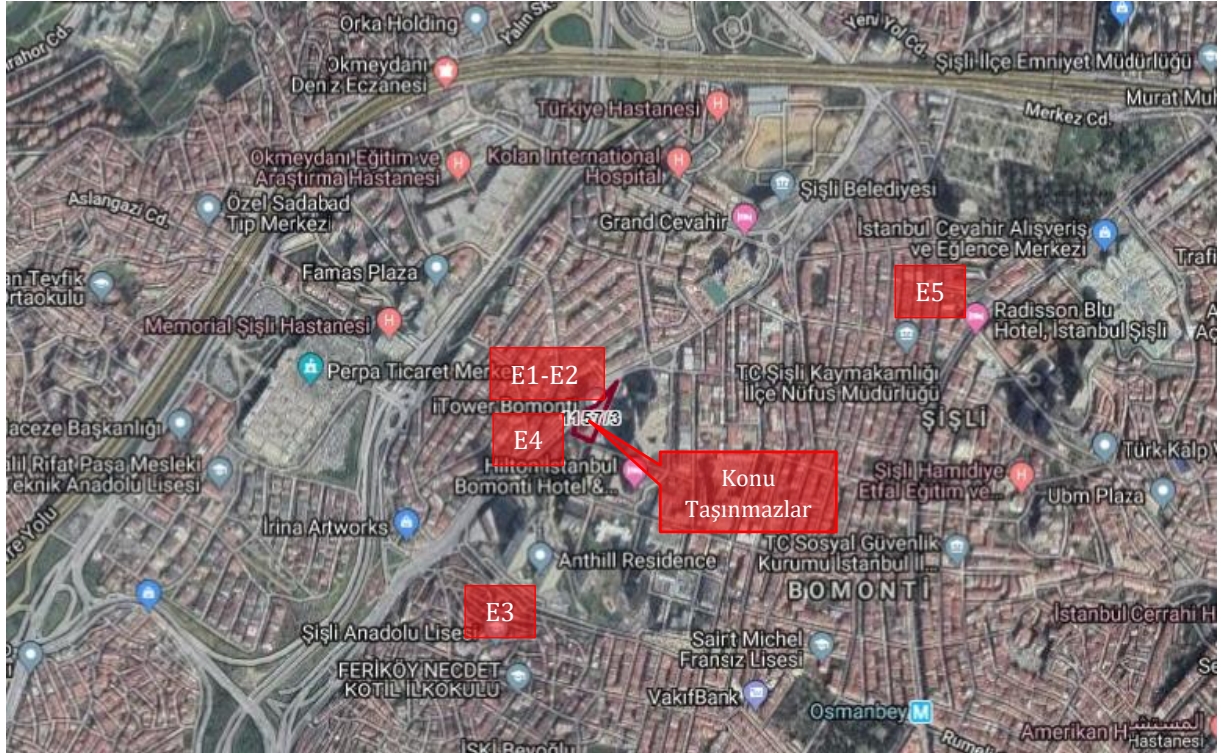
Proje Adı	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Min. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Anthill	14.286	9.412	11.849
Elysium Fantastic	14.706	8.571	11.639
Divan Residence	20.370	12.222	16.296
Trump Towers	21.318	13.600	17.459
Bomonti Queen	15.196	12.752	13.974
Bomonti Business Center	19.318	13.409	16.364

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal imkanı barındıran yapılarıdır. Yapılan konut-ofis pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları projelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

İncelenen projelerde üniteler için talep edilen satış fiyatlarının ortalama **13.000 TL/m²** civarında olduğu, gerçekleşen birim fiyatlarının ise pazarlık payları sonrasında **%5-15 oranında** daha düşük olabileceği görülmüştür.

Tablo. 18 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	Konu taşınmaza yakın konumda, Akar Caddesi üzerinde zemin kat, tek bölümlü 100 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 2.500.000.-TL bedelle satılıktır.	2.500.000	100	25.000	Ayhan Aydın Emlak 536 652 09 69
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda, Akar Caddesi üzerinde 1. bodrum ve 2. bodrum katlarda konumlu, 1000 m ² üzerinden pazarlanan dükkan Emsal 1'deki dükkanın alt katında yer almakta olup, camekan kısmı yol kotu üzerinden yarısı görülmekte olup, 1 kat merdiven inilerek dükkan girişine ulaşılmaktadır. Emsal taşınmazın kirasının 17.000-20.000.-TL/Ay olabileceği bilgisi alınmıştır.	4.500.000	350	12.857	Ayhan Aydın Emlak 536 652 09 69
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda Silahşörler Caddesi üzerinde, 300 m ² giriş, 300 m ² bodrum kat kullanımlı, halihazırda kiracılı dükkan. Emsal taşınmazın şerefiyesi konu taşınmaza göre daha düşük seviyededir.	3.750.000	360	10.417	İkonx Gayrimenkul 539 730 05 20
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda, Akar Caddesi üzerinde zemin, bodrum ve asma katlardan oluşan toplam 1.000 m ² üzerinden pazarlanan dükkan. Emsal taşınmazın kirasının 30.000-35.000.-TL/Ay olabileceği bilgisi alınmıştır.	9.750.000	567	17.193	Premier Gayrimenkul 532 773 02 10
EMSAL 5	Konu taşınmaza yakın konumda, Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde zemin 200 m ² üzerinden pazarlanan dükkan. Emsal taşınmazın kirasının 13.500.-TL/Ay olduğu bilgisi alınmıştır.	5.350.000	200	26.750	Remacro Gayrimenkul 535 624 64 40
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/5, asma kat ve yarı bodrum kat hacimleri 1/2 oranında indirgenerek zemin kata eklenmiştir.				



-Emsal Ticari Üniteler Konum Krokisi-

Tablo. 19 Satılık Ticari Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Silahşörler Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Beyan Edilen Alan (m ²)		100,00	350,00	526,67	567,10	200,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		2.500.000	4.500.000	9.450.000	9.750.000	5.350.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		25.000	12.857	17.943	17.193	26.750
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Denk. ve Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	715,16	100,00	350,00	526,67	567,10	200,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	14.939.853	2.250.000	4.350.000	9.000.000	9.500.000	5.000.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		22.500	12.429	17.089	16.752	25.000
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Silahşörler Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Kat	Zemin	Zemin	Bodrum	Zemin+B	B+ Z+As	Zemin
Kat Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
Ticari Yoğunluk	İyi	İyi	Orta	Orta	İyi	İyi
Ticari Yoğunluk Katsayısı	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
Reklam Kabiliyeti	İyi	İyi	Orta	Orta	İyi	İyi
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
Yapı Durumu	İyi	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Yapı Durumu Katsayısı	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Bina Durumu	İyi	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
İndirgenmiş Alan, m ²	715,16	100,00	350,00	526,67	567,10	200,00
İndirgenmiş Alan Katsayısı	1,00	1,20	1,10	1,05	1,05	1,15
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,08	0,72	0,69	0,95	1,04
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	20.890	20.776	17.173	24.737	17.678	24.088

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 ticari nitelikli taşınmazların ortalama birim değerinin **20.000 TL/m²** civarında olabileceğine kanaat edilmiş ve taşınmazların her birine konum, alan, cephe gibi şerefiye kriterlerine göre birim değerler verilmiştir.

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 değerlemeye konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Rezidans Birimleri

Değerleme Konusu Konut Nitelikli Taşınmazlar										
B.B. No	Kat	Nitelik	Oda Tipi	Konum	Dekor Durum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti Alanı, m ²	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Satış Birim Değeri, TL/m ²	Yuv. Satış Değeri, TL
48	6. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,42	-	61	10.500	641.000
50	6. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Dekorlu	101,69	-	178	10.400	1.851.000
58	7. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Dekorlu	98,09	-	173	10.400	1.799.000
110	15. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Dekorlu	37,42	-	61	11.800	720.000
139	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	93,7	-	178	12.000	2.136.000
140	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	80,19	-	139	11.600	1.612.000
141	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	57,57	-	96	11.600	1.114.000
142	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,82	-	61	12.300	750.000
143	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	36,42	-	60	12.300	738.000
144	19. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,8	-	61	12.300	750.000
145	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	57,6	-	95	11.800	1.121.000
146	19. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	79,45	-	154	12.000	1.848.000
147	20. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	227,21	199,65	657	11.000	7.227.000
148	20. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	95,42	-	185	12.000	2.220.000

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

149	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	80,19	-	139	12.000	1.668.000
151	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,34	-	61	12.400	756.000
152	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,92	-	60	12.400	744.000
153	21. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,58	-	61	12.400	756.000
155	21. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	86,98	-	159	12.000	1.908.000
159	22. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,51	-	61	12.600	769.000
160	22. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,68	-	60	12.500	750.000
161	22. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,51	-	61	12.600	769.000
164	23. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Boş	100,98	-	195	12.400	2.418.000
165	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	82,07	-	147	12.500	1.838.000
167	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,95	-	61	12.750	778.000
168	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	37,85	-	60	12.750	765.000
169	23. KAT	REZİDANS	1+0	Ara	Boş	38,46	-	61	12.750	778.000
172	24. KAT	REZİDANS	1+0	Köşe	Dekorlu	104,73	-	200	13.400	2.680.000
TOPLAM									41.904.000	

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu rezidans nitelikli taşınmazların toplam satış değerinin **41.904.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar								
B.B. No	Kat	Nitelik	Konum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti alanı, m ²	Satışa Esas Toplam Brüt Alan, m ²	Satış Birim Değer, m ² /TL	Yuv. Satış Değer, TL
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	109,74	205,44	315,18	18.500	5.831.000
5	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	109,59	56,25	165,84	22.000	3.648.000
6	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	76,54	54,27	130,81	24.500	3.205.000
7	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Köşe	59,13	44,2	103,33	22.000	2.273.000
TOPLAM								14.957.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerinin **14.957.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 22 Kiralık Konut-Ofis Emsalleri

Anthill					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
22	2+1	112	7 500	67	Remax Karun 0554 856 28 77
30	2+1	121	6 000	50	Vouge Emlak 0532 179 45 62
20	1+1	95	4 000	42	Bento Gay 0542 334 19 03
5	1+1	88	3 300	38	Trust Emlak 0542 586 07 76

Elysium Fantastic					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	1+1	65	2 750	42	Remax Fores 0533 660 54 37
10	1+1	80	3 500	44	CB Vega 0533 341 81 42
6	1+1	65	3 000	46	Remax Fores 0535 669 17 17
12	1+1	75	3 900	52	Remax Fores 0537 222 00 80

Divan Residence					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
12	1+1	92	3 500	38	Residence Index 0533 653 93 32
16	2+1	180	8 900	49	Pozitif Gay 0536 249 94 49
16	2+1	180	7 250	40	Delta Emlak 0533 306 60 40
18	2+1	180	9 000	50	Pozitif Gay 0533 261 15 34

Trump Towers					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
30	3+1	300	18 000	60	Lux Prop 0532 736 79 57
30	2+1	180	11 000	61	Mansion TR 0532 642 92 31
12	1+1	120	7 500	63	Pozitif Gay 0533 261 15 34
15	1+1	121	8 000	66	CB Maestro 0532 634 04 15
Bomonti Queen					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
23	1+1	85	4.250	50	Çiğdem Gay 0552 474 74 71
4	2+1	100	6.500	65	Focus Emlak 0538 959 51 91
10	1+1	76	3.750	49	Lux Gay 0533 731 33 78
21	1+1	82	5.250	64	Bomonti Emlak 0553 621 20 00
Bomonti Business Center					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	1+0	226	7 000	31	Terrace Tema 0530 828 56 24
Giriş	1+0	42	2 500	60	Bento Gay 0542 334 19 03
4	1+0	225	10 000	44	Private Gay 0532 434 97 04
-	1+0	450	18 000	40	Residence Index 0532 307 15 02

Tablo. 23 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut-Ofis Kira Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Min. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m ²)
Anthill	67,00	50,00	58,00
Elysium Fantastic	46,00	42,00	44,00
Divan Residence	38,00	40,00	39,00
Trump Towers	60,00	61,00	61,00
Bomonti Queen	49,00	65,00	53,00
Bomonti Business Center	60,00	40,00	50,00

Çevrede bulunan benzer nitelikli projelerde yapılan emsal araştırması sonrasında bölgede konut ve ofisler için istenen birim m² kira değerlerinin **35-65.-TL/m²/Ay** arasında değiştiği görülmüş, gerçekleşen ortalamanın ise **40.-TL/m²/Ay** civarında olduğu hesaplanmıştır. Kira değerlerinde taşınmazların konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

Tablo. 24 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmaza yakın konumda, Akar Caddesi üzerinde zemin kat, tek bölümlü 100 m ² üzerinden pazarlanan dükkan.	7.000	100	70	Ayhan Aydın Emlak 0536 652 09 69
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda, Akar Caddesi üzerinde 1. bodrum ve 2. bodrum katlarda konumlu, 1.000 m ² üzerinden pazarlanan dükkan. Emsal 1'deki dükkanın alt katında yer almakta olup, camekan kısmı yol kotu üzerinden yarısı görülmektedir. 1 kat merdiven inilerek dükkan girişine ulaşılmaktadır.	17.000	350	49	Ayhan Aydın Emlak 0536 652 09 69
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, Akar Caddesi üzerinde zemin, bodrum ve asma katlardan oluşan toplam 1.000 m ² üzerinden pazarlanan dükkan.	30.000	567	53	Premier Gayrimenkul 0532 773 02 10
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda, Abide-i Hürriyet Caddesi üzerinde zemin 200 m ² üzerinden pazarlanan dükkan.	13.500	200	68	Remacro Gayrimenkul 0535 624 64 40
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/5, asma kat hacimleri 1/2 oranında indirgenerek zemin kata eklenmiştir.				



-Kiralık Ticari Ünite Konum Krokisi-

Tablo. 25 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Beyan Edilen Alan (m ²)		100,00	350,00	567,10	200,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		7.000	17.000	30.000	13.500
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		70	49	53	68
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denk. ve Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	315,18	100,00	350,00	567,10	200,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	22.123	6.250	16.000	28.500	13.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		63	46	50	65
Konum	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Akar Cd.	Abide-i Hürriyet Cd.
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kat	Zemin	Zemin	Bodrum	Bod + Z+Asma	Zemin
Kat Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Ticari Yoğunluk	İyi	İyi	Orta	İyi	İyi
Ticari Yoğunluk Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Reklam Kabiliyeti	İyi	İyi	Orta	İyi	İyi
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Yapı Durumu	İyi	Orta	Orta	Orta	Orta
Yapı Durumu Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Bina Durumu	İyi	Orta	Orta	Orta	Orta
Bina Durumu Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
İndirgenmiş Alan, m ²	315,18	100,00	350,00	567,10	200,00
İndirgenmiş Alan Katsayısı	1,00	1,20	0,99	0,95	1,10
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,97	0,58	0,77	0,89
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	70	64	78	65	73

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise aylık kira fiyatlarının **70-100 TL/m²/Ay** aralığında olduğu ve değerlendirme konusu **4 No'lu bağımsız bölümün 70.-TL/m²Ay** birim kira değerinde olduğu hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler için; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurlar dikkate alınarak şerefiyelendirmesi yapılmış olup değer takdir edilmiştir.

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-Rezidans Birimleri

Değerleme Konusu Rezidans Nitelikli Taşınmazlar								
B.B.	Kat	Konum	Dekor Durum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti Alanı, m ²	Satışa Esas Br.Alan, m ²	Kira Birim Değeri, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL
48	6. KAT	Ara	Boş	37,42	-	61	36,00	2.196
50	6. KAT	Köşe	Dekorlu	101,69	-	178	35,50	6.319
58	7. KAT	Köşe	Dekorlu	98,09	-	173	35,50	6.142
110	15. KAT	Ara	Dekorlu	37,42	-	61	40,50	2.471
139	19. KAT	Köşe	Boş	93,7	-	178	41,00	7.298
140	19. KAT	Ara	Boş	80,19	-	139	40,00	5.560
141	19. KAT	Köşe	Boş	57,57	-	96	41,00	3.936
142	19. KAT	Ara	Boş	37,82	-	61	43,00	2.623
143	19. KAT	Ara	Boş	36,42	-	60	43,00	2.580
144	19. KAT	Ara	Boş	37,8	-	61	43,00	2.623
145	19. KAT	Köşe	Boş	57,6	-	95	42,00	3.990
146	19. KAT	Köşe	Boş	79,45	-	154	41,00	6.314
147	20. KAT	Köşe	Boş	227,21	199,65	657	40,00	26.280
148	20. KAT	Köşe	Boş	95,42	-	185	41,00	7.585
149	21. KAT	Ara	Boş	80,19	-	139	41,00	5.699
151	21. KAT	Ara	Boş	38,34	-	61	42,50	2.593
152	21. KAT	Ara	Boş	37,92	-	60	42,50	2.550
153	21. KAT	Ara	Boş	38,58	-	61	42,50	2.593
155	21. KAT	Köşe	Boş	86,98	-	159	41,00	6.519
159	22. KAT	Ara	Boş	38,51	-	61	43,50	2.654
160	22. KAT	Ara	Boş	37,68	-	60	43,00	2.580
161	22. KAT	Ara	Boş	38,51	-	61	43,50	2.654
164	23. KAT	Köşe	Boş	100,98	-	195	42,50	8.288
165	23. KAT	Ara	Boş	82,07	-	147	43,00	6.321
167	23. KAT	Ara	Boş	38,95	-	61	44,00	2.684
168	23. KAT	Ara	Boş	37,85	-	60	44,00	2.640
169	23. KAT	Ara	Boş	38,46	-	61	44,00	2.684
172	24. KAT	Köşe	Dekorlu	104,73	-	200	46,00	9.200
TOPLAM								145.573

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu rezidans nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerinin **145.573.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 27 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticaret-Ofis Birimleri

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar								
B.B. No	Kat	Nitelik	Konum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti Alanı, m ²	Toplam Alan, m ²	Kira Birim Değeri, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	109,74	205,44	315,18	70,00	22.063
5	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	109,59	56,25	165,84	83,00	13.765
6	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	76,54	54,27	130,81	90,00	11.773
7	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Köşe	59,13	44,2	103,33	83,00	8.576
TOPLAM								56.177

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerinin **56.177.-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 taşınmazların değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

Tablo. 28 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Konut-Ofis

Proje	Kat	Tipi	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Anthill	10	1+1	95	950.000	3.750	0,047
Anthill	7	2+1	121	1.250.000	4.500	0,043
Elysium	11	1+1	70	650.000	2.500	0,046
Elysium	9	1+1	70	750.000	3.250	0,052
House Residence	7	1+0	55	720.000	2.500	0,042
House Residence	12	1+1	89	1.500.000	5.000	0,040
Bomonti Queen	10	1+1	80	1.120.000	3.700	0,040
Bomonti Queen	9	1+0	90	980.000	3.900	0,048
Business Center	16	1+0	225	2.450.000	9.000	0,044
Business Center	12	1+0	200	2.000.000	8.000	0,048

Tablo. 29 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Kat	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Zemin+Bodrum+Asma	450	4.500.000	17.500	0,047
Bodrum+Zemin	600	3.800.000	18.000	0,057
Bodrum+Zemin	400	1.300.000	5.000	0,046
Zemin+Asma	560	5.000.000	20.000	0,048
Zemin	65	1.200.000	6.000	0,060
Zemnin+Asma	128	2.300.000	8.250	0,043

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut-ofis emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%4,5 (~25 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Ticari nitelikli gayrimenkullerde ise kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%5 (~20 Yıl)** 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 pazar değerleri aşağıda gösterilmiştir:

Tablo. 30 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Pazar Değeri- Rezidans Birimleri

Değerleme Konusu Konut Nitelikli Taşınmazlar											
B.B. No	Kat	Konum	Dekor Durum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti Alanı, m ²	Satışa Esas Br. Al., m ²	Kira Birim Değeri, TL/m ²	Kap. Oranı, %	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL	Yuv. Satış Değeri, TL
48	6. KAT	Ara	Boş	37,42	-	61	36	4,5%	2.196	26.352	586.000
50	6. KAT	Köşe	Dekorlu	101,69	-	178	35,5	4,5%	6.319	75.828	1.685.000
58	7. KAT	Köşe	Dekorlu	98,09	-	173	35,5	4,5%	6.142	73.698	1.638.000
110	15. KAT	Ara	Dekorlu	37,42	-	61	40,5	4,5%	2.471	29.646	659.000
139	19. KAT	Köşe	Boş	93,7	-	178	41	4,5%	7.298	87.576	1.946.000
140	19. KAT	Ara	Boş	80,19	-	139	40	4,5%	5.560	66.720	1.483.000
141	19. KAT	Köşe	Boş	57,57	-	96	41	4,5%	3.936	47.232	1.050.000
142	19. KAT	Ara	Boş	37,82	-	61	43	4,5%	2.623	31.476	699.000
143	19. KAT	Ara	Boş	36,42	-	60	43	4,5%	2.580	30.960	688.000
144	19. KAT	Ara	Boş	37,8	-	61	43	4,5%	2.623	31.476	699.000
145	19. KAT	Köşe	Boş	57,6	-	95	42	4,5%	3.990	47.880	1.064.000
146	19. KAT	Köşe	Boş	79,45	-	154	41	4,5%	6.314	75.768	1.684.000
147	20. KAT	Köşe	Boş	227,21	199,65	657	40	4,5%	26.280	315.360	7.008.000
148	20. KAT	Köşe	Boş	95,42	-	185	41	4,5%	7.585	91.020	2.023.000
149	21. KAT	Ara	Boş	80,19	-	139	41	4,5%	5.699	68.388	1.520.000
151	21. KAT	Ara	Boş	38,34	-	61	42,5	4,5%	2.593	31.110	691.000
152	21. KAT	Ara	Boş	37,92	-	60	42,5	4,5%	2.550	30.600	680.000
153	21. KAT	Ara	Boş	38,58	-	61	42,5	4,5%	2.593	31.110	691.000
155	21. KAT	Köşe	Boş	86,98	-	159	41	4,5%	6.519	78.228	1.738.000
159	22. KAT	Ara	Boş	38,51	-	61	43,5	4,5%	2.654	31.842	708.000
160	22. KAT	Ara	Boş	37,68	-	60	43	4,5%	2.580	30.960	688.000
161	22. KAT	Ara	Boş	38,51	-	61	43,5	4,5%	2.654	31.842	708.000
164	23. KAT	Köşe	Boş	100,98	-	195	42,5	4,5%	8.288	99.450	2.210.000
165	23. KAT	Ara	Boş	82,07	-	147	43	4,5%	6.321	75.852	1.686.000
167	23. KAT	Ara	Boş	38,95	-	61	44	4,5%	2.684	32.208	716.000
168	23. KAT	Ara	Boş	37,85	-	60	44	4,5%	2.640	31.680	704.000
169	23. KAT	Ara	Boş	38,46	-	61	44	4,5%	2.684	32.208	716.000
172	24. KAT	Köşe	Dekorlu	104,73	-	200	46	4,5%	9.200	110.400	2.453.000
TOPLAM											38.821.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu rezidans nitelikli taşınmazların toplam pazar değeri **38.821.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 31 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri- Dükkan Birimleri

Değerleme Konusu Dükkan Nitelikli Taşınmazlar											
B.B. No	Kat	Nitelik	Konum	B.B. Brüt Alanı, m ²	Eklenti alanı, m ²	Toplam alan, m ²	Kira Birim Değeri, TL/m ²	Aylık Kira Değeri, TL	Yıllık Kira Değeri, TL	Kap. Oranı, %	Yuv. Kira Değeri, TL/ay
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	109,74	205,44	315,18	70	22.063	264.751	5,0%	5.295.000
5	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	109,59	56,25	165,84	83	13.765	165.177	5,0%	3.304.000
6	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Ara	76,54	54,27	130,81	90	11.773	141.275	5,0%	2.825.000
7	ZEMİN KAT	DÜKKAN	Köşe	59,13	44,2	103,33	83	8.576	102.917	5,0%	2.058.000
TOPLAM											13.482.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam pazar değeri **13.482.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazların 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. 32 Uyumlaştırma Tablosu

Değerleme Konusu Taşınmazlar							
B.B. No	Kat	Nitelik	Oda Tipi	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Emsal Karşılaştırma Değeri, TL	Direkt Kap. Değeri, TL	Nihai Değeri, TL
4	ZEMİN	DÜKKAN	-	315,18	5.831.000	5.295.000	5.600.000
5	ZEMİN	DÜKKAN	-	165,84	3.648.000	3.304.000	3.400.000
6	ZEMİN	DÜKKAN	-	130,81	3.205.000	2.825.000	2.900.000
7	ZEMİN	DÜKKAN	-	103,33	2.273.000	2.058.000	2.200.000
48	6. KAT	REZİDANS	1+0	61	641.000	586.000	600.000
50	6. KAT	REZİDANS	1+0	178	1.851.000	1.685.000	1.750.000
58	7. KAT	REZİDANS	1+0	173	1.799.000	1.638.000	1.700.000
110	15. KAT	REZİDANS	1+0	61	720.000	659.000	690.000
139	19. KAT	REZİDANS	1+0	178	2.136.000	1.946.000	1.950.000
140	19. KAT	REZİDANS	1+0	139	1.612.000	1.483.000	1.500.000
141	19. KAT	REZİDANS	1+0	96	1.114.000	1.050.000	1.075.000
142	19. KAT	REZİDANS	1+0	61	750.000	699.000	725.000
143	19. KAT	REZİDANS	1+0	60	738.000	688.000	715.000
144	19. KAT	REZİDANS	1+0	61	750.000	699.000	725.000
145	19. KAT	REZİDANS	1+0	95	1.121.000	1.064.000	1.100.000
146	19. KAT	REZİDANS	1+0	154	1.848.000	1.684.000	1.750.000
147	20. KAT	REZİDANS	1+0	657	7.227.000	7.008.000	7.200.000
148	20. KAT	REZİDANS	1+0	185	2.220.000	2.023.000	2.050.000
149	21. KAT	REZİDANS	1+0	139	1.668.000	1.520.000	1.550.000
151	21. KAT	REZİDANS	1+0	61	756.000	691.000	720.000
152	21. KAT	REZİDANS	1+0	60	744.000	680.000	715.000
153	21. KAT	REZİDANS	1+0	61	756.000	691.000	720.000
155	21. KAT	REZİDANS	1+0	159	1.908.000	1.738.000	1.800.000
159	22. KAT	REZİDANS	1+0	61	769.000	708.000	725.000
160	22. KAT	REZİDANS	1+0	60	750.000	688.000	715.000
161	22. KAT	REZİDANS	1+0	61	769.000	708.000	725.000
164	23. KAT	REZİDANS	1+0	195	2.418.000	2.210.000	2.235.000
165	23. KAT	REZİDANS	1+0	147	1.838.000	1.686.000	1.750.000
167	23. KAT	REZİDANS	1+0	61	778.000	716.000	740.000
168	23. KAT	REZİDANS	1+0	60	765.000	704.000	730.000
169	23. KAT	REZİDANS	1+0	61	778.000	716.000	735.000
172	24. KAT	REZİDANS	1+0	200	2.680.000	2.453.000	2.500.000
						TOPLAM	53.990.000

Uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri **53.990.000.- 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, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1157 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 brüt alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanını içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır.

Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda pazar değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 33 Nihai Pazar Değeri Tablosu

B.B. No	Kat	Nitelik	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V. Hariç Pazar Değeri, TL	K.D.V. Oranı, %	K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	315,18	633.512	5.600.000	18%	6.608.000
5	ZEMİN KAT	DÜKKAN	165,84	333.338	3.400.000	18%	4.012.000
6	ZEMİN KAT	DÜKKAN	130,81	262.928	2.900.000	18%	3.422.000
7	ZEMİN KAT	DÜKKAN	103,33	207.693	2.200.000	18%	2.596.000
48	6. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	600.000	1%	660.000
50	6. KAT	REZİDANS	178,00	357.780	1.750.000	1%	1.925.000
58	7. KAT	REZİDANS	173,00	347.730	1.700.000	1%	1.870.000
110	15. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	690.000	1%	759.000
139	19. KAT	REZİDANS	178,00	357.780	1.950.000	1%	2.145.000
140	19. KAT	REZİDANS	139,00	279.390	1.500.000	1%	1.650.000
141	19. KAT	REZİDANS	96,00	192.960	1.075.000	1%	1.182.500
142	19. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	725.000	1%	797.500
143	19. KAT	REZİDANS	60,00	120.600	715.000	1%	786.500
144	19. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	725.000	1%	797.500
145	19. KAT	REZİDANS	95,00	190.950	1.100.000	1%	1.210.000
146	19. KAT	REZİDANS	154,00	309.540	1.750.000	1%	1.925.000
147	20. KAT	REZİDANS	657,00	1.320.570	7.200.000	18%	8.496.000
148	20. KAT	REZİDANS	185,00	371.850	2.050.000	1%	2.255.000
149	21. KAT	REZİDANS	139,00	279.390	1.550.000	1%	1.705.000
151	21. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	720.000	1%	792.000
152	21. KAT	REZİDANS	60,00	120.600	715.000	1%	786.500
153	21. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	720.000	1%	792.000
155	21. KAT	REZİDANS	159,00	319.590	1.800.000	1%	1.980.000
159	22. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	725.000	1%	797.500
160	22. KAT	REZİDANS	60,00	120.600	715.000	1%	786.500
161	22. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	725.000	1%	797.500
164	23. KAT	REZİDANS	195,00	391.950	2.235.000	1%	2.458.500
165	23. KAT	REZİDANS	147,00	295.470	1.750.000	1%	1.925.000
167	23. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	740.000	1%	814.000
168	23. KAT	REZİDANS	60,00	120.600	730.000	1%	803.000
169	23. KAT	REZİDANS	61,00	122.610	735.000	1%	808.500
172	24. KAT	REZİDANS	200,00	402.000	2.500.000	%1	2.750.000
TOPLAM				8.562.922	53.990.000		61.093.000

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 4.243,48 m² yüzölçümüne sahip 1157 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan "36 KATLI B.A.K. BİNA VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 32 adet bağımsız bölümün **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 53.990.000.-TL (Elliüçmilyondokuzyüzdoksanbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pelin KÜÇÜKÇAKIL Şehir Plancısı 409682	 Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	 Bayar Cad. No 105 K:3 D:11 Kozyatağı/Kadıköy-İST Tel/ (0216) 464 60 40 Fax (0216) 464 60 39 Erenköy V.D. 833 041 3400 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129