

## **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ SANCAKTEPE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 6258 ADA 25 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
SİNPAŞ EGEBOYU PROJESİ BÜNYESİNDEKİ  
7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.11.2021                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 02.11.2021                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 07.01.2022                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR NO</b>                   | SNP-2110025                                                                                                                                                                                                     |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>GİZLİLİK DERECEİ</b>           | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN (2 ADET DAİRE VE 5 ADET DÜKKAN)<br>PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ SEVENLER CADDESİ 183.SOKAK<br>NO:1 SİNPAŞ EGEBOYU PROJESİ                                                                                                                             |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Gizem GEREGÜL EVLEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)                                                                                             |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - Değer Listesi (kopya)**
- Ek 5 - İpoteklere İlişkin Yazı (kopya)**
- Ek 6 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Yapılaşma Belgeleri (kopya)**

- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisa**

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 7 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için SNP-2110025 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Eren KURT kontrol eden ve onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

|                                                           | RAPOR-1                    | RAPOR-2                         | RAPOR-3                                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                     | SNP-1312008-REV            | SNP-1707001                     | SNP-2010067                                    |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | 06.12.2013                 | 02.10.2017                      | 31.12.2020                                     |
| <b>Rapor Konusu</b>                                       | PROJE DEĞERLEMESİ          | 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM          | 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                          |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | EREN KURT<br>A. ALİ YERTUT | A. ÖZGÜN<br>HERGÜL<br>EREN KURT | A. ÖZGÜN<br>HERGÜL<br>METİN EVLEK<br>EREN KURT |
| <b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 130.098.000                | 12.490.000                      | 8.305.000                                      |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İSTANBUL  
İlçesi : SANCAKTEPE  
Bucağı :  
Mahallesi : SAMANDIRA  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 243 EE 4D  
Ada No : 6258  
Parsel No : 25  
Alanı : 40.548,80 m<sup>2</sup>  
  
Vasfı : 2 ADET 7 KATLI, 1 ADET 8 KATLI, 1 ADET 9 KATLI, 1 ADET 10 KATLI, 3 ADET 11 KATLI, 3 ADET 12 KATLI, 4 ADET 13 KATLI, 2 ADET 14 KATLI, 1 ADET 2 KATLI BİNA, 1 ADET 3 KATLI TİCARETHANE, 2 ADET 2 KATLI OTO PARKI OLAN BİNA VE ARSASI  
  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
Sahibi :  
Yevmiye No :  
Cilt No : Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

### BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

| BLOK NO | KAT NO | BAĞ. BÖL. NO | NİTELİĞİ | ARSA PAYI   | TAPU TARİHİ | YEVMIYE | CİLT NO | SAYFA NO | MALİKİ                                    |
|---------|--------|--------------|----------|-------------|-------------|---------|---------|----------|-------------------------------------------|
| G       | 9      | 44           | DAİRE    | 40 / 40549  | 28.09.2017  | 23331   | 229     | 22654    | ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ      |
| G       | 11     | 54           | DAİRE    | 42 / 40549  | 17.10.2014  | 20306   | 229     | 22664    | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| TİCARİ  | ZEMİN  | 17           | DÜKKAN   | 35 / 40549  | 17.10.2014  | 20306   | 232     | 23013    | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| TİCARİ  | ZEMİN  | 18           | DÜKKAN   | 854 / 40549 | 17.10.2014  | 20306   | 232     | 23014    | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| TİCARİ  | ZEMİN  | 19           | DÜKKAN   | 713 / 40549 | 17.10.2014  | 20306   | 232     | 23015    | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| TİCARİ  | ZEMİN  | 20           | DÜKKAN   | 20 / 40549  | 17.10.2014  | 20306   | 232     | 23016    | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| TİCARİ  | ZEMİN  | 28           | DÜKKAN   | 22 / 40549  | 17.10.2014  | 20306   | 232     | 23024    | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

"Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.11.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

### Beyanlar Hanesi:

\*\* Samandıra Mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 29 (Yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02.08.2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur. (Tarih: 08.01.2014, Yevmiye:309)

\*\* Yönetim Planı: 15.10.2014 (Tarih:17.10.2014, Yevmiye:20306)

\*\* KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:11.12.2014, Yevmiye:25035)

\*\* KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:06.03.2015, Yevmiye:4881)

\*\* Şirket 16.04.2014 tarihi itibarı ile Sinpaş GYO ile birleşmiştir. (Yevmiyesi bulunmamaktadır.)

### Hak ve Mükellefyetler Hanesi:

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

Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### Rehinler

\*\* 26.08.2019 tarih ve 20951 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine % 37 değişken faizli, 15.000.000 TL 1. derece ipotek şerhi bulunmaktadır. (Bu ipotek ticari blok 17,18,19,20 ve 28 numaralı bağımsız bölümler için müşterektir.) (G blok 44 ve 54 no'lu bağımsız bölümler üzerinde ipotek şerhi bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

### Eklenti Bilgileri:

\*\* 1 ve 2. bodrum katlarda kütük sayfasında, projesinde ve liste beyanında gösterildiği üzere 124 adet depo (17.10.2014 - 20306) (19 no'lu bağımsız bölüm için)

\*\* 1.bodrum katta depo -1 no'lu depo (Otopark-2) (17.10.2014 - 20306) (18 no'lu bağımsız bölüm için)

\*\* 2.bodrum katta V21 depo (17.10.2014 - 20306) (G blok 54 no'lu bağımsız bölüm için)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında son üç yılda mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 10.11.2021 tarihli resmi yazıya göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.50, KAKS=1.65, 6 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K4) Alanı" nda kalmaktadır.



#### PLAN NOTLARI

- \* 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim Ve Sağlık ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz
- \* Çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, min 10 m<sup>2</sup> alandan az olmamak ve saçak ucuna 3 m den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- \* Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespiti çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- \* Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
- \* Ticaret Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir.
- \* Ticaret+Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal 0,25'i geçmeyecektir.
- \* Ayrıca bu alanlarda kütüphane, nikah salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- \* Parsel büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### 2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı halihazırda geçerli durumdadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Yapılan incelemeler neticesinde taşınmazların bulunduğu bloklara ait 26.02.2014 ve 27.02.2014 tarihli onaylı mimari kat irtifak projelerinin bulunduğu, aşağıda belirtilen ruhsat, isim değişikliği ruhsatı ve iskan belgelerinin alındığı görülmüştür. Projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Ayrıca G Blok için 27.02.2014 tarih ve 811548-3490 sayılı, 56 adet bağımsız bölüm için alınmış toplam 4.577,26 m<sup>2</sup> alanlı Kat İlavesi Yapı Ruhsatı ve Ticari Blok için alınmış olan 27.02.2014 tarih ve 811549-3491 sayılı 28 adet dükkan için alınmış toplam 5.949,75 m<sup>2</sup> alanlı Tadilat Yapı Ruhsatı görülmüştür.

| RUHSAT VE İSKAN TABLOSU |                               |             |                                      |              |              |            |                       |             |                                |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------------------------|--------------|--------------|------------|-----------------------|-------------|--------------------------------|
| BLOK ADI                | İLK RUHSAT TARİHİ (YENİ YAPI) | SAYISI      | SON RUHSAT TARİHİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ) | SAYISI       | İSKAN TARİHİ | SAYISI     | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M <sup>2</sup> ) |
| G BLOK                  | 31.05.2012                    | 545624-5905 | 09.10.2014                           | 930800-14514 | 22.12.2014   | 970668-180 | 56                    | IVA         | 4.577,26                       |
| TİCARİ BLOK             | 31.05.2012                    | 545643-5921 | 09.10.2014                           | 930881-14539 | 30.12.2014   | 975746-251 | 28                    | IVA         | 5949,75                        |

#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve iskan alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Projede yaşam başlamış olup site doluluk oranının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.

Aşağıda belirtilen bloklar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış durumdadır. Bu belgeler Sinpaş GYO A.Ş.'den elde edilmiş olup bilgiler Sancaktepe Belediyesi'nde teyit edilmiştir. G blok için 22.12.2014 tarih ve 970668-180 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Ticari blok için ise 30.12.2014 tarih ve 975746-251 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan Sinpaş GYO A.Ş. üzerinde bulunan (bağımsız bölüm) taşınmazlar; kat mülkiyeti kurularak "2 Adet 7 Katlı, 1 Adet 8 Katlı, 1 Adet 9 Katlı, 1 Adet 10 Katlı, 3 Adet 11 Katlı, 3 Adet 12 Katlı, 4 Adet 13 Katlı, 2 Adet 14 Katlı, 1 Adet 2 Katlı Bina, 1 Adet 3 Katlı Ticarethane, 2 Adet 2 Katlı Otoparkı Olan Bina Ve Arsası" olarak cins tashihi yapıp yasal süreci tamamlanmıştır.

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu projede Yapı Denetim İşleri, Temeltaş Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından ( Bahçelievler Mah. Ömür Sokak No:9/4 adresinde faaliyet gösteren ) yapılmıştır.

#### **2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Sevenler Caddesi üzerinde yer alan 40.548.80 m<sup>2</sup> alana sahip 6258 ada 25 parselde inşa edilmiş olan Egeboyu projesi kapsamında yer alan 7 adet bağımsız bölümdür. Bu bağımsız bölümlerin 2 tanesi konut nitelikli, 5 tanesi ise ticari niteliklidir.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan proje, Abdurrahmangazi Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsele ana ulaşım aksı Sevenler Caddesi ve Ebubekir Caddesi vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, sanayi merkezleri yer almaktadır. Bölgede yer alan bazı konut siteleri; Sinpaş Lagün Evleri, Ağaoğlu My Village Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz, devam eden proje Metro Life projesi örnek olarak gösterilebilir. Sancaktepe Belediye Başkanlığı binası Egeboyu projesinin tam karşısında inşa edilmiştir. Belediye binası en önemli nirengi noktasıdır.

Bölge genel itibarı siteler dışında ile orta ve orta üst gelir gruplarına hitap etmekte olup bölgedeki site yerleşimleri orta üst ve kısmen üst gelir gruplarını barındırmaktadır. Sevenler Caddesi ve civarında son 3-4 yıl içerisinde çok sayıda projenin tamamlanması ve devam ediyor olması bölgeyi hareketlendirmiştir. Bölgede ulaşım ağı iyileştirme çalışmaları devam etmekte olup halihazırda metro çalışması sürmektedir.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu noktada gerek TEM otoyolu gerekse Şile otoyolu erişimi oldukça rahat durumdadır. Kartal - Samandıra bağlantısı veya Sultanbeyli bağlantısı ile otobana ulaşmak mümkün durumda olup Sancaktepe ilçe merkezi üzerinden Ankara Caddesi vasıtası ile Şile otoyoluna erişim mümkün durumdadır. Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.

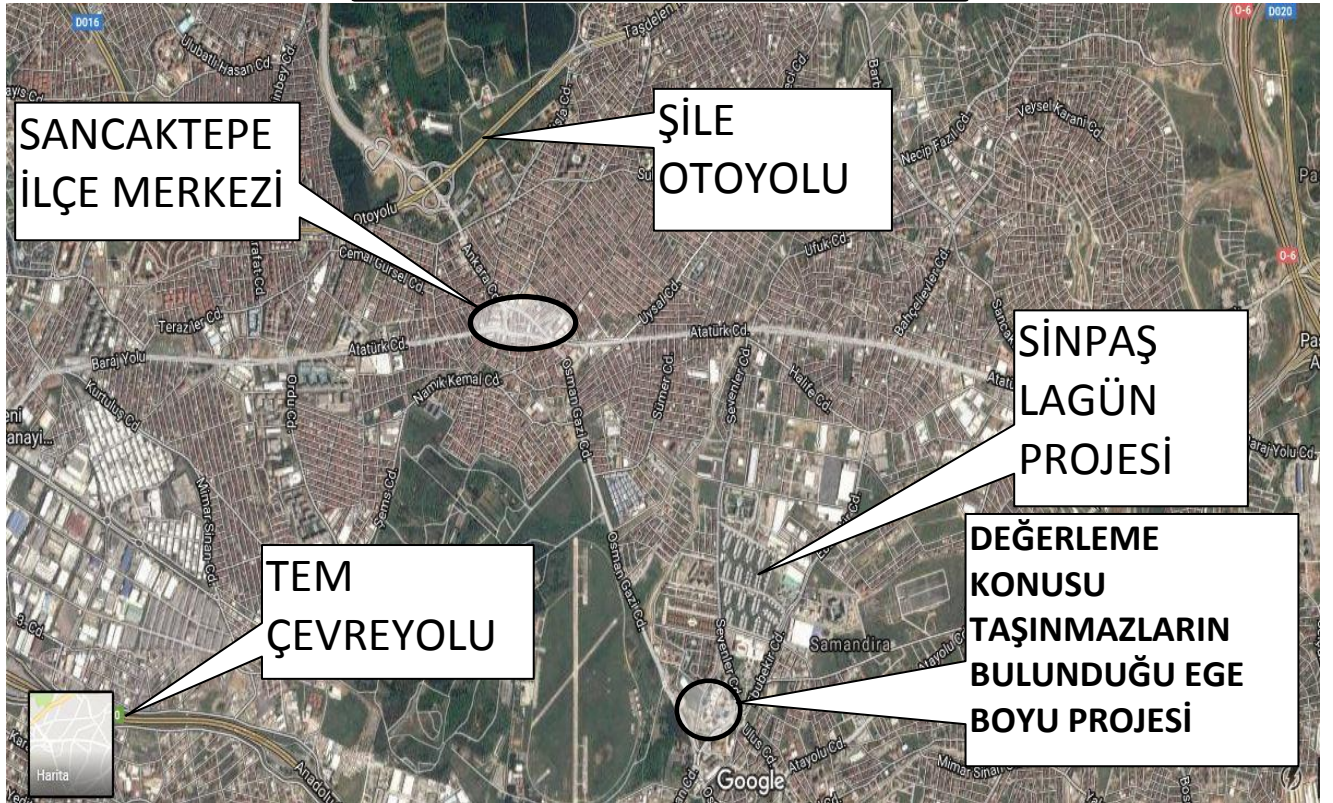
## SANCAKTEPE İLÇESİ KONUM



## PROJENİN MEVKİİ



## PROJENİN KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan projenin yer aldığı 6258 ada 25 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 40.548,80 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin herhangi bir geometrik formu bulunmayıp kuşbakışı bakıldığında U harfi formuna yakın bir yapıya sahip olduğu görülmektedir .

Parsel üzerinde 17 konut Bloğu 1 ticaret bloğu 2 adet otoparkı bulunan toplam 115.588,08 m<sup>2</sup> olarak ruhsatlandırılmış lüks nitelikte bir proje tasarlanmıştır. Proje bünyesinde 644 adet konut, 28 adet ticaret ünitesi olmak üzere toplam 672 ünite tanımlanmıştır.

Proje bünyesinde toplam 115.588,08 m<sup>2</sup> inşaat alanı tasarlanmış olup bu alanın toplam 66.845,39 m<sup>2</sup> lik kısmı satılabilir alan olarak projelendirilmiştir.

Projede yaşam yaklaşık 6 yıldır başlamış olup doluluk oranının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır.

#### LAVANTA TİPİ BLOKLAR



**G Blok:** Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Lavanta tip olarak isimlendirilmiştir. Bu blok bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 56 adet daire tanımlıdır. Bu blok içerisinde 54 numaralı bağımsız bölüm değerleme kapsamındadır ve 11. normal katta konumlanmıştır.

#### TİCARİ BLOK



**Ticari Blok:** 2 bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bağımsız bölümler 1. bodrum kat ve zemin katta yer almakta olup 2. bodrum kat ortak alan ve otopark alanlarından oluşmaktadır. 17, 18, 19, 20 ve 28 numaralı bağımsız bölümler değerleme kapsamındadır. 17, 18, 19, 20 ve 28 numaralı bağımsız bölümler zemin katta konumlanmıştır. 28 numaralı bağımsız bölüm site içerisine cepheli olup diğer 4 bağımsız bölüm dışa cephelidir.

|                 |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yapı Tarzı      | : B.A.K                                                                                                                                                                              |
| Yapı Nizamı     | : BLOK                                                                                                                                                                               |
| Yapı Sınıfı     | : IV A                                                                                                                                                                               |
| Kullanım Amacı  | : KONUT                                                                                                                                                                              |
| Elektrik        | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Su              | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Isıtma Sistemi  | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Kanalizasyon    | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Su Deposu       | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Hidrofor        | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Asansör         | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Jeneratör       | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Intercom Tesis  | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Yangın Tesisatı | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Dış Cephe       | : GRANİT SERAMİK                                                                                                                                                                     |
| Park Yeri       | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Güvenlik        | : MEVCUT                                                                                                                                                                             |
| Manzarası       | : ŞEHİR                                                                                                                                                                              |
| Cephesi         | : DÖRT CEPHE                                                                                                                                                                         |
| Deprem Bölgesi  | 1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan konut nitelikli G blokta yer alan 44 ve 54 numaralı bağımsız bölümlerin iç mekan özellikleri görülmüştür. Taşınmazlar bakımlı durumda olup herhangi bir bakım veya eksik imalata rastlanmamıştır.

Ticari birimler genel itibarı ile bakımlı durumdadır. 17 numaralı bağımsız bölüm gıda işletmesi olarak, 18 ve 19 numaralı bağımsız bölümler fitness olarak, 20 numaralı bağımsız bölüm ise kuru temizleme dükkanı olarak kullanılmaktadır.

### Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

### 3.4.3 - Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Sancaktepe İlçesi

Sancaktepe İlçesi; 2008 yılında Ümraniye ilçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilmesi ile ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Sancaktepe, güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41 km<sup>2</sup> 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2020 verilerine göre 456.861 nüfusa sahiptir. İlçe 61,90 kilometrekaredir ve sınırları dahilinde toplam 18 mahalle ve 1 köy vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini artırmaktadır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

| Temel Ekonomik Göstergeler                |              |              |              |              |               |        |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------|
|                                           | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         | 2020          | 2021   |
| GSYİH (Cari ABD Doları)                   | \$863 milyar | \$853 milyar | \$789 milyar | \$754 milyar | \$735* milyar |        |
| Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) | \$10,862     | \$10,546     | \$9,621      | \$9,127      | \$8,790*      | -      |
| Büyüme                                    | 3.2%         | 7.5%         | 2.8%         | 0.9%         | -5.0%*        | 5.0%*  |
| Enflasyon                                 | 8.5%         | 11.9%        | 20.3%        | 11.8%        | 12%*          | 12%*   |
| Cari Açık (Milyar ABD Doları)             | -\$26.8      | -\$40.6      | -\$20.7      | \$8.0        | \$2.9*        | -      |
| Cari Açık / GSYİH                         | -3.1%        | -4.8%        | -2.6%        | 1.1%         | 0.4%*         | -0.2%* |
| ABD Doları / TL (Yıl Sonu)                | 3.52         | 3.78         | 5.30         | 5.96         | 7.02*         | 7.26*  |
| İşsizlik Oranı                            | 12.0%        | 9.9%         | 13.5%        | 13.7%        | 17.2%*        | 15.6%* |

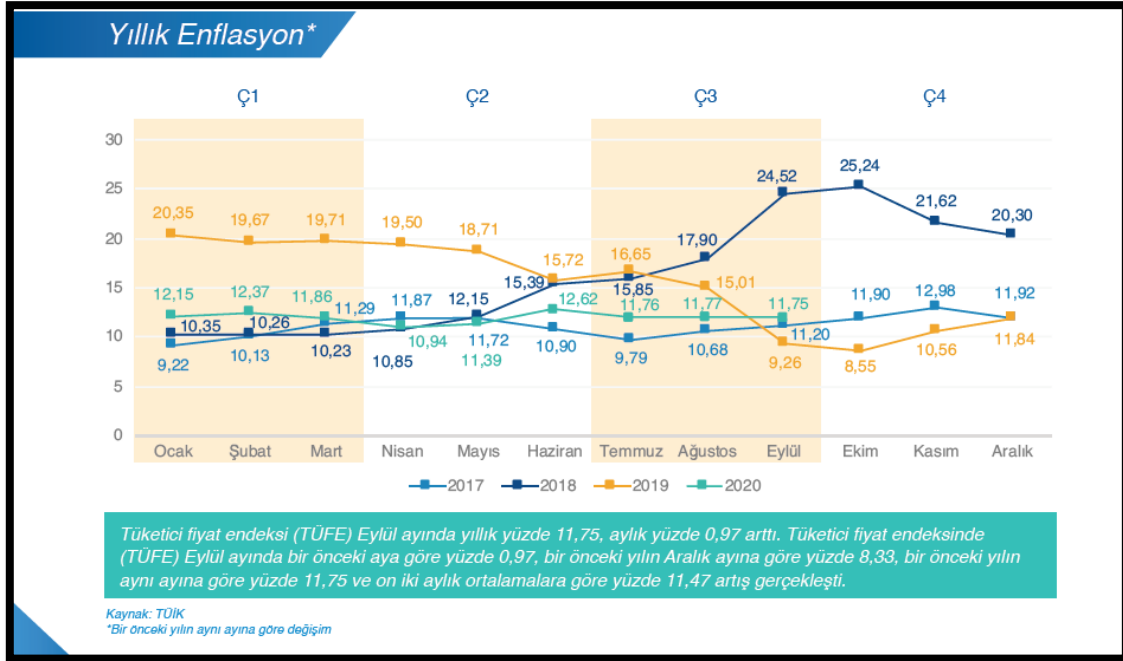
\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler  
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre<sup>1</sup> küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyümeye kavdedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık

%21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılar yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılar 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)

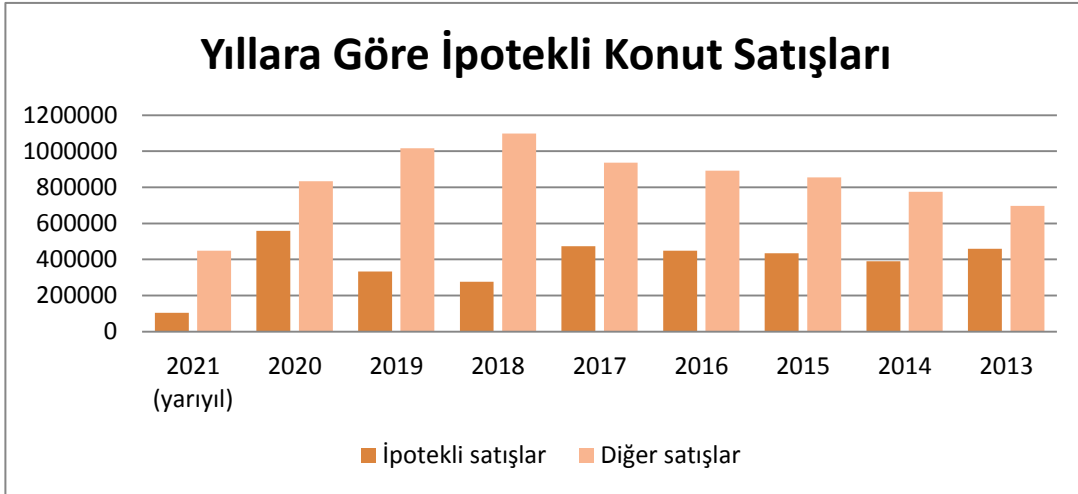
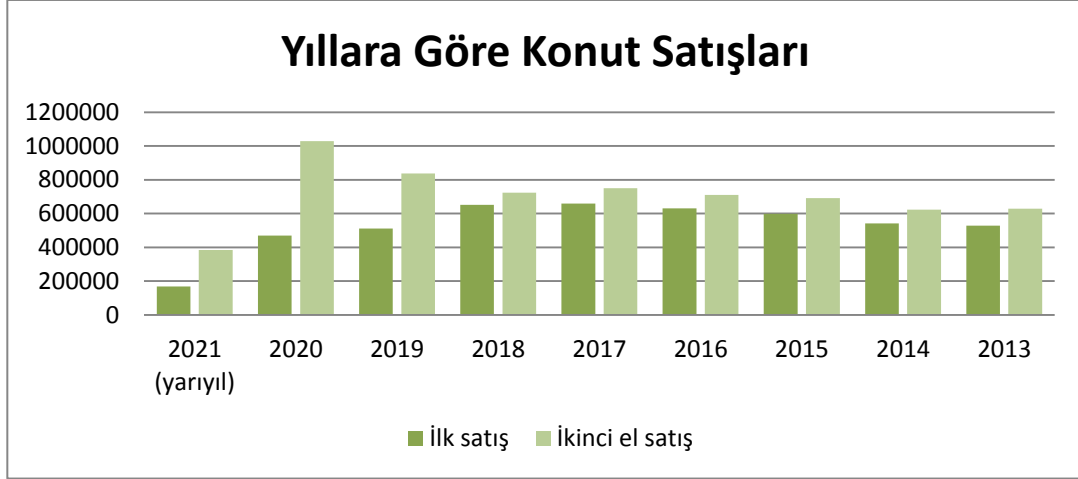
2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılar 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,6

bulunmaktadır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlarındaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)



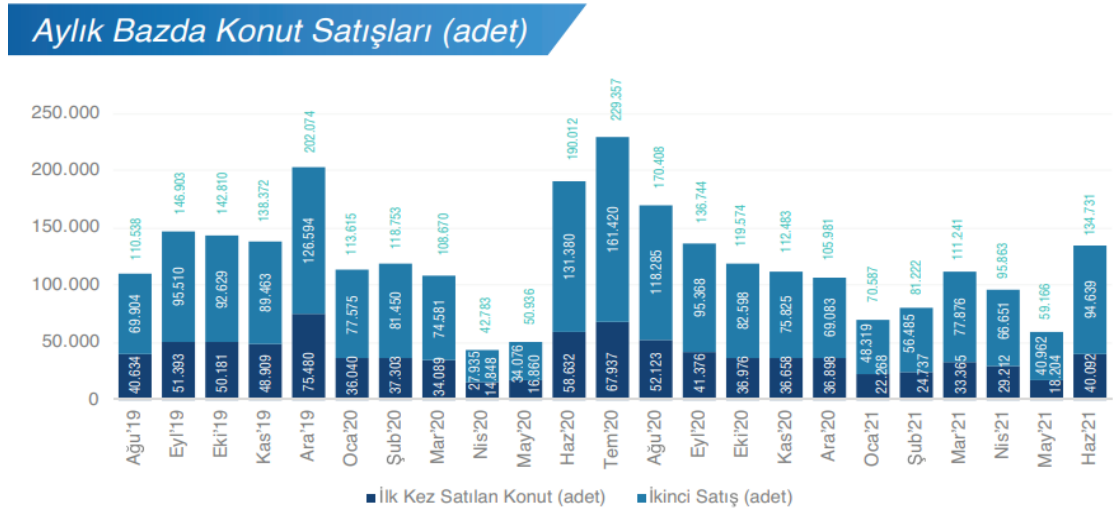
| Yıl            | Toplam    | İpotekli satışlar | Diğer satışlar | Toplam    | İlk satış | İkinci el satış |
|----------------|-----------|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------------|
| 2021 (yarıyıl) | 552.810   | 104.168           | 448.642        | 552.810   | 167.878   | 384.932         |
| 2020           | 1.499.316 | 558.706           | 834.629        | 1.499.316 | 469.740   | 1.029.576       |
| 2019           | 1.348.729 | 332.508           | 1.016.221      | 1.348.729 | 511.682   | 837.047         |
| 2018           | 1.375.398 | 276.820           | 1.098.578      | 1.375.398 | 651.572   | 723.826         |
| 2017           | 1.409.314 | 473.099           | 936.215        | 1.409.314 | 659.698   | 749.616         |
| 2016           | 1.341.453 | 449.508           | 891.945        | 1.341.453 | 631.686   | 709.767         |
| 2015           | 1.289.320 | 434.388           | 854.932        | 1.289.320 | 598.667   | 690.653         |
| 2014           | 1.165.381 | 389.689           | 775.692        | 1.165.381 | 541.554   | 623.827         |
| 2013           | 1.157.190 | 460.112           | 697.078        | 1.157.190 | 529.129   | 628.061         |

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)

\*2021 yılına ait istatistiki veriler Haziran ayına kadar yayınlanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir. İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir. (GYODER, 2021, 3.Çeyrek Raporu)



2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %3,13 azalarak 87 bin 508 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,58 artarak 202 bin 252 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kıracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekaresi bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge

sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir.

(GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

#### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

| İl       | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| İstanbul | 8.248                                                               | 8.420                                                                | 8.498                                                            |
| İzmir    | 6.814                                                               | 6.878                                                                | 7.074                                                            |

|         |       |       |       |
|---------|-------|-------|-------|
| Bursa   | 5.100 | 5.467 | 5.027 |
| Antalya | 4.733 | 5.123 | 4.098 |
| Ankara  | 5.692 | 5.549 | 5.218 |
| Kocaeli | 4.366 | 4.188 | 4.328 |
| Adana   | 3.800 | 4.687 | 3.378 |

Kaynak: Endeksa

### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

|                      | Ç4'20         |                  |                          | Ç1'21         |                  |                          | Ç2'21         |                  |                          |
|----------------------|---------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
| Avrupa Yakası        | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) |
| Levent - Etiler      | 881           | 18,9             | 25                       | 881           | 18,0             | 25                       | 881           | 18,0             | 25                       |
| Maslak               | 891           | 19,3             | 15                       | 891           | 19,5             | 15                       | 891           | 19,5             | 15                       |
| Z.Kuyu - Şişli Hattı | 539           | 11,3             | 15                       | 539           | 16,9             | 14                       | 539           | 16,9             | 14                       |
| Taksim ve Çevresi    | 187           | 22,0             | 9                        | 187           | 21,1             | 9                        | 187           | 21,1             | 9                        |
| Kağıthane            | 302           | 39,0             | 11                       | 302           | 38,8             | 9                        | 302           | 38,8             | 9                        |
| Beşiktaş*            | 103           | 14,1             | 9                        | 103           | 13,8             | 9                        | 103           | 13,8             | 9                        |
| Batı İstanbul**      | 829           | 4,9              | 6                        | 829           | 4,5              | 6                        | 829           | 4,5              | 6                        |
| Cendere-Seyrantepe   | 422           | 70,0             | 11                       | 422           | 66,7             | 9                        | 422           | 66,7             | 9                        |
| Anadolu Yakası       | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) |
| Kavacık              | 105           | 20,4             | 10                       | 105           | 19,8             | 9                        | 105           | 19,8             | 9                        |
| Ümraniye             | 753           | 13,5             | 12                       | 753           | 14,7             | 12                       | 753           | 14,7             | 12                       |
| Altunizade           | 84            | 30,5             | 12                       | 84            | 30,7             | 12                       | 84            | 30,7             | 12                       |
| Kozyatağı            | 789           | 29,0             | 17                       | 789           | 28,4             | 17                       | 789           | 28,4             | 17                       |
| Doğu İstanbul***     | 583           | 32,2             | 7                        | 583           | 38,1             | 7                        | 583           | 38,1             | 7                        |

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m²'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

\*Niğantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Tevkiye bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Güneşi-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*Küçükyağlı-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmemiştir.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- \* Tem Otoyoluna,Sancaktepe ilçe merkezine ve Şile otoyoluna yakın konumdadır.
- \* Tercih edilen bir bölgede konumlanmaktadırlar.
- \* Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadırlar.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Yakın çevrede nitelikli projelerde konut arzı yoğunluğu bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Sinpaş Egeboyu bünyesindeki 7 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır. (Değerleme Sinpaş GYO A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır.)

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Konut Emsalleri

##### 1 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0 (533) 778 44 98

Konu taşınmazlar ile aynı projede yer alan, 5.katta konumlu, 78 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen 1+1 daire 1.150.000 TL bedel ile satılıktır. Potansiyel kirasının 4.000 TL olabileceği vurgulanmıştır. Kap. Oranı yaklaşık % 4.17 olarak hesaplanmıştır.

|                |    |                  |           |      |        |                     |
|----------------|----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 78 | .-M <sup>2</sup> | 1.150.000 | .-TL | 14.744 | .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 78 | .-M <sup>2</sup> | 4.000     | .-TL | 51     | .-TL/M <sup>2</sup> |

##### 2 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0216 529 00 49

Konu taşınmazlar ile aynı projede yer alan 1+0 daire satılık durumdadır. 2. katta yer alan taşınmaz 55 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz 795.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |    |                  |         |      |        |                     |
|----------------|----|------------------|---------|------|--------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 55 | .-M <sup>2</sup> | 795.000 | .-TL | 14.455 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----|------------------|---------|------|--------|---------------------|

##### 3 Remax Eksen

Tel 0 (532) 747 67 58

Benzer nitelikte Sinpaş Aqua City projesinde yer alan taşınmaz 75 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. 1+1 tipte olup 4. katta konumlanmıştır. Potansiyel kirasının 4.200 TL olabileceği beyan edilmiştir. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 3.60 olarak hesaplanmıştır. Benzer nitelikte bir proje içerisinde yer almaktadır.

|                |    |                  |           |      |        |                     |
|----------------|----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 75 | .-M <sup>2</sup> | 1.400.000 | .-TL | 18.667 | .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>KİRALIK</b> | 75 | .-M <sup>2</sup> | 4.200     | .-TL | 56     | .-TL/M <sup>2</sup> |

##### 4 Seaworld Ataşehir

Tel 0 (216) 504 95 95

Benzer nitelikte Sinpaş Aqua City projesinde yer alan taşınmaz 126 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. 2+1 tipte olup 1. katta konumlanmıştır. Taşınmaz 2.600.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |     |                  |           |      |        |                     |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 126 | .-M <sup>2</sup> | 2.600.000 | .-TL | 20.635 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|

## Kiralık Konut Emsalleri

### 5 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0 (216) 529 00 49

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 1. katta yer alan 2+1 planlı daire kiralık durumdadır. 120 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz aylık 5.200 TL bedel ile kiralıktır.

|         |     |                  |       |      |    |                     |
|---------|-----|------------------|-------|------|----|---------------------|
| KİRALIK | 120 | .-M <sup>2</sup> | 5.200 | .-TL | 43 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|---------|-----|------------------|-------|------|----|---------------------|

### 6 Evsell Sancaktepe

Tel 0532 255 55 15

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 4. katta yer alan 3+1 planlı daire kiralık durumdadır. 205 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz aylık 8.250 TL bedel ile kiralıktır.

|         |     |                  |       |      |    |                     |
|---------|-----|------------------|-------|------|----|---------------------|
| KİRALIK | 205 | .-M <sup>2</sup> | 8.250 | .-TL | 40 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|---------|-----|------------------|-------|------|----|---------------------|

### 7 Realty PM

Tel 0 (216) 621 22 77

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede 4. katta yer alan 3+1 planlı daire kiralık durumdadır. 156 m<sup>2</sup> brüt alan ile pazarlanmaktadır. Taşınmaz aylık 7.200 TL bedel ile kiralıktır.

|         |     |                  |       |      |    |                     |
|---------|-----|------------------|-------|------|----|---------------------|
| KİRALIK | 156 | .-M <sup>2</sup> | 7.200 | .-TL | 46 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|---------|-----|------------------|-------|------|----|---------------------|

## Satılık ve Kiralık Ticari Emsaller

### 8 Deniz Gayrimenkul

Tel 0 (216) 622 06 21

Konu taşınmazlara yakın konumda cadde cepheli, zemin ve bodrum katta konumlu toplam 260 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkan 2.480.000 TL bedel ile satılıktır.

|         |     |                  |           |      |       |                     |
|---------|-----|------------------|-----------|------|-------|---------------------|
| SATILIK | 260 | .-M <sup>2</sup> | 2.480.000 | .-TL | 9.538 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|---------|-----|------------------|-----------|------|-------|---------------------|

### 9 Deniz Gayrimenkul

Tel 0 (216) 622 06 21

Konu taşınmazlara yakın konumda Denge Towers projesinde bulunan, 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.520.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın kira getirisinin aylık 12.000 TL olabileceği beyan edilmiştir.

|         |     |                  |           |      |        |                     |
|---------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| SATILIK | 200 | .-M <sup>2</sup> | 2.520.000 | .-TL | 12.600 | .-TL/M <sup>2</sup> |
| KİRALIK | 200 | .-M <sup>2</sup> | 12.000    | .-TL | 60     | .-TL/M <sup>2</sup> |

## 10 Rainbow Gayrimenkul

Tel 0216 784 34 36

Konu taşınmazlara yakın konumda Sümer Caddesi üzerinde yer alan, 330 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkan 2.100.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın kira getirisinin aylık 10.000 TL olabileceği beyan edilmiştir.

|                |     |                  |           |      |       |                     |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|-------|---------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 330 | .-M <sup>2</sup> | 10.000    | .-TL | 30    | .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>SATILIK</b> | 330 | .-M <sup>2</sup> | 2.100.000 | .-TL | 6.364 | .-TL/M <sup>2</sup> |

## 11 Turyap Meydan Sancaktepe

Tel 0 (216) 529 00 49

Konu taşınmazlara yakın konumda, Ebubekir Caddesine paralel sokak üzerinde yer alan, girişte 75 m<sup>2</sup>, bodrum katta 75 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkan 1.780.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |     |                  |           |      |        |                     |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 150 | .-M <sup>2</sup> | 1.780.000 | .-TL | 11.867 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|--------|---------------------|

## 12 Acıbadem Ormet Emlak

Tel 0 (216) 326 60 90

Konu taşınmazlara yakın konumda, Ulus Caddesi üzerinde yer alan, girişte 210 m<sup>2</sup>, asma katta 30 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 240 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan aylık 10.000 TL bedel ile kiralıktır.

|                |     |                  |        |      |    |                     |
|----------------|-----|------------------|--------|------|----|---------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 240 | .-M <sup>2</sup> | 10.000 | .-TL | 42 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----|------------------|--------|------|----|---------------------|

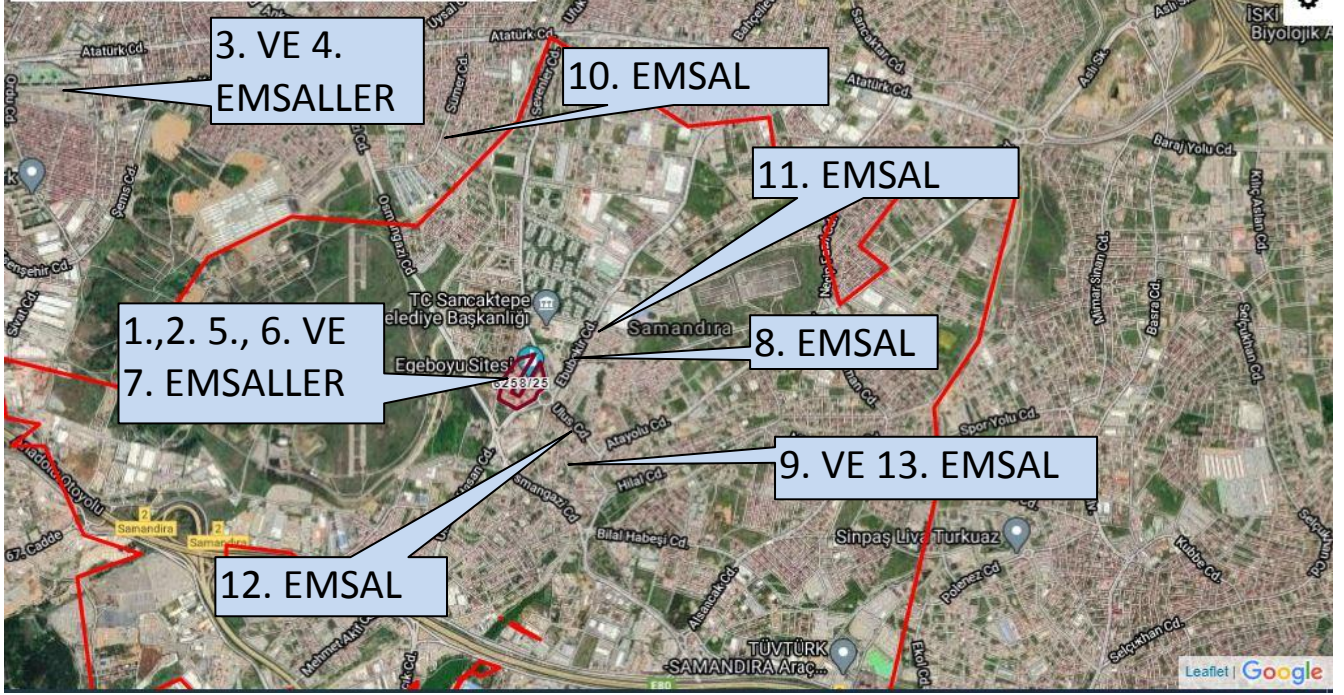
## 13 Deha Yapı Gayrimenkul

Tel 0 (532) 712 28 03

Konu taşınmazlara yakın konumda Denge Towers projesinde yer alan, zemin katta 140 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan aylık 18.000 TL bedel ile kiralıktır.

|                |     |                  |        |      |     |                     |
|----------------|-----|------------------|--------|------|-----|---------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 140 | .-M <sup>2</sup> | 18.000 | .-TL | 129 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----|------------------|--------|------|-----|---------------------|

## Emsal Krokisi



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin 10.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 18.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama konut birim m<sup>2</sup> değeri olarak 13.654 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların alanlarına göre m<sup>2</sup> birim değeri farklılaştırılarak takdir edilmiştir. Prestijli projelerde konumlu olan ticaret birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 16.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 22.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m<sup>2</sup> değeri olarak 21.170 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Bu baz değerler esas alınarak daire ve ticari birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, site içindeki konumları, iç mekan özellikleri, alanları, katları dikkate alınarak herbiri için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda 54 nolu konut ve 28 nolu dükkan birim m<sup>2</sup> hesaplamalarında örnekleme olarak dikkate alınmıştır.

**Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri Konutlar için EK-3' deki listede, Ticariler için EK-4' deki listede belirtilmiştir.**

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

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (54 NOLU KONUT) |                                 |              |               |              |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| BİLGİ                                 | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | Emsal 1      | Emsal 2       | Emsal 4      |
| SATIŞ FİYATI                          |                                 | 1.150.000    | 795.000       | 1.400.000    |
| SATIŞ TARİHİ                          |                                 | -            |               |              |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                      |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0% |
| ALAN                                  | 78,07                           | 78           | 55            | 75           |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ           |                                 | 14.744       | 14.455        | 18.667       |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                |                                 | BENZER<br>0% | KÜÇÜK<br>-20% | BENZER<br>0% |
| KAT                                   |                                 |              |               |              |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0% |
| FONKSİYON                             |                                 |              |               |              |
| FONKSİYONA İLİŞKİN<br>DÜZELTME        |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0% |
| MANZARA                               |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0% |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME            |                                 |              |               |              |
| KONUM                                 |                                 | ORTA İYİ     | BENZER        | ORTA İYİ     |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME               |                                 | -5%          | 0%            | -5%          |
| DİĞER BİLGİLER                        |                                 |              |               |              |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME   |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME  |                                 | -5%          | -5%           | -5%          |
| TOPLAM DÜZELTME                       |                                 | -10%         | -25%          | -10%         |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                     | 13.654                          | 13.321       | 10.841        | 16.800       |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (28 NOLU DÜKKAN) |                                 |                  |                  |                  |
|----------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| BİLGİ                                  | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | Emsal 8          | Emsal 9          | Emsal 10         |
| SATIŞ FİYATI                           |                                 | 2.480.000        | 2.520.000        | 2.100.000        |
| SATIŞ TARİHİ                           |                                 | -                |                  |                  |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                       |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| ALAN                                   | 35,42                           | 260              | 200              | 330              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ            |                                 | 9.538            | 12.600           | 6.364            |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                                 | BÜYÜK<br>40%     | BÜYÜK<br>40%     | BÜYÜK<br>40%     |
| KAT                                    |                                 | DEPOLU<br>DÜKKAN | DEPOLU<br>DÜKKAN | DEPOLU DÜKKAN    |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                  |                                 | ORTA KÖTÜ<br>17% | ORTA KÖTÜ<br>17% | ORTA KÖTÜ<br>17% |
| FONKSİYON                              |                                 |                  |                  |                  |
| FONKSİYONA İLİŞKİN<br>DÜZELTME         |                                 | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| CEPHE                                  |                                 | KÖTÜ             | KÖTÜ             | KÖTÜ             |
| CEPHEYE<br>İLİŞKİN DÜZELTME            |                                 | 25%              | 25%              | 25%              |
| KONUM                                  |                                 | KÖTÜ             | KÖTÜ             | KÖTÜ             |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                |                                 | 25%              | 25%              | 25%              |
| DİĞER BİLGİLER                         |                                 |                  |                  |                  |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN<br>DÜZELTME    | PROJE ŞER.                      | KÖTÜ<br>25%      | KÖTÜ<br>25%      | KÖTÜ<br>25%      |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME   |                                 | -10%             | -10%             | -10%             |
| TOPLAM DÜZELTME                        |                                 | 123%             | 123%             | 123%             |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                      | 21.170                          | 21.270           | 28.082           | 14.159           |

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Pazar yaklaşımı analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| 7 Adet Taşınmazın Toplam Değeri                     | 13.349.390 TL |

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının konutlarda % 3.60 -% 5,71 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı ortalama olarak %5 kullanılmıştır.

| Emsal Sıra Numarası | Alan (m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri ( TL ) | Yıllık Kira Değeri ( TL ) | Satış Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı (%) |
|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Emsal 1             | 78                     | 4.000                    | 48.000                    | 1.150.000         | 4,17%                    |
| Emsal 3             | 75                     | 4.200                    | 50.400                    | 1.400.000         | 3,60%                    |
| Emsal 9             | 200                    | 12.000                   | 144.000                   | 2.520.000         | 5,71%                    |
| Emsal 10            | 330                    | 10.000                   | 120.000                   | 2.100.000         | 5,71%                    |

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-5 deki listede belirtilmiştir.

| Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| 7 Adet Taşınmazın Toplam Değeri                             | 14.612.000 TL |

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımları olan konut ve dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| 7 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 13.349.390,00 TL |
|----------------------------------------|------------------|

#### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| 7 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 14.612.000,00 TL |
|----------------------------------------|------------------|

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve piyasa değeri yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 7 adet taşınmaz için Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

**Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

**6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-5 Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

**6.5.8 -**

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

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

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

6258 Ada 25 Parsel üzerindeki değerlendirme yapılan 7 adet bağımsız bölümün yapıların ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 7 Adet bağımsız bölümün;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

**13.349.390 .-TL**

**(On Üç Milyon Üç Yüz Kırk Dokuz Bin Üç Yüz Doksan Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**15.385.420 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

### Değerleme Uzmanı



**Gizem GEREGÜL EVLEK**

Lisans No: 409558

### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.