

# **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ  
ANADOLU HİSARI MAHALLESİ  
37 ADA 76 PARSEL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

| RAPOR BİLGİLERİ            |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SÖZLEŞME TARİHİ            | 1.12.2022                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ | 5.12.2022                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ     | 30.12.2022                                                                                                                                                                                                      |
| RAPOR TARİHİ               | 6.01.2023                                                                                                                                                                                                       |
| RAPOR NO                   | SNP-2210029                                                                                                                                                                                                     |
| KULLANIM AMACI             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| DEĞERLEME KONUSU           | İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ANADOLU HİSARI MAHALLESİ, 37 ADA 76 PARSELİN PAZAR DEĞER TESPİTİ                                                                                                                     |
| DEĞERLEME ADRESİ           | GÖZTEPE MAHALLESİ, SALKIM SÖĞÜT SOKAK, 37 ADA 76 PARSEL BEYKOZ/İSTANBUL                                                                                                                                         |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Eren KURT-Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)                                     |
| RAPORUN KAPSAMI            | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## EKLER

- Ek -1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar- Resmi Belgeler
- Ek -2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek -3 -** İmar durum yazısı(kopya) Diğer Yazışmalar (Kopya)
- Ek -4 -** Tapu Sureti
- Ek -5 -** Yüzölçümü Tespiti Bilirkişi Raporu
- Ek -6 -** İpoteklere İlişkin Beyan
- Ek -7 -** Arsalara İlişkin Beyan (kopya)
- Ek -8 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## 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 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.**

Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve 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 taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için SNP-2210029 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT kontrol eden/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 hazırlanan raporlara ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

|                                                           | RAPOR-1                      | RAPOR-2                      | RAPOR-3                   |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                     | SNP-1707017                  | SNP-2010061                  | SNP-2110020               |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | 2.10.2017                    | 31.12.2020                   | 31.12.2021                |
| <b>Rapor Konusu</b>                                       | 1 ADET ARSA                  | 1 ADET ARSA                  | 1 ADET ARSA               |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | A. Özgün HERGÜL<br>Eren KURT | A. Özgün HERGÜL<br>Eren KURT | Ozan ALDOĞAN<br>Eren KURT |
| <b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 159.340.000                  | 172.522.000                  | 322.541.000               |

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : BEYKOZ  
Bucağı :  
Mahallesi : ANADOLU HİSARI  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : BENT YOLU  
Pafta No : 16  
Ada No : 37  
Parsel No : 76  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 98.966,52  
Vasfı : BOSTAN  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul  
Sahibi : SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)  
Yevmiye No : 11962  
Cilt No : 40  
Sayfa No : 3899  
Tapu Tarihi : 26.11.2015

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2022 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyan:**

- Yüzölçümü Hatalıdır. (09/05/2005 tarih, 2457 Yev.) ( Bu beyan taşınmazın yüzölçümü hesaplanırken kadastral bir hata yapıldığını belirtmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır. )

Tapu Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre kadastro bilirkişisi tarafından hesaplanan fiili yüzölçümünün 93.761,91 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/122 sayılı dava devam etmekte olup 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir.

- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (04/05/2021 tarih, 6605 Yev.)

### **İpotek:**

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 50.000.000,00 EUR bedel ile, Yıllık % 10 faizli, 1. derece, F.B.K. süreli, 15-06-2020 tarih ve 4465 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine, 1.000.000.000,00 TL bedel ile, % 23 değişken faizli, 2. derece, F.B.K. süreli, 15-08-2022 tarih ve 12671 yevmiyeli ipotek bulunmaktadır.

*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.*

*Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.*

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

Değerlemeye konu taşınmaz 26.11.2015 tarih ve 11962 yevmiye ile Sinpaş GYO A.Ş. adına satış işlemi ile tescillenmiş olup, son 3 yıl içerisinde mülkiyet değişikliği yapılmamıştır.01.03.2016 tarihinde taşınmazın cins tahsisi değişmiş olup yapı iken yapısız hale gelmesi sebebi ile taşınmazın niteliği "KARGİR EV AHIRI OLAN BOSTAN" iken "BOSTAN" olarak değiştirilmiştir. Mülkiyet bilgilerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 22.11.2022 tarihinde alınan resmi imar durum belgesine göre 26.09.2009 onaylı Beykoz 1/1000 ölçekli Beykoz Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Otopark Alanı, Askeri Alan ve Yol" lejantlı olarak planlanmıştır. Söz konusu alan için imar planında Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 16.01.2008 tarih ve 691 sayılı kararı ile onaylanan "Gölbahçe Mevkii 21/76 Parsel Peyzaj Projesi geçerlidir." hükmü bulunmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre 17.12.2018 Onaylı 1/5000 Ölçekli Beykoz İlçesi Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı 2. Etap Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan bilgileri dijital ortamdan ayrıca temin edilmiştir.

İncelenen onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre değerlendirme konusu parselin bir kısmı düşük yoğunluklu konut alanı, Taks: 0.15 Hmaks: 9.50, bir kısmı Konut + Ticaret Alanı, Taks: 0,25, Yençok: 3 kat, bir kısmı park alanı, bir kısmı eğitim tesis alanı olarak planda yer almaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 13.10.2022 tarihli komisyon raporuna göre; 22.09.2021 onanlı Beykoz Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri KANİP 2.Etap Plan Değişikliği-2 İtirazları değerlendirilmiştir. Komisyon görüşünde; 532 ADA 464, 465, 466, 467 parsellerdeki Mesire alanı fonksiyonu iptal edilerek 17.12.2018 t.t.'li 1/5000 ölçekli plan kararlarına dönülmesi ile kabulü, Bilgi paftasındaki şekliyle 37 ada 7 ve 76 parsellere ilişkin terk oranının %45 olarak düzenlenmesi ile kabulü, 37 ada 63 parsel ile ilişkin olarak 17.12.2018 tit.'li 1/5000 ölçekli plan kararlarına dönülmesi diğer tüm itirazların reddi uygun görülmüştür.

17/12/2018  
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı  
Başkanın onay ve imzasıyla  
Başkan

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ  
BEYKOZ İLÇESİ, BOĞAZIÇI ALANI GERİ GÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI 2. ETAP (YENİ MAHALLE, KAVACIK, GÖZTEPE, GÖKSU, AHADOLU HISARI, ÇUBUKLU, KANLICA MAHALLELERİNİN BİR KISMI)

İLÇE: BEYKOZ

Pafta No: F22D17B

Ölçek: 1/5000

Sare ALPER  
Şehir Plancısı

Senem SONMEZ  
Şehir Plancısı

Gülşay AKBULUT  
Mimar

Seniya Selcen ONUR  
Y.Mimar Restorasyon Uzmanı

Canan TURAN  
Arkeolog

Murat TOMAN  
Tarihçi

F22-D-17A  
F22-D-17B  
F22-D-17C  
F22-D-17D  
F22-D-18A  
F22-D-18B  
F22-D-18C  
F22-D-18D

F22D17B T.T. 17.12.2018

ID:47546

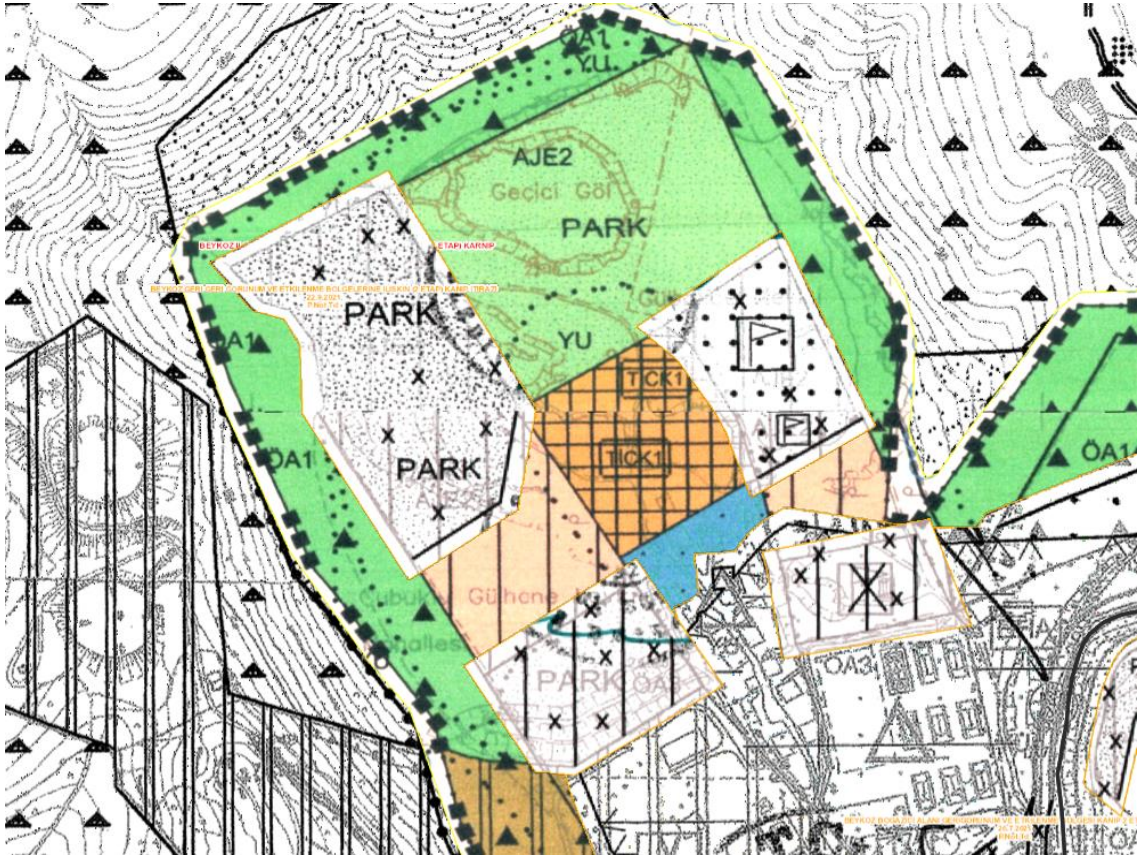
Ö1-5000 Plan

BEYKOZ İLÇESİ GERİ GÖRÜNÜM VE ETKİLENME BÖLGESİ (2.ETAP) KANİP

Pin Kodu: NIP-21755

4 552 000

C277527 77%



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

Taşınmaz için son üç yıllık imar planı değişiklikleri sorgulandığında yazılı imar durumuna göre 1/1000 ölçekli imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu parsel halihazırda boş durumdadır. Taşınmaz için hazırlanmış herhangi bir proje, ruhsat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel halihazırda boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

### 2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu parsel halihazırda boş durumdadır. Taşınmaz için hazırlanmış herhangi bir proje, ruhsat bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 37 ada 76 parsel olup "BOSTAN" niteliklidir. Taşınmaz tapu kaydına göre 98.966,52 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Tapu Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre kadastro bilirkişisi tarafından hesaplanan fiili yüzölçümünün 93.761,91 m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

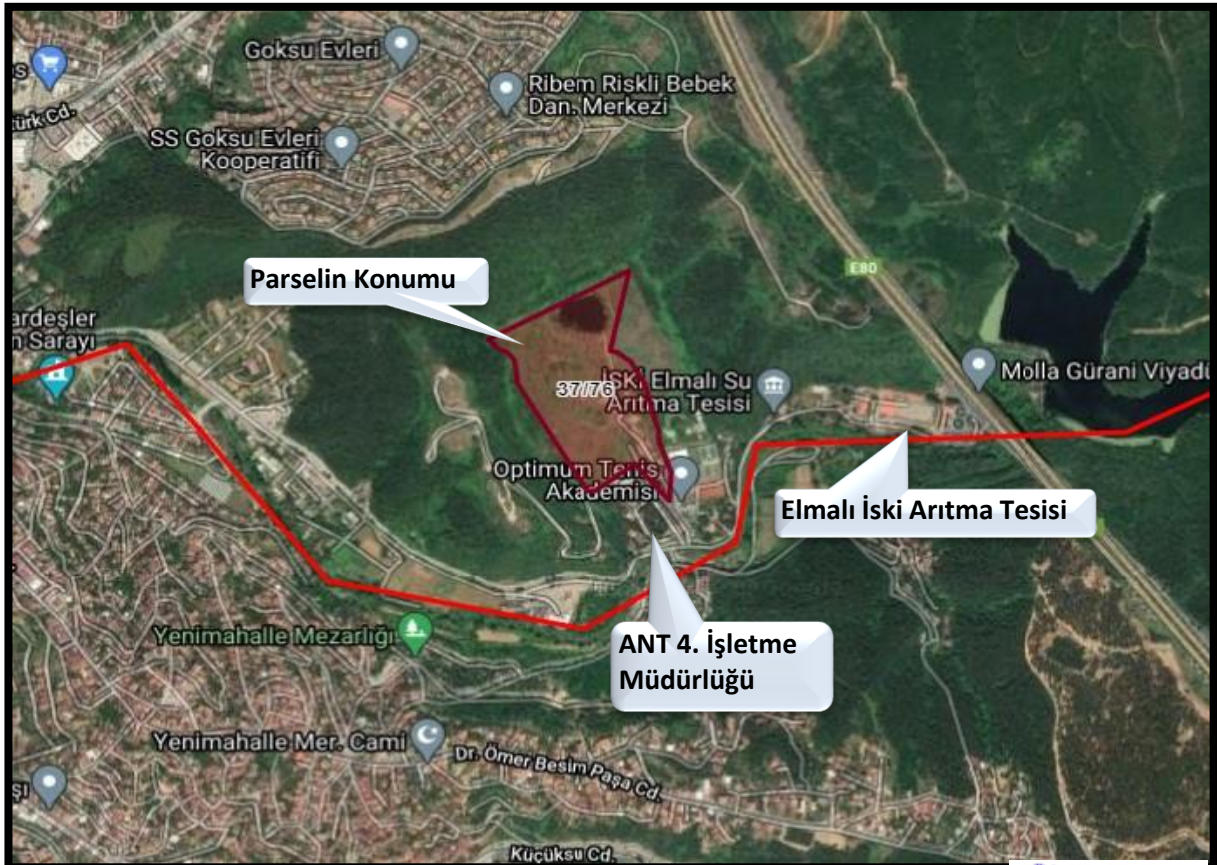
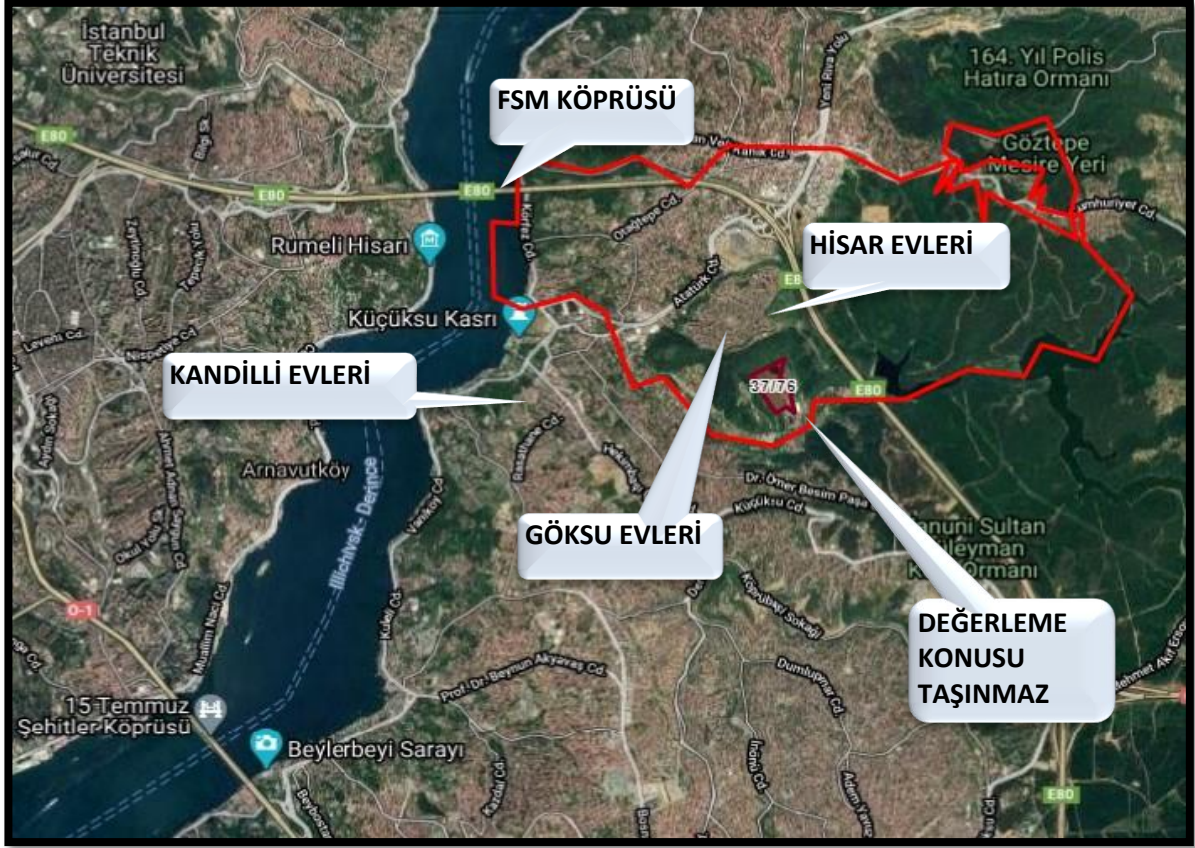
**Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/122 sayılı dava devam etmekte olup 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir.**

#### 3.2 Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Küçüksu Merkez'de Göksu Caddesi üzerinden Kavacık yönüne devam edip sağ tarafta bulunan Bent Caddesi'ne girilip düz devam edildiğinde İski Arıtma Tesis'i ne gelmeden sol tarafta yer alır. Parselin güneybatısında Milli Savunma Bakanlığı ANT 4. İşletme Müdürlüğü, parselin güneydoğusunda Tenis Akademisi bulunmaktadır. Yakın çevresinde çok sayıda yapılaşma bulunmamakta olup genellikle orman arazileri, boş araziler bulunmaktadır. Çevrede bulunan yapılar ise 1 ila 3 katlı müstakil yapılardır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım Bent Yolu Caddesi üzerinden özel araç ile sağlanmaktadır. Yakın çevresinde çok sayıda yapılaşma bulunmamakta olup taşınmazın bulunduğu bölgede çarpık yapılaşma hakimdir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 5,5 km., Anadolu Hisarına 2,5 km., Göksu Evlerine yaklaşık 1,5 km. mesafededir.









#### 4.1.2 - Beykoz İlçesi

İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşır.

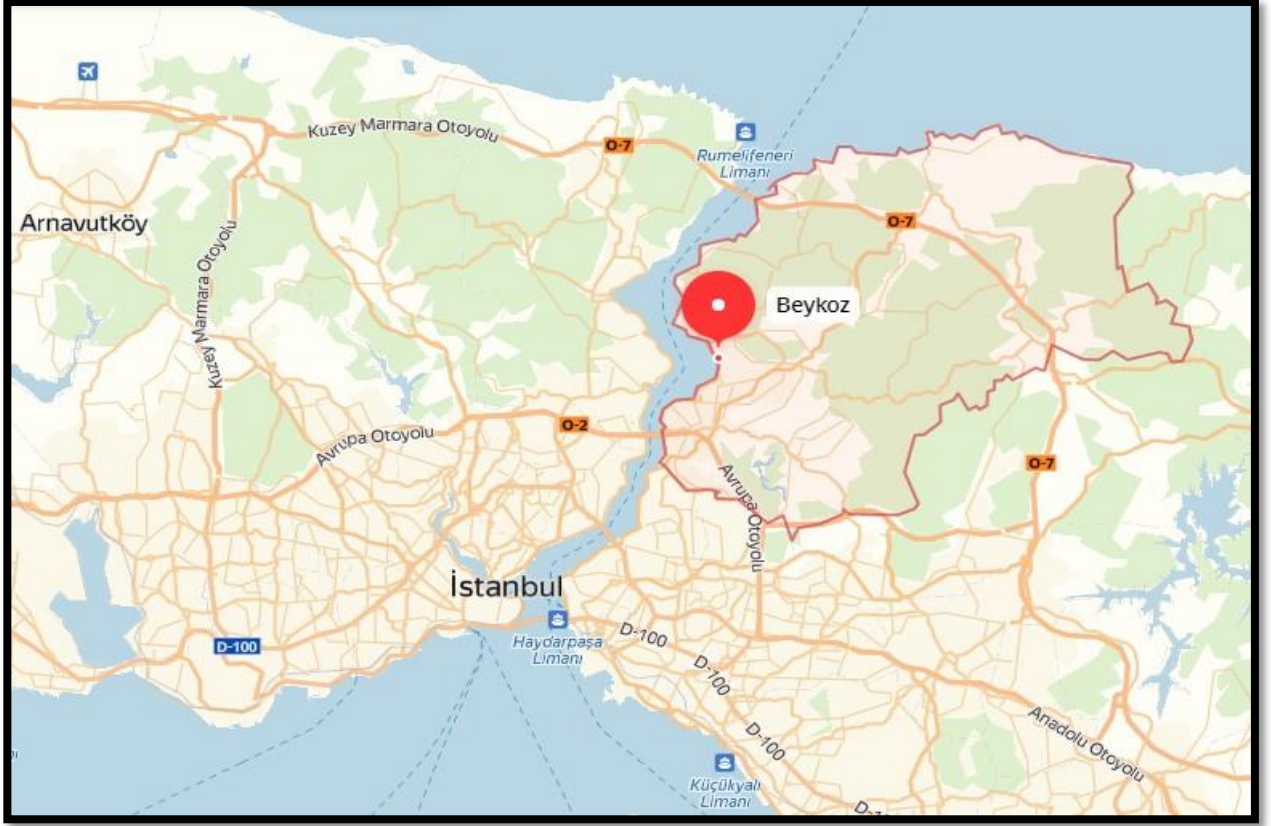
Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz iklimi nin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızıl ağaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır.



**Harita 2 - Beykoz Konumu**

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

Beykoz nüfusu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 248.595 kişidir.



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

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. 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 ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelere ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF)

Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda

baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğünü işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

#### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| Yıl   | GSYH<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir<br>(Dolar) | Büyüme**<br>(%) | Yıl İçi<br>Ortalama Kur<br>(Dolar/TL) |
|-------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| 2016  | 2.626.560           | 33.131                  | 862.744                | 10.964                     | 3,30            | 3,04                                  |
| 2017  | 3.133.704           | 39.019                  | 852.618                | 10.696                     | 7,50            | 3,68                                  |
| 2018  | 3.758.316           | 46.167                  | 797.124                | 9.792                      | 3,00            | 4,71                                  |
| 2019  | 4.320.191           | 52.316                  | 760.355                | 9.213                      | 0,90            | 5,68                                  |
| 2020  | 5.047.909           | 60.537                  | 716.902                | 8.599                      | 1,80            | 7,04                                  |
| 2021  | 7.209.040           | 85.672                  | 802.678                | 9.539                      | 9,10            | 8,98                                  |
| 2022* | 2.496.328           | -                       | 179.800                | -                          | 7,30            | 13,88                                 |

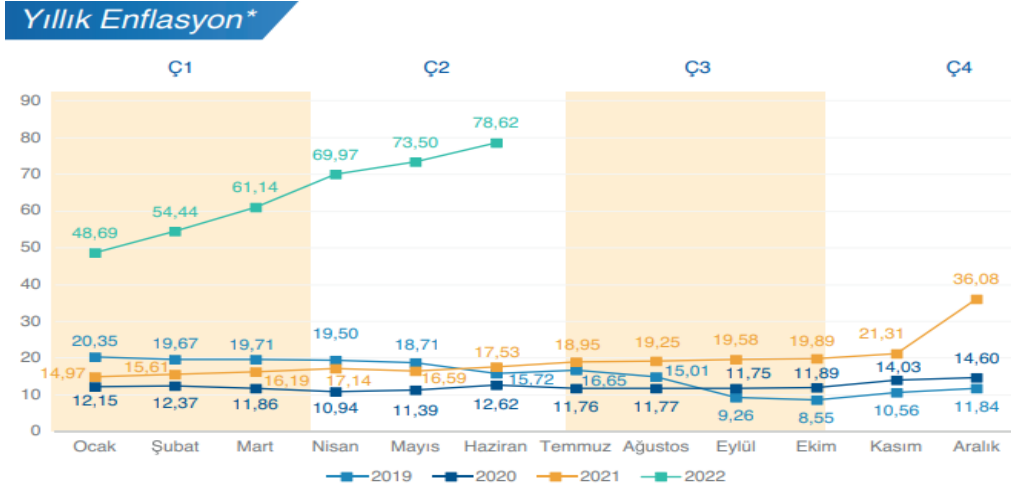
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.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 milletvekilliği 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. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek 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 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. İlk yarısı 2020 yılına kıyasla daha durgun geçen 2021 yılının, ikinci yarısında hızla artan döviz kurlarının da etkisiyle konut yatırıma olan ilgi oldukça arttı. 2021 yılındaki toplam konut satışı 2020 yılı seviyesine göre az da olsa düşüş göstererek benzer seviyelerde seyretti. 2021 yılında ipotekli satışların toplam satışların içindeki oranı ise önceki döneme göre düşüş gösterdi.

2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2021 yılında bir önceki yıla göre %37,71 oranında azaldı. Özellikle yılın ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları, kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 yılı sonu itibariyle konut kredisi hacmi toplam kredilerin %6,1'ini oluşturuyor.(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır.

2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle ivme kazanmaya başladı. 2021 yılında da döviz kurlarındaki agresif dalgalanma ile endeks 2021 yılı kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,8 oranında artarak 348,46'ye çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı.2020 yılını rekor satışla kapatan sektörde ağırlıklı ortalama faiz oranlarının 2020 yılı eylül ayında %1'in üzerine çıkması ve 2021 yılı haziran ayı itibariyle %1,39'a kadar yükselmesi ile konut satışları tekrar düşmüştü. 2021 yılı temmuz ayında sınırlı da olsa tekrar düşmeye başlayan ağırlıklı ortalama faiz oranları, aralık ayı itibariyle %1.34'e geriledi.

(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

| Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi |         |          | Yeni Yapı Ruhsatı |          |
|---------------------------------|---------|----------|-------------------|----------|
| Yıl                             | Türkiye | İstanbul | Türkiye           | İstanbul |
| 2013                            | 698.571 | -        | 814.031           | -        |
| 2014                            | 766.527 | 141.188  | 1.014.678         | 209.902  |
| 2015                            | 724.331 | 146.846  | 870.515           | 193.744  |
| 2016                            | 750.336 | 158.709  | 986.119           | 213.526  |
| 2017                            | 820.526 | 160.471  | 1.323.118         | 254.598  |
| 2018                            | 870.501 | 154.740  | 643.125           | 80.539   |
| 2019                            | 734.373 | 135.731  | 305.938           | 49.005   |
| 2020                            | 599.889 | 102.137  | 555.410           | 70.536   |
| 2021                            | 627.029 | 98.155   | 718.956           | 111.082  |

#### Yapı İzin İstatistikleri,2022 (TÜİK)

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m<sup>2</sup>'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 6.225 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

İnşaatı devam etmekte olan konut projeleri de piyasadaki olumsuz gelişmelerden etkilenmeye devam ediyor. Döviz kurlarındaki agresif artışın maliyetleri arttırması ve finansman koşullarının zorlaşması inşaatların tamamlanmasını geciktiriyor.

2020 yılında konut satışlarında rekor kırılmasından sonra 2021 yılında da 2020 yılına oldukça benzer oranda konut satışı gerçekleşti. 2022 yılının ilk 5 ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre oldukça artan konut satışları, konut fiyatlarındaki artışa rağmen konut satın almak isteyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. 2021 yılının ikinci yarısıyla birlikte agresif bir şekilde artan döviz kurları ve enflasyon, fiyatların daha da artacağı beklentisiyle konut talebini artırdı. Önümüzdeki dönemde artan fiyatlarla birlikte konut satışlarındaki artışın ivmesini kaybetmesini bekliyoruz. (Colliers International, 2022, 1. Yarı Raporu).

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,9 azalarak 93 bin 902 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 350 konut satışı ve %15,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 417 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 4 bin 868 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 31 konut ile Hakkari ve Ardahan, 49 konut ile Şırnak oldu.

Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 artışla 820 bin 300 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 19 bin 146 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %51,9 artışla 189 bin 463 oldu.

Temmuz ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 580'i; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 694'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

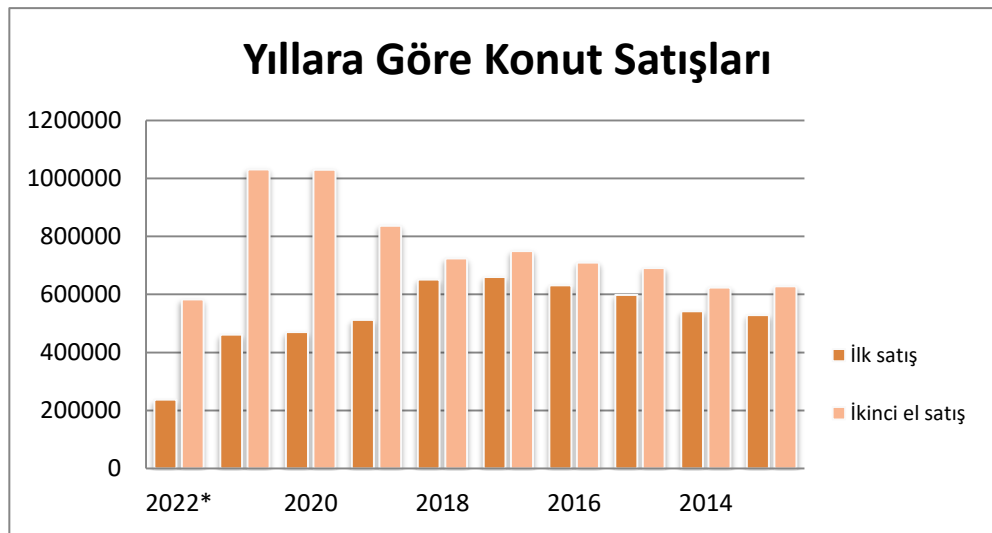
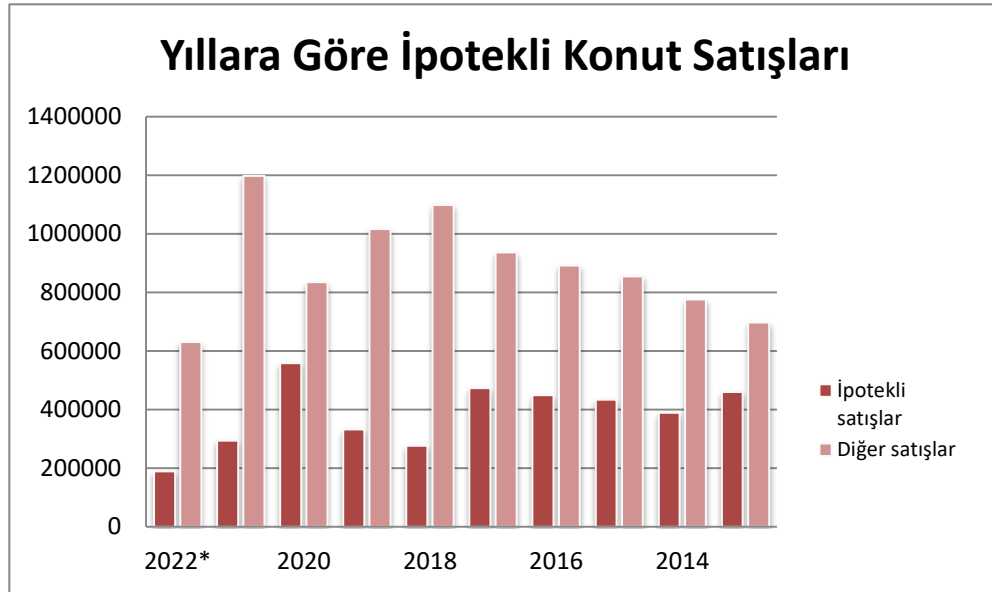
Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,3 azalarak 74 bin 756 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %79,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 artışla 630 bin 837 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 azalarak 28 bin 688 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,2 artışla 237 bin 139 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 azalış göstererek 65 bin 214 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,8 artışla 583 bin 161 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 azalarak 3 bin 939 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 421 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 154 konut satışı ile İstanbul ve 289 konut satışı ile Mersin izledi.

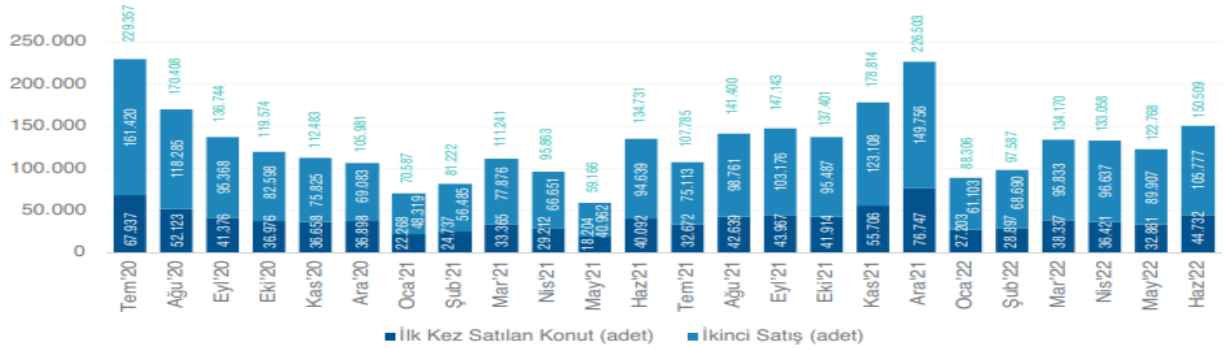
Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %57,4 artarak 39 bin 322 oldu. (Konut Satış İstatistikleri, Temmuz, 2022, TÜİK)



| Yıl   | Toplam    | İpotekli satışlar | Diğer satışlar | İpotekli Satışların Payı | Toplam    | İlk satış | İkinci el satış |
|-------|-----------|-------------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| 2022* | 726.398   | 170.317           | 556.081        | 23,4%                    | 726.398   | 208.451   | 517.947         |
| 2021  | 1.491.856 | 294.530           | 1.197.326      | 19,7%                    | 1.491.856 | 461.523   | 1.030.333       |
| 2020  | 1.499.316 | 558.706           | 834.629        | 37,3%                    | 1.499.316 | 469.740   | 1.029.576       |
| 2019  | 1.348.729 | 332.508           | 1.016.221      | 24,7%                    | 1.348.729 | 511.682   | 837.047         |
| 2018  | 1.375.398 | 276.820           | 1.098.578      | 20,1%                    | 1.375.398 | 651.572   | 723.826         |
| 2017  | 1.409.314 | 473.099           | 936.215        | 33,6%                    | 1.409.314 | 659.698   | 749.616         |
| 2016  | 1.341.453 | 449.508           | 891.945        | 33,5%                    | 1.341.453 | 631.686   | 709.767         |
| 2015  | 1.289.320 | 434.388           | 854.932        | 33,7%                    | 1.289.320 | 598.667   | 690.653         |
| 2014  | 1.165.381 | 389.689           | 775.692        | 33,4%                    | 1.165.381 | 541.554   | 623.827         |
| 2013  | 1.157.190 | 460.112           | 697.078        | 39,8%                    | 1.157.190 | 529.129   | 628.061         |

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)  
(2022 Yılı verileri ilk yedi aya (Ocak-Temmuz) ait verileri kapsamaktadır.)

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2022 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,6 artarak 44 bin 732 adet oldu. İkinci el konut satışları ise %11,8 artarak 105 bin 777 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle 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.

## 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

## 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

## 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Çevre yollarına yakın mesafede konumludur.
- \* İmarlı yola cephelidir.
- \* Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- \* Pandemi nedeni ile arsalara ve villa projelerine talep olağanüstü artış göstermiştir.

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Askeri alana cepheli konumdadır.
- \* Metraj ve nitelik olarak belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;  
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve  
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Konut Emsalleri



#### 1 Home 4 You

Tel 0533 317 25 14

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Göksu Evleri sitesinde, 3 katlı, 4+1 villa 216 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 7.250.000.-TL bedel ile satılıktır. 20-25 yaş aralığındadır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 216 .-M <sup>2</sup> | 7.250.000 .-TL | 33.565 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

#### 2 Boğaziçi Gayrimenkul

Tel 0537 304 54 57

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Göksu Evleri sitesinde yer alan 3+1 kullanımlı manzaralı daire 150 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 4.700.000.-TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın uzak boğaz manzarası mevcuttur. 20-25 yaş aralığındadır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 4.700.000 .-TL | 31.333 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**3 Turyap Temsilciliği**

Tel 0532 575 22 14

Konu taşınmaza yakın konumda yer almakta olan Hisar Evleri sitesinde yer alan 3+1 kullanımlı manzaralı daire 130 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 5.950.000.-TL bedel ile satılıktır. Tüm daire altyapısının yenilendiği beyan edilmiştir. 20-25 yaş aralığındadır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 130 .-M <sup>2</sup> | 5.950.000 .-TL | 45.769 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**4 Remax Hisar**

Tel 0532 422 85 84

Göksu Evleri'nde 3+1 planlı C tipi daire 143 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 5.150.000.-TL bedel ile satılıktır. Apartman tipi daire olup 2. katta konumlanmıştır. 20-25 yaş aralığındadır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 143 .-M <sup>2</sup> | 5.150.000 .-TL | 36.014 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**5 Acarkent Key Emlak**

Tel 0533 410 80 85

Hisar Evleri Sitesi'nde 3+1 planlı önü açık olduğu beyan edilen, 150 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire satılık durumdadır. Daire için 4.800.000 TL istenmektedir.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 4.800.000 .-TL | 32.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**6 ÇINAR SANAT GAYRİMENKUL**

Tel 0 (545) 436 32 50

Beykoz Kavacıkta konumlu, yaklaşık 10 yıllık 9 katlı binanın 7. katında konumlu 4+1 230 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 15.500.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 230 .-M <sup>2</sup> | 15.500.000 .-TL | 67.391 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

**7 TAŞTAN GAYRİMENKUL**

Tel 0 (536) 215 70 20

Beykoz Kavacıkta konumlu, yaklaşık 5-10 yıllık butik sitede konumlu 4 katlı binanın 3. katında konumlu 3+1 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan daire 11.500.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 120 .-M <sup>2</sup> | 11.500.000 .-TL | 95.833 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

## 8 ACARKENT REALİTY WEST

Tel 0 (533) 544 86 59

Beykoz Anadolu Hisarında konumlu, yaklaşık 10 yıllık Otağevler Butik sitesinde konumlu bahçe dubleksi 4+1 282 m2 alanlı olarak pazarlanan daire 14.700.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 282 .-M <sup>2</sup> | 14.700.000 .-TL | 52.128 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

## 9 ACARKENT REMAX

Tel 0 (532) 776 64 69

Kavacıkta kısmen boğaz manzaralı havuzlu müstakil villa olarak pazarlanan 4+2 500 m2 olduğu beyan edilen 5-10 yıllık villa 43.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 500 .-M <sup>2</sup> | 43.000.000 .-TL | 86.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

## 10 ETİK DANIŞMANLIK

Tel 0 (532) 544 50 12

Kavacıkta boğaz ve doğa manzaralı müstakil havuzlu garajlı yeni yapılmış 1000 m2 alanlı 5+2 villa 43.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1000 .-M <sup>2</sup> | 43.000.000 .-TL | 43.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

## \* KANDİLLİ KONA KLARI



25 dönüm arazi üzerine kurulu olan Kandilli Konakları, İçkale İnşaat tarafından hayata geçirilmiş olup İstanbul Boğazı'nın muhteşem manzarasını ve Anadolu Hisarı'nın tarihi dokusunu seyreden birbirinden özel tasarıma sahip 14 konaktan oluşmaktadır. Kandilli Konakları, büyüklükleri 206 metrekare ile 506 metrekare arasında değişen 3+1 / 4+1 / 5+1 / 6+1 villalardan oluşmaktadır. Yaklaşık yapı yaşları 11-15 aralığında olarak pazarlanmaktadır.

|       |     |                     |               |                          |
|-------|-----|---------------------|---------------|--------------------------|
| VİLLA | 5+2 | 1018 m <sup>2</sup> | 62.000.000 TL | 60.904 TL/m <sup>2</sup> |
| VİLLA | 6+1 | 938 m <sup>2</sup>  | 50.000.000 TL | 53.305 TL/m <sup>2</sup> |
| VİLLA | 5+2 | 1000 m <sup>2</sup> | 49.500.000 TL | 49.500 TL/m <sup>2</sup> |

Ortalama

\* **BEY KONAKLARI**

İstanbul Beykoz İlçesi sınırlarında bulunan Bey Konakları, 5 adet bağımsız bölüm villa ünitesinden meydana geliyor. Güvenlikli giriş ve güvenlik hizmeti bulunan Bey Konakları Villalarında açık otopark imkanı bulunuyor. Villaların ortak kullanım yüzme havuzu olmamakla birlikte, iki villanın kendisine ait bahçe içerisinde açık yüzme havuzları mevcuttur. İstanbul Beykoz ilçesi, Yeni mahalle, Dr. Ömer Besim Paşa caddesi üzerinde bulunan Bey Konakları projesi, Boğaz kıyısı Kandilli Göksu mevkiine 1.2 km, Kavacık ikinci köprü bağlantısına 3 km mesafede bulunmaktadır.

|          |     |                    |               |                          |
|----------|-----|--------------------|---------------|--------------------------|
| VİLLA    | 5+2 | 650 m <sup>2</sup> | 55.500.000 TL | 85.385 TL/m <sup>2</sup> |
| VİLLA    | 6+2 | 700 m <sup>2</sup> | 54.000.000 TL | 77.143 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |               | 81.264 TL/m <sup>2</sup> |

\* **Elysium Serene Kandilli**



5.465 metrekare arazi içerisinde, toplam 3 blok ve 75 daireden oluşmaktadır. 50,71 – 125,9 metrekare arasında değişen alanları ile 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 formatlarında, flats ve dubleks daire seçenekleri sunan Elysium Serenity Kandilli, her zevk ve ihtiyaca hitap ederken eşsiz bir yaşam ve yatırım fırsatını da beraberinde vermektedir. Tasarımının Çamoğlu Mimarlık tarafından yapıldığı projenin iç tasarımı Melike Battal Tasarım'a aittir. İstanbul'un sakin ve nezih semtlerinden Kandilli'de yer alan Elysium Serenity Kandilli, rahat nefes aldırıcı doğa ile iç içe yapısı ve açık-kapalı yüzme havuzları, sauna ve buhar odaları ve fitness merkezleri ile sosyal imkanları şehre yakın ve huzurlu bir yaşamı tercih edenlere hitap ediyor.

|          |     |                    |              |                          |
|----------|-----|--------------------|--------------|--------------------------|
| 1.KAT    | 3+1 | 163 m <sup>2</sup> | 9.100.000 TL | 55.828 TL/m <sup>2</sup> |
| BAHÇE K. | 3+1 | 145 m <sup>2</sup> | 7.950.000 TL | 54.828 TL/m <sup>2</sup> |
| 2.KAT    | 3+1 | 140 m <sup>2</sup> | 8.200.000 TL | 58.571 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama |     |                    |              | 56.409 TL/m <sup>2</sup> |

\* **BOĞAZIÇI KANDİLLİ EVLERİ**



Boğaziçi Kandilli Evleri 9 Parsel Sitesi; 21.466 m<sup>2</sup>'lik özel bir alanda yer almaktadır. 3 farklı tipteki toplam 11 blokta, büyüklükleri 98 m<sup>2</sup> ile 420 m<sup>2</sup> arasında değişen 143 daire bulunmaktadır. 16.466 m<sup>2</sup> yeşil alanı, açık ve kapalı spor alanları, sosyal merkezi ile örnek bir yaşam alanı durumundadır. Site yönetimi, 24 saat güvenlik, temizlik, bahçe bakımı, çöplerin toplanması, her türlü onarım ve teknik servis işleri profesyonel bir ekip tarafından yürütülmekte ve site sakinlerine sunulmaktadır.

|           |       |                    |               |                          |
|-----------|-------|--------------------|---------------|--------------------------|
| 3.KAT     | 5+1   | 350 m <sup>2</sup> | 14.800.000 TL | 42.286 TL/m <sup>2</sup> |
| 4.KAT DB  | 4,5+1 | 280 m <sup>2</sup> | 16.430.000 TL | 58.679 TL/m <sup>2</sup> |
| 4.KAT DB. | 4+1   | 250 m <sup>2</sup> | 17.500.000 TL | 70.000 TL/m <sup>2</sup> |
| Ortalama  |       |                    |               |                          |

## KONUT EMSALLERİ VE PROJELER KROKİLERİ



## HİSAR EVLERİ



## GÖKSU EVLERİ



## GÖKSU EVLERİ



### Dükkan Emsalleri

#### 1 Merkez Emlak

Tel 0535 012 42 10

Kavacık merkezde yer almakta olan, zemin ve bodrum kattan oluşan 2 katlı dükkan satılık durumdadır. 70 m<sup>2</sup> zemin kat ve 50 m<sup>2</sup> bodrum kat depo kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz yeni binada yer almakta olup proje içerisinde yer almamaktadır. 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. Zemin kat m<sup>2</sup> değerinin 30.000-35.000 TL olabileceği düşünülmektedir. 1-2 yaş aralığındadır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 120 .-M <sup>2</sup> | 2.500.000 .-TL | 20.833 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

#### 2 Adress Emlak Gayrimenkul

Tel 0532 397 88 81

Otağtepe Mahallesi'nde 80 m<sup>2</sup> kullanımlı düz giriş dükkan satılık durumdadır. Eski bir apartmanın altında ana cadde üzerinde bulunduğu beyan edilmiştir. 2.900.000 TL bedelle satılıktır. Proje içerisinde bulunmamaktadır.

|                |                     |                |                            |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 80 .-M <sup>2</sup> | 2.900.000 .-TL | 36.250 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|----------------|----------------------------|

### 3 Otto Danışmanlık

Tel 0532 525 44 04

Elysium Es projesi içerisinde 470 m<sup>2</sup> kullanımlı içerisinde 35.000 TL+ KDV bedelle kiracısı bulunan dükkan satılık durumdadır. Proje içerisinde yer almakta olup 25.000.000 TL bedelle satılıktır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 470 .-M <sup>2</sup> | 25.000.000 .-TL | 53.191 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

### 4 Otto Danışmanlık

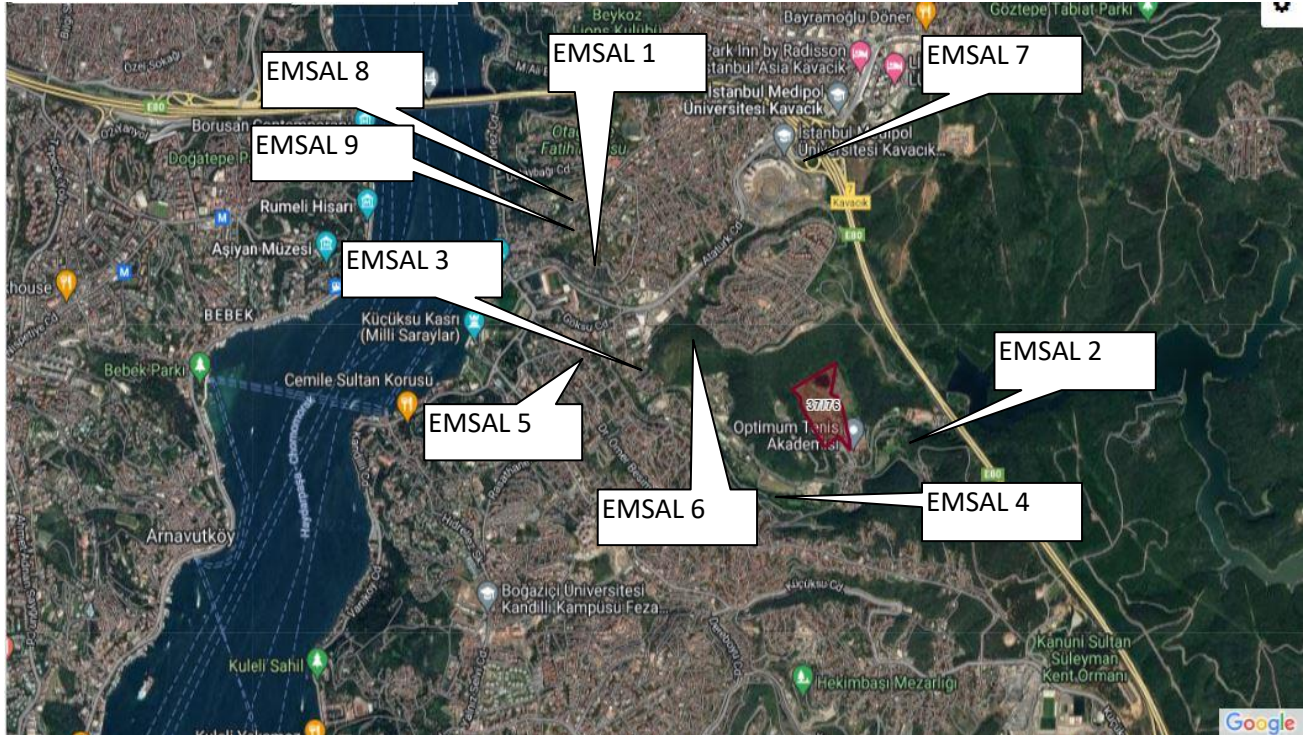
Tel 0532 525 44 04

Beykoz Kavacık Mahallesi içerisinde Migros kiracılı dükkan satılık durumdadır. 460 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı dükkan önünde 400 m<sup>2</sup> otopark kullanımı ile pazarlanan dükkan 26.000.000 TL bedelle satılıktır. Proje içerisinde yer almamakta olup kurumsal kiracılıdır.

|                |                      |                 |                            |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 460 .-M <sup>2</sup> | 26.000.000 .-TL | 56.522 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|-----------------|----------------------------|

### Arsa Emsalleri

#### ARSA EMSAL KROKİ



**1 Royal Team Gayrimenkul Danışmanlık**

Tel 0554 856 35 56

Aynı lokasyonda öngörünüm alanı içerisinde 8821 m<sup>2</sup> arsa içerisinde 1702 m<sup>2</sup> hisse satılık durumdadır. İçerisinde kiracısı bulunan müstakil bir yapı bulunmaktadır. Öngörünüm alanında imarsız durumdadır. Taşınmaz 12.500.000.-TL bedelle satılıktır.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1702 .-M <sup>2</sup> | 12.500.000 .-TL | 7.344 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

**2 Bestfinder**

Tel 0532 407 87 19

Beykoz, Yenimahalle 1250 ada 4 parsel 2B orman arazisi olarka pazarlanmaktadır. 7.765 m<sup>2</sup> taşınmaz için 37.000.000.-TL istenilmektedir.

|                |                       |                 |                           |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 7765 .-M <sup>2</sup> | 37.000.000 .-TL | 4.765 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|

**3 Kristal Türkiye Nüket Doğan Investments**

Tel 0532 672 52 05

Aynı mahalle içerisinde boğaza çok daha yakın konumda yer alan 54 ada 90 parselde 150 m<sup>2</sup> hisse satılık durumdadır. Parsel öngörünüm sınırları içerisinde olup halihazırda yapılaşma imkanı bulunmamaktadır. 1.800.000 TL bedelle satılıktır. Hisseli olup metraj olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre çok küçüktür.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 150 .-M <sup>2</sup> | 1.800.000 .-TL | 12.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

**4 Bestfinder**

Tel 0532 407 87 19

Beykoz, Yenimahalle 1250 ada 409 parsel 2B orman arazisi olarka pazarlanmaktadır. 1.250 m<sup>2</sup> taşınmaz için 7.500.000.-TL istenilmektedir.

|                |                       |                |                           |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 1250 .-M <sup>2</sup> | 7.500.000 .-TL | 6.000 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------|

**5 Merkez Emlak**

Tel 0536 699 89 20

Anadoluhisarında öngörünüm alanı içerisinde yer alan 4300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel satılık durumdadır. Halihazırda imar hakkının bulunmadığı özel tedavi merkezi, hastane huzur evi için yapılaşma izini alınabileceği beyan edilmiştir. 55.000.000 TL bedelle satılıktır.

|                |                       |                 |                            |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 4300 .-M <sup>2</sup> | 55.000.000 .-TL | 12.791 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|

## 6 Yasmin Gayrimenkul

Tel 0 (532) 408 48 65

Konu parselde yakın konumda bulunan üzerinde Yapı Kayıt Belgesi almış toplam inşaat alanı 232 m2 olduğu öğrenilen 3 katlı bina barındıran; 550 m2 konut imarlı arsa 7.500.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın üzerindeki binanın maliyet değeri yaklaşık olarak;  $232 \times 3.450 \text{ TL/M}^2 = 800.400 \text{ TL} \times \frac{1}{2} (\text{Amortisman}) = 400.200 \text{ TL}$  Arsa Değeri= 7.500.000 TL-400.200 TL= Yaklaşık 7.100.000 TL (Olacağı Varsayılmıştır)

|                    |                      |                |                            |
|--------------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b>     | 550 .-M <sup>2</sup> | 7.500.000 .-TL | 13.636 .-TL/M <sup>2</sup> |
| <b>ARSA DEĞERİ</b> | 550 .-M <sup>2</sup> | 7.100.000 .-TL | 12.909 .-TL/M <sup>2</sup> |

## 7 Merkez Emlak

Tel 0 (536) 699 89 20

Taşınmazlara yakın konumda bulunan, Kavacık mahallesi sınırları içerisinde yer alan; ana yola cepheli H:15,50 Ticari lejantlı 3.600 m2 arsa 160.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                       |                  |                            |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 3600 .-M <sup>2</sup> | 160.000.000 .-TL | 44.444 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------|

## 8 Merkez Emlak

Tel 0 (536) 699 89 20

Taşınmazlara yakın konumda bulunan, Kavacık mahallesi sınırları içerisinde yer alan; yalılaşma şartları öğrenilememiş Konut lejantlı 300 m2 arsa 5.250.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 300 .-M <sup>2</sup> | 5.250.000 .-TL | 17.500 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

## 9 Ümraniye Fazilet Emlak

Tel 0 (532) 395 53 90

Taşınmazlara yakın konumda bulunan, Kavacık mahallesi sınırları içerisinde yer alan; konut imarlı H: 12,50,TAKS:0,15 yapılaşma şartları bulunan 225 m2 alanlı olarak pazarlanan arsa 6.000.000 TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |                |                            |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 225 .-M <sup>2</sup> | 6.000.000 .-TL | 26.667 .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|----------------|----------------------------|

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle düşük yoğunluklu ve küçük ölçekli imar parsellerinin bulunduğu, ancak genel olarak parselin uygulama görmemiş ve plansız alanda kaldığı tespit edilmiştir. Arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük, imar koşulları, mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 4.700- 25.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında yer aldıkları görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmaza birebir emsal bulunamamış olup bölgedeki satılık ve satılmış emsallerden ve öngörünüm bölgesinde yer alan imara kapalı parsellerden yola çıkılarak değer kanaatinde bulunulmuştur. Söz konusu parselin, mevki, konumu, imar planındaki fonksiyonu, parsel büyüklüğü, parselin imara açılabilmesi, ilgili kurumlardan olumlu görüşler alınmış olması nedenleri ile sahip olduğu potansiyeller de göz önünde bulundurulmuş, güvenli tarafta kalınarak parselin birim m<sup>2</sup> değeri olarak 12.840-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi 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 bulunulmaktadır.

|           |            | 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    |

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)  |                           |                        |                   |                   |
|----------------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ                                  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL 1                | EMSAL 8           | EMSAL 5           |
| SATIŞ FİYATI                           |                           | 12.500.000             | 5.250.000         | 55.000.000        |
| SATIŞ TARİHİ                           |                           |                        |                   |                   |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                       |                           | BENZER<br>0%           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| ALAN                                   | 93.761,91 m <sup>2</sup>  | 1.702                  | 300               | 4.300             |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ            |                           | 7.344                  | 17.500            | 12.791            |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                           | ÇOK KÜÇÜK<br>-30%      | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% |
| İMAR KOŞULLARI                         | Taks: 0,25                | Yok                    | KONUT             | Yok               |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | hmax: 9,50<br>1/5000      | ÇOK KÖTÜ<br>40%        | BENZER<br>0%      | ÇOK KÖTÜ<br>40%   |
| FONKSİYON                              | Ticaret+Konut             |                        |                   |                   |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME            |                           | ÇOK KÖTÜ<br>25%        | ÇOK KÖTÜ<br>25%   | ÇOK KÖTÜ<br>25%   |
| MANZARA                                |                           | BENZER<br>0%           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME             |                           |                        |                   |                   |
| KONUM                                  |                           | BENZER<br>0%           | İYİ<br>-15%       | BENZER<br>0%      |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                |                           |                        |                   |                   |
| DİĞER BİLGİLER                         |                           | HİSSELİ<br>KÖTÜ<br>15% | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME       | Tek Mülkiyet              |                        |                   |                   |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME      |                           | -10%                   | -10%              | -10%              |
| TOPLAM DÜZELTME                        |                           | 40%                    | -30%              | 25%               |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                      | 12.840                    | 10.282                 | 12.250            | 15.988            |

| TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ (-.TL) |           |                          |                             |                        |                                      |
|---------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Ada No                                                  | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> )* | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (-.TL) | Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL) |
| 37                                                      | 76        | 93.761,91                | 12.840                      | 1.203.902.924          | 1.203.903.000                        |

Tapu kaydında taşınmazın alanı 98.966,12 m<sup>2</sup> iken Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/122 sayılı dava devam etmekte olup 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Plan üzerinde yapılan hesaplamalarda da taşınmazın alanı yaklaşık olarak 93.761,91 m<sup>2</sup> dir. Bu kapsamda değer ve geliştirme hesapları bilirkişi raporundaki alan dikkate alınarak takdir edilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN) |                                 |                    |                 |                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| BİLGİ                                             | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | E-2                | E-3             | E-3             |
| SATIŞ FİYATI                                      |                                 | 2.900.000          | 25.000.000      | 26.000.000      |
| SATIŞ TARİHİ                                      |                                 |                    |                 |                 |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                  |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%    |
| ALAN                                              | 100                             | 80                 | 470             | 460             |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                       |                                 | 36.250             | 53.191          | 56.522          |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                            |                                 | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | BÜYÜK<br>15%    | BÜYÜK<br>15%    |
| KAT                                               |                                 | Zemin              | Zemin           | Zemin           |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                             |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%    |
| FONKSİYON                                         | Dükkan                          | Dükkan             | Dükkan          | Dükkan          |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME                       |                                 | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%    |
| MANZARA                                           |                                 | BENZER             | BENZER          | BENZER          |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                        |                                 | 0%                 | 0%              | 0%              |
| KONUM                                             |                                 | BENZER             | BENZER          | BENZER          |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                           |                                 | 0%                 | 0%              | 0%              |
| DİĞER BİLGİLER                                    |                                 |                    |                 |                 |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME                  |                                 | ÇOK KÖTÜ<br>30%    | ÇOK KÖTÜ<br>30% | ÇOK KÖTÜ<br>30% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                                 | -5%                | -5%             | -5%             |
| TOPLAM DÜZELTME                                   |                                 | 15%                | 40%             | 40%             |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                 | 65.100                          | 41.688             | 74.468          | 79.130          |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN) |                                 |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ                                            | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | E-8               | E-4               | E-5               |
| SATIŞ FİYATI                                     |                                 | 14.700.000        | 5.150.000         | 4.800.000         |
| SATIŞ TARİHİ                                     |                                 | -                 |                   |                   |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                                 |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| ALAN                                             | 100                             | 282               | 143               | 150               |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                      |                                 | 52.128            | 36.014            | 32.000            |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                           |                                 | ORTA BÜYÜK<br>10% | ORTA BÜYÜK<br>10% | ORTA BÜYÜK<br>10% |
| KAT                                              |                                 |                   |                   |                   |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                            |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| FONKSİYON                                        |                                 |                   |                   |                   |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                                 | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| MANZARA                                          |                                 | BENZER            | KÖTÜ              | KÖTÜ              |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME                       |                                 | 0%                | 20%               | 20%               |
| KONUM                                            |                                 |                   |                   |                   |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                          |                                 | ORTA KÖTÜ<br>10%  | ORTA KÖTÜ<br>10%  | ORTA KÖTÜ<br>10%  |
| DİĞER BİLGİLER                                   |                                 |                   |                   |                   |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME (YAPIM YILI)    | PROJE YAŞI                      | KÖTÜ<br>20%       | ÇOK KÖTÜ<br>30%   | ÇOK KÖTÜ<br>30%   |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME                |                                 | -5%               | -5%               | -5%               |
| TOPLAM DÜZELTME                                  |                                 | 35%               | 65%               | 65%               |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                                | 60.900                          | 70.372            | 59.423            | 52.800            |

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 6500 - 17500 TL/m<sup>2</sup> aralığında yer aldıkları görülmüştür. Bölgede yer alan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin 30.000.-TL ile 65.000.-TL aralığında değiştiği, dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise, 20.000 - 70.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yakın çevreden seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre Potansiyel Değer Analizi (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerleme konusu parsel için Beykoz Belediyesi'nden alınan imar durumu ve şifahi alınan bilgiye göre hesaplamalar onaylı 1/5000 ölçekli plan dikkate alınarak yapılmıştır.

Tapu kaydında taşınmazın alanı 98.966,12 m<sup>2</sup> iken Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde 2015/122 sayılı dava devam etmekte olup 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Plan üzerinde yapılan hesaplamalarda da taşınmazın alanı yaklaşık olarak 93.761,91 m<sup>2</sup> dir. Bu kapsamda değer ve geliştirme hesapları bilirkişi raporundaki alan dikkate alınarak takdir edilmiştir.

1/5000 ölçekli planda parselin bir kısmı düşük yoğunluklu konut alanı, Taks: 0.15 Hmaks: 9.50, bir kısmı Konut + Ticaret Alanı, Taks: 0,25, Yençok: 3 kat, bir kısmı park alanı, bir kısmı eğitim tesis alanı olarak planda yer almaktadır. Yapılan sorgulama ve Plan notları dikkate alınarak uygulamanın brüt parsel alanı üzerinden yapılacağı bilgisi alınmıştır. Plan üzerinden yapılan yaklaşık ölçümler neticesinde Konut lejantında kalan emsale esas kısım yaklaşık 66.155,78 m<sup>2</sup> alan üzerinden satılabilir konut alanının 37.212 m<sup>2</sup> olacağı , ticaret + konut lejantına kalan emsale esas 27.605,41 m<sup>2</sup> alan üzerinden satılabilir alanı 25.880 m<sup>2</sup> yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Yapılacak projede zemin katların ticari fonksiyonlu olacağı üst katların konut fonksiyonlu olacağı kabul edilmiştir. Bu kapsamda yaklaşık 56.191 m<sup>2</sup>'lik kısmı konut satılabilir alanı, yaklaşık 6.901 m<sup>2</sup>'lik kısmı ticaret satılabilir alan olarak toplamda 63.092 m<sup>2</sup> satılabilir alan olacağı hesaplanmıştır. Alanlara ilişkin tablo aşağıdaki gibidir.

| ADA    | PARSEL | FONKSİYON | ALAN         | TAKS * KAT | EMSAL İNŞAAT ALANI | İLAVE ORANI | TOPLAM SATILABİLİR ALAN |
|--------|--------|-----------|--------------|------------|--------------------|-------------|-------------------------|
| 37     | 76     | KONUT     | 66.155,78 m² | 0,15*3     | 29.770,10 m²       | 1,25        | 37.212,63 m²            |
|        |        | TİC+KONUT | 27.605,41 m² | 0,25*3     | 20.704,06 m²       | 1,25        | 25.880,07 m²            |
| TOPLAM |        |           | 93.761,19 m² |            | 50.474,16 m²       |             | 63.092,70 m²            |

### İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son 1 yıllık ortalama 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık % 20 civarındadır.

### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün arsa nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarzda bir arsaya yatırım yapabilecek yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, bölgede bu büyüklükte boş arsa olmaması yatırımcı ilgisini arttırabilecek bir özelliktir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda taşınmazın henüz imarsız olması nedeni ile gayrimenkulün projeye dönüştürülmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %5.00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 20 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%25,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25,00 olarak kabul edilmiştir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Projenin 48 ay içerisinde tamamlanacağı varsayılmış ve her dönem 1 takvim yılı olarak kabul edilmiştir.

1/5000 ölçekli plan ve tarafımıza gönderilen satılabilir konut ve ticaret alanları üzerinden Villa ve dükkan projesi geliştireceği öngörülmüştür. Buna göre toplam konut alanı 56.191 m<sup>2</sup>, dükkan alanı 6.901 m<sup>2</sup> olarak ön görülmüştür.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu villa birimlerinin ilk yıl satış birim m<sup>2</sup> değeri ortalama 60.900.-TL olarak öngörülmüş gelecek dönemlerde % 35 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir. Dükkan ünitelerinde ilk yıl satış birim m<sup>2</sup> değerinin 65.100.-TL olacağı gelecek dönemlerde %35 oranında artış göstereceği kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

\* İndirgeme oranı %25,00 olarak kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

| NAKİT AKIŞI                                       |                          |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--|--|--|--|
| YATIRIM SÜRECİ                                    | 48                       |  |  |  |  |
| PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )                    | 93.761,19 m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )         | 56.191,00 m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
| SATILABİLİR DÜKKAN/İŞYERİ ALANI (m <sup>2</sup> ) | 6.901,00 m <sup>2</sup>  |  |  |  |  |
| TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )         | 63.092,00 m <sup>2</sup> |  |  |  |  |

|                                           | 1.dönem                     | 2.dönem                     | 3.dönem                      | 4.dönem                      | TOPLAM           |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>                    |                             |                             |                              |                              |                  |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)  | 20,00%                      | 30,00%                      | 25,00%                       | 25,00%                       | 100%             |
| Satılan Brüt Alan (Konut)                 | 11.238,20 m <sup>2</sup>    | 16.857,30 m <sup>2</sup>    | 14.047,75 m <sup>2</sup>     | 14.047,75 m <sup>2</sup>     | 56.191,00        |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)       | 60.900,00 TL/m <sup>2</sup> | 82.215,00 TL/m <sup>2</sup> | 110.990,25 TL/m <sup>2</sup> | 149.836,84 TL/m <sup>2</sup> |                  |
| Artış Oranı                               |                             | 35,00%                      | 35,00%                       | 35,00%                       |                  |
| Satış Geliri (Konut)                      | 684.406.380 TL              | 1.385.922.920 TL            | 1.559.163.284 TL             | 2.104.870.434 TL             | 5.734.363.017,93 |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan) | 30,00%                      | 20,00%                      | 35,00%                       | 15,00%                       | 100%             |
| Satılan Brüt Alan (Dükkan)                | 2.070,30 m <sup>2</sup>     | 1.380,20 m <sup>2</sup>     | 2.415,35 m <sup>2</sup>      | 1.035,15 m <sup>2</sup>      | 6.901,00         |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)      | 65.100,00 TL/m <sup>2</sup> | 87.885,00 TL/m <sup>2</sup> | 118.644,75 TL/m <sup>2</sup> | 160.170,41 TL/m <sup>2</sup> |                  |
| Artış Oranı                               |                             | 35,00%                      | 35,00%                       | 35,00%                       |                  |
| Satış Geliri (Dükkan)                     | 134.776.530 TL              | 121.298.877 TL              | 286.568.597 TL               | 165.800.402 TL               | 708.444.406,41   |
| Satış Gelirleri ( Dükkan)                 | 819.182.910 TL              | 1.507.221.797 TL            | 1.845.731.881 TL             | 2.270.670.836 TL             | 6.442.807.424 TL |

|                   |                |                  |                  |                  |                  |
|-------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nakit Akım</b> | 819.182.910 TL | 1.507.221.797 TL | 1.845.731.881 TL | 2.270.670.836 TL | 6.442.807.424 TL |
|-------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

|                                |                  |                  |                  |  |  |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|--|--|
| <b>Net Bugünkü Değer (NPV)</b> | 3.569.371.155 TL | 3.495.049.776 TL | 3.423.099.379 TL |  |  |
| İNDİRGEME ORANI                | 24,00%           | 25,00%           | 26,00%           |  |  |

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %25,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **3.495.049.776- TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karışılığı oranını % 40 ila %60 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %30 ila %50 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 50 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama % 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin %15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

|                                                                         |                           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b> | <b>3.495.049.776 .-TL</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

| <b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ</b> |                                  |
|------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Toplam Satış Hasılatı</b>                   | <b>3.495.049.776 .-TL</b>        |
| <b>Hasılat Payı Oranı</b>                      | <b>50%</b>                       |
| <b>Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>          | <b>1.747.524.888 .-TL</b>        |
| <b>Bugünkü Arsa Değeri (TL)</b>                | <b>1.485.396.155 .-TL</b>        |
| <b>Toplam Arsa Alanı</b>                       | <b>93.761,19 .-M<sup>2</sup></b> |
| <b>Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b> | <b>15.842 .-TL</b>               |

| <b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU</b> |                  |                              |                                   |                               |                                               |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Ada No</b>                                                 | <b>Parsel No</b> | <b>Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Birim m<sup>2</sup> Değeri</b> | <b>Parselin Değeri (.-TL)</b> | <b>Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)</b> |
| 37                                                            | 76               | 93.761,19 m <sup>2</sup>     | 15.842 TL/ m <sup>2</sup>         | 1.485.396.155 TL              | 1.485.400.000 TL                              |

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| <b>37 ADA 76 PARSELİN DEĞERİ</b> | <b>1.203.903.000 TL</b> |
|----------------------------------|-------------------------|

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| <b>37 ADA 76 PARSELİN DEĞERİ</b> | <b>1.485.400.000 TL</b> |
|----------------------------------|-------------------------|

##### 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde değere ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parsel için pazar yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu parsel boş "arsa" olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş güncel bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki geçmiş dönemlerdeki sözleşme oranları dikkate alınmıştır.

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

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların 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**

Taşınmazın niteliği bostan olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazların niteliği arazi olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **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**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının % 20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**

#### **6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." ve yine tebliğin 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." denilmekte olup, taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Parsel üzerinde yer alan ipotegi ilişkin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Tebliğ'in 22. maddesinin birinci fıkrasının r ) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir. Bu kapsamda fiili durumu ile tapu niteliğinin uyumlu olduğu görülmüştür.

Bu kapsamda yapılan değerlendirmeler neticesinde değerlendirme konusu parselin "ARSA/ARAZI" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında engel bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum. Konu taşınmazın değer takdirinde; pazar yaklaşımı ve Nakit Gelir Akımları Analizi yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında "09.05.2005 tarih 2457 yevmiye numarası ile Yüzölçümü hatalıdır." Beyanı bulunmaktadır. Beyan ile ilgili olarak, Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesinde yürütülmekte olan 2015/122 sayılı davanın rapor tarihi itibarı ile kesinleşmediği bilgisi müşterinin hukuk müşavirinden öğrenilmiş olup dosyasındaki 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91m<sup>2</sup> olarak tespit edildiği görülmüştür. Söz konusu yüzölçümü değişikliğinin taşınmazın toplam değerine doğrudan etki edeceği düşünülmekte olup değer hesaplamalarında bilirkişi raporundan belirtilen alan dikkate alınmıştır.

### 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 taşınmazın;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

**1.203.903.000 .-TL**

(Bir Milyar İki Yüz Üç Milyon Dokuz Yüz Üç Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.300.215.240 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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

Bu rapor, 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.