



**VARLIK
DEĞERLEME**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / SANCAKTEPE / SAMANDIRA

9006 Ada, 3 Parsel

“13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT DEĞERLEME RAPORU”

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

08.01.2024
Rapor No:
2023OZELP00345

YÖNETİCİ ÖZETİ	
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	01.12.2023 2023/032
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
RAPOR NO	2023OZELP00345
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Paylı Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Veysel Karani Mahallesi Gülhane Caddesi Aydos Country Sancaktepe/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parsel, A Blok 40 Numaralı "Dubleks Dükkan", B Blok 49-50-52 Numaralı "Dükkan", C Blok 38 Numaralı "Dubleks Dükkan", D Blok 21-22 Numaralı "Dükkan", E Blok 122 Numaralı "Dükkan", H Blok 48 Numaralı "Dükkan", R Blok 14 Numaralı "Konut", V Blok 2 Numaralı "Konut", AE Blok 1-2 Numaralı "Dükkan" Nitelikli Bağımsız Bölümler.
SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Dükkan ve Konut.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Dükkan ve Rezidans.
TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri:	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	266.420.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	319.704.000,00 TL
Değer takdir edilmiştir.	
Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10." "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Recep Akça Değerleme Uzmanı - 405081	Mustafa Volkan CANTEKİNLER Sorumlu Değerleme Uzmanı - 403847

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ	5
2.1.	DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.1.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER	7
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	7
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	8
5.1.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	8
5.1.4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	9
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
5.2.2.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	10
5.2.3.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	10
5.2.4.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
5.2.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ	11
5.2.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.2.7.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	12
6.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
6.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	18
6.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	26
6.4.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	26
6.4.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ	26
6.4.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU	29
7.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29
7.1.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	29
7.2.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	32
8.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	32
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	32
8.2.	SWOT ANALİZİ.....	32
9.	DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	33
9.1.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	33

9.2.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
9.3.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	34
9.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	34
9.3.2.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI	35
9.3.3.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİ KONUSU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER	38
9.3.4.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR	39
9.3.5.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ	39
9.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	40
9.4.1.	MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	40
9.4.2.	ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ	41
9.4.3.	YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR	41
9.4.4.	MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)	41
9.5.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	41
9.5.1.	GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ	41
9.5.2.	NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR	42
9.5.3.	İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER	42
9.5.4.	GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)	42
10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
10.6.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,	44
10.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	45
10.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	45
10.9.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	45
10.10.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLME KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	45
10.11.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	45
10.12.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLME KONUSUNDA İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	45
10.13.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)	45
11.	SONUÇ	46
12.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR	47
12.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ ve EMSAL HARİTASI	47
12.2.	FOTOĞRAFLAR	48
12.3.	PROJE FOTOĞRAFLARI	59
12.4.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ ve TAPU SURETİ	90
12.5.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ	130
12.6.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	132

1. RAPOR BİLGİLERİ

Raporu Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Dayanak Sözleşmesi	01.12.2023 2023/032
Değerleme Tarihi	31 Aralık 2023
Rapor Tarihi	08 Ocak 2024
Raporlama Süresi	5 iş günü
Rapor Numarası	2023OZELP00345
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu / Amacı	Bu rapor; Mülkiyeti Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parsel, A Blok 40 Numaralı "Dubleks Dükkan", B Blok 49-50-52 Numaralı "Dükkan", C Blok 38 Numaralı "Dubleks Dükkan", D Blok 21-22 Numaralı "Dükkan", E Blok 122 Numaralı "Dükkan", H Blok 48 Numaralı "Dükkan", R Blok 14 Numaralı "Konut", V Blok 2 Numaralı "Konut", AE Blok 1-2 Numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
Raporun Hazırlanma Standartları	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Recep AKÇA, Değerleme Uzmanı – SPK No: 405081 Mustafa Volkan CANTEKİNLER, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847
Raporun Hazırlanmasına Yardımcı Olanlar	Elif Gökçe ÖZCAN, Değerleme Uzmanı – SPK No: 909292

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Unvanı	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Adresi	Altunizade Mahallesi Ord. Prof. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi Ekşi İş Merkezi Blok No: 12B Üsküdar - İstanbul
Telefon No	+90 (216) 336 36 85
Faks No	+90 (216) 336 36 87
E Posta Adresi	varlik@varliktdd.com
İnternet Adresi	www.varliktdd.com
Kuruluş Tarihi	21 Eylül 2016
Ödenmiş Sermayesi	1.000.000,00-TL
Ticaret Sicil No	152182-5
SPK Lisans Tarihi	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
BDDK Lisans Tarihi	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Müşteri Unvanı	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş - İstanbul
Telefon No	+90 212 310 27 21
Faks No	+90 212 277 00 48
İnternet Adresi	www.sinpas.com.tr
Kuruluş Tarihi	22.12.2006
Vergi Numarası	771 030 54 32
Ticaret Sicil No	609806
Ticaret Sicil Memurluğu	İstanbul Ticaret Odası
Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibarı ile Türk lirası cinsinden “Pazar Değerinin” tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Recep AKÇA 31.12.2023 tarihinde işlemlere başlamış, Elif Gökçe Özcan yardımcı olmuş ve rapor tanzim edilmiş, 08.01.2024 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan CANTEKİNLER tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu gayrimenkulle alakalı daha önce ekspertiz raporu hazırlanmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

5.1. TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILAN İNCELEMELER

5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

9006 ADA 3 PARSEL			
İli	İstanbul	Bağ. Böl. Niteliği	Tablo-1
İlçesi	Sancaktepe	Arsa Payı	Tablo-1
Bucağı	-	Blok No	Tablo-1
Mahallesi	Samandıra	Kat No	Tablo-1
Köyü	-	Bağ. Böl. No	Tablo-1
Sokağı	-	Hisse Oranı	Tablo-1
Mevkii	Karapınar	Cilt No	Tablo-1
Yüzölçümü (m²)	50.100,00 m²	Sayfa No	Tablo-1
Pafta No	-	Tapu Tarihi	Tablo-1
Ada No	9006	Tapu Yevmiye	Tablo-1
Parsel No	3	Eklentisi	-
Ana G.M. Vasfı	A-C-E-F-G-I-K-Ac- 15 Katlı B-D-H-J-St- Ad-10 Katlı O-P-V-Y 9 Katlı R-U-8 Katlı M-N-Z-Aa 7 Katlı L-Ab-6 Katlı Ae Blok 2 Katlı Betonarme Binalar Ve Af-Ag-2 Katlı Betonarme Garaj Arsası		Malikleri Tablo-1

TABLO 1													
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	MALİK	HİSSE	ARSA PAY	PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	EKLENTİ
1	A	1.BODRUM KAT+ 2.BODRUM KAT	40	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	99	50100	5.05.2016	10973	342	33699	-
2	B	1.BODRUM	49	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	33	50100	5.05.2016	10973	342	33748	-
3	B	1.BODRUM	50	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	89	50100	21.06.2017	15543	343	33748	-
4	B	1.BODRUM	52	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	231	50100	21.06.2017	15543	343	33748	-
5	C	1.BODRUM + 2.BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	893	50100	5.05.2016	10973	343	33789	Depo: A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11,A12,A13,A14,A15 Depo: A16,A17,18
6	D	1.BODRUM	21	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	73	33810	5.05.2016	10973	343	33810	-
7	D	1.BODRUM	22	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	73	50100	5.05.2016	10973	343	33811	-
8	E	1.BODRUM	122	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	41	50100	5.05.2016	10973	345	33933	-
9	H	1.BODRUM	48	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	69	50100	5.05.2016	10973	347	34145	-
10	R	2	14	KONUT	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	1/1	54	50100	16.05.2016	11991	349	34334	-
11	V	ZEMİN	2	KONUT	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	1/1	62	50100	14.09.2017	21944	350	34446	-
12	AE	ZEMİN KAT+1. KAT+AŞMA KAT	1	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	54	50100	5.05.2016	10973	351	34582	-
13	AE	1	2	DÜKKAN	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	20	50100	21.06.2017	15543	351	34583	-

5.1.2. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 26.12.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü web tapu sisteminden elde edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır. Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
Yönetim Planı Değişikliği : 06.01.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	11.01.2018	802	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	13.11.2017	27357	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Yönetim Planı Değişikliği : 23.06.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	23.06.2017	15843	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Yönetim Planı : 01/03/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	5.05.2016	10973	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Şerhler Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (262,61 m2 Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri)	1.11.2016	25945	tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek
Rehinler Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 80000000.00 TL bedelle 1. derece ipotek.	15.01.2021	1275	AE Blok 2 BB, AE Blok 1 BB, A Blok 40 BB, B Blok 49 BB, B Blok 50 BB, B Blok 52 BB, D Blok 21 BB, D Blok 22 BB, H Blok 48
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine 207219510.36 TL bedelle 1. derece ipotek.	4.04.2019	8845	R Blok 14 BB, V Blok 2 BB
Ekleni Hanesinde			
Açıklama	Tarih	Yevmiye	Takyidatın Bulunduğu Bağımsız Bölüm No
Depo: A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A8,A9,A10,A11,A12,A13,A14,A15	5.05.2016	10973	C Blok 38 BB
Depo: A16,A17,18	21.06.2017	15513	C Blok 38 BB

5.1.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Söz konusu takyidat Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi kurumunun genel uygulaması olduğundan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Mülkiyet sahibi Sinpaş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

5.1.4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

5.1.4.1. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım satım konu edilmediği görülmüş, edinme sebepleri, tarih, yevmiye numaraları ve malik isimleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Edinme Sebebi	Tescil Tarihi	Tescil Yevmiye	Malik
1	A	40	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	B	49	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	B	50	Bağımsız Bölüm/Blok Bilgilerinin Düzeltilmesi	21.06.2017	15543	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	B	52	Bağımsız Bölüm/Blok Bilgilerinin Düzeltilmesi	21.06.2017	15543	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	C	38	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	D	21	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	D	22	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	E	122	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	H	48	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	R	14	Satış	16.05.2016	11991	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
11	V	2	Satış	14.09.2017	21944	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ
12	AE	1	Kat İrtifakı Tesisi	5.05.2016	10973	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	AE	2	Bağımsız Bölüm/Blok Bilgilerinin Düzeltilmesi	21.06.2017	15543	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.1.4.2. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmazların dosyasında yapılan incelemede Başkanlık Emri ile 9006 ada 3 parsel, 8373 ada 4 parsel, 284, 285, 286, 284, 288, 429 parseller ve 0 ada 1 parsel ait 20.11.2015 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin, İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 22.01.2018 tarih E.2016/1004, 2016/1005, 2016/1006, K:2017/2587, 2017/2588, 2017/2589 sayılı kararları ile iptal edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Dosyasında yer alan evrakların incelenmesi neticesinde taşınmazlara düzenlenen yapı ruhsatlarının haiz olduğu 15.02.2010 tarihli, 20.11.2015 tadilat tarihli imar planlarının, 9006 ada 3 parselde usulsüz emsal transferi neticesinde (tadilat planı öncesinde 9006 ada 3 parselin sağlık tesis alanında kaldığı, tadilat planı ile konut+ticaret alanına alındığı, bu değişikliğin bölgede 2362 kişilik nüfus yoğunluğu artışına neden olduğu ve bu nüfus için gerekli olan sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının karşılanmadığı sebebi ile şehircilik ve planlama ilkeleri ile mevzuata uyarlık bulunmamakta olduğu belirtilmektedir) 1/5000'lik ve 1/1000'lik planların iptal edilmiş olduğu görülmüştür. Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların bulunduğu parselin, 15.02.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında olduğu görülmüştür.

5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

5.2.1. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin 15.02.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret+Konut (T+K3)" Alanı'nda, 5 Kat, Taks: 0,50 Kaks: 1,50 yapılaşma şartlarında kaldığı bilgisi alınmıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2.2. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.2.4. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Yapı Ruhsat Belgesi Bilgileri:

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde aşağıda yer alan yapı ruhsatları bulunmaktadır.

A blok;

- Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 831489-5922 sayılı
- Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192681-3622 sayılı

AE Blok;

- Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 831594-5956 sayılı
- Tadilat Ruhsatı; 16.06.2017 tarih 1422275 sayılı
- B Blok;**
 - Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 831492-5923 sayılı
 - Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192647-3612 sayılı
- C Blok;**
 - Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 831495-5924 sayılı
 - Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192659-3615 sayılı
- D Blok;**
 - Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 831503-5926 sayılı
 - Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192666-3617 sayılı
- E Blok;**
 - Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 831505-5927 sayılı
 - Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192672-3620 sayılı
- H Blok;**
 - Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 831519-5932 sayılı
 - Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192708-3631 sayılı
- R Blok;**
 - Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 231944-5942 sayılı
 - Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192643-3611 sayılı
- V Blok;**
 - Yeni Yapı Ruhsatı; 28.03.2014 tarih, 231555-5946 sayılı
 - Tadilat Ruhsatı; 24.03.2016 tarih 1192700-3628 sayılı

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde aşağıda yer alan yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

- **A blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 25.08.2017 tarih, 1459939-189 sayılı
- **AE Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 25.08.2017 tarih, 1459933-186 sayılı
- **B Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 25.08.2017 tarih, 1459918-174 sayılı
- **C Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 25.08.2017 tarih, 1459933-188 sayılı
- **D Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 25.08.2017 tarih, 1459920-176 sayılı
- **E Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 25.08.2017 tarih, 1459919-175 sayılı
- **H Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 24.08.2017 tarih, 1459072-168 sayılı
- **R Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 24.08.2017 tarih, 2459055-164 sayılı
- **V Blok;** Yapı Kullanma İzin Belgesi; 25.08.2017 tarih, 2459926-180 sayılı

Mimari Proje:

Webtapu portalında ve Sancaktepe Belediyesinde yer alan taşınmazların konumlu olduğu; AE, H, R, V bloklar için 24.03.2016 tarihli ve B-C-D-E Bloklar için 16.06.2017 tarihli tadilat projeleri incelenmiştir.

5.2.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar Tatlısu Mahallesi, şerif Sokak, Zirveli Apartmanı, No: 5, Daire: 3 Ümraniye/İSTANBUL adresinde yer alan Etkin ve Sürekli yapı denetim A.Ş. tarafından denetleme yapılmıştır.

5.2.6. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul için düzenlenen enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

6.1. EKONOMİK VERİLER

6.1.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Dünya Ekonomisi;

Çin'deki ekonomik aktivitenin, Pekin'de ve diğer yoğun nüfuslu bölgelerde tekrarlayan Kovid-19 salgını nedeniyle dördüncü çeyrekte yavaşlaması, artan küresel enflasyonu dizginleyebilmek için küresel düzeyde atılan para politikası adımları ve Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonrasında Avrupa'daki yaşam maliyetlerinin artması ve ekonomik faaliyetleri engelleyen ciddi bir enerji krizi yaşanması, 2022 yılı genelinde ve son çeyreğinde küresel ekonomik görünümü belirleyen temel unsurlar olmuştur. 2022 yılının üçüncü çeyreğinde, beklenenden güçlü gelen iç talep artışının yanında öngörülenden daha fazla sağlanan mali destekler sonucunda, ABD, Avro Bölgesi ve başlıca gelişmekte olan ülke ekonomiler olumlu bir görünüm sergilemiştir. Bununla birlikte, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde, tümü olmasa da birçok büyük ekonominin büyüme hızında ivme kaybı tahmin edilmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırma seviyesinin yanı sıra Ukrayna'daki savaşın akıbetinin, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel bir durgunluk beklentisi netleşmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir. UNCTAD verilerine göre 2022 yılında uluslararası ticaretin olumlu görünümünde büyük ölçüde emtia fiyatlarındaki artış, yakın zamanda imzalanan ticaret anlaşmaları ve lojistik sorunlarının çözülmesi etkili olmuştur. Bu olumlu görünüme rağmen ekonomik büyümedeki yavaşlama, küresel tedarik zincirlerinde devam eden sorunlar, küresel enflasyon artışı endişesi ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi kötüleşen ekonomik koşullar ve artan belirsizlikler 2022 yılının dördüncü çeyreğinde küresel ticareti olumsuz etkilemiştir. Dünya mal ticaretinin 2023'te nispeten durgun seyretmesi beklenmektedir. Küresel ölçekte artan resesyon endişeleri, yükselen enflasyona karşı küresel mücadelede atılan parasal sıkılaştırma adımları, Rusya'nın Ukrayna'daki işgali ve Çin'de Kovid-19'un yeniden canlanması 2022 yılının son çeyreğinde emtia fiyatlarındaki görünümü belirleyen temel faktörler olmuştur. Bu dönemde, emtia fiyatları halen salgın öncesi dönem fiyatlarının üzerinde seyrederken, Rusya-Ukrayna savaşı öncesi seviyelerinde gözlenmektedir. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren emtia fiyatlarının çoğunda, küresel ölçekte yavaşlayan büyüme nedeniyle ciddi oranda gevşeme görülmüştür. Küresel enflasyon kısa vadeli riskler içerisinde hala görece önemini korumaktadır. 2023'ün ilk çeyreğinin sonuna yaklaşırken küresel görünüm bir önceki yılın son çeyreğine göre belirgin düzeyde iyileşmiştir. Bununla birlikte enflasyonla mücadele için küresel düzeyde alınması gereken daha çok mesafe bulunmakta ve bu da riskleri beraberinde getirmektedir. Kovid-19 salgını sonrası "yeni normal"e dönüş, Ukrayna'da savaşın ortaya çıkmasıyla kesintiye uğramış, başta gıda ile enerji alanlarında olmak üzere dünya ekonomisinde yeni bir dizi sorun ortaya çıkmıştır. 2023 yılı başladığında ise dünyada enflasyon, gelişmekte olan pazarlardan sermaye çıkışları, sosyal sorunlar, devam eden ticaret savaşları, jeopolitik çatışma ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi "eski" riskler varlığını korurken büyük ölçekli doğal afetler ve kuraklık gibi sorunlar da küresel istikrarı tehdit etmektedir. Görece iyileşen sağlık ve talep koşullarının sayesinde ortaya çıkan son dönemdeki iyileşme işaretlerine rağmen, Rusya- Ukrayna savaşının gölgesinde önümüzdeki iki yıl boyunca küresel ekonomik toparlanmanın ılımlı olması beklenmektedir. Bu çerçevede, genel görünüm kırılganlığını korumakta ve aşağı yönlü riskler ağır basmaktadır. Son dönemde dünyada finansal kurumlar, konut piyasaları ve düşük ve yüksek gelirli ülkeler de dâhil olmak üzere finansal kırılganlıklara ilişkin endişeler artmıştır. Bu koşullar altında sert bir durgunluk olmasa dahi küresel ekonomik toparlanmanın ağır aksak olması beklenebilecektir.

Enflasyonla mücadele kapsamında para politikaları fiyat artışlarını görece olarak dizginlemiş olsa da ABD ve İsviçre'de görülen banka iflas ve sıkıntıları olası bir küresel finansal kriz riskini gündeme getirmiştir. Başta ABD olmak üzere devamlılık arz eden faiz artışları bankaların bilançolarını faiz değişimlerine karşı daha duyarlı hale getirmekte ve likidite yönetimini güçleştirmektedir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Dünya Ekonomisindeki Son Gelişmeler Bülteni – 2022-IV.Çeyrek | Ekim-Aralık

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

2023 yılı birinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4,0 oranında büyümüştür. Bununla birlikte, 2023 yılının birinci çeyreğinde mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH yüzde 0,3 oranında artmıştır. Birinci çeyrekte büyüme üretim yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmaktadır. Sanayi sektöründe katma değer yüzde 0,7 oranında azalmıştır. Böylece sanayi sektörü yılın birinci çeyreğinde ekonominin genelindeki yüzde 4,0 oranındaki büyümeye daraltıcı yönde yüzde 0,1 puan negatif katkı yapmıştır. Sanayi üretim endeksinin birinci çeyrekte yüzde 0,5 oranında küçülme kaydetmesi göz önüne alındığında, bu dönemde sanayi katma değerinin yüzde 0,7 oranında daralma kaydetmesi sanayi üretim endeksiyle katma değer arasındaki ilişkinin güçlendiğine işaret etmektedir. Hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri birinci çeyrekte yüzde 5,1 oranında artarak

GSYH büyümesine birinci çeyrekte 3,3 puan katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, İnşaat faaliyetlerinin yüzde 5,1, Ticaret, ulaştırma ve konaklama faaliyetlerinin yüzde 12,4, Bilgi ve iletişim faaliyetlerinin yüzde 8,1, Finans ve sigortacılık faaliyetlerinin yüzde 11,2, Gayrimenkul faaliyetlerinin yüzde 1,4, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinin yüzde 12,0, Kamu yönetimi, eğitim, sağlık ve sosyal hizmet faaliyetlerinin yüzde 3,6, Diğer hizmet faaliyetlerinin ise yüzde 7,8 oranında büyüme kaydettiği görülmektedir. İnşaat sektörünün iki çeyrektir üst üste büyüme kaydetmesi, sektörün toparlanma emareleri sergilediğini göstermektedir. Tarım sektörü katma değeri ise birinci çeyrekte yüzde 3,8 oranında azalmıştır. Birinci çeyrekte büyüme harcamalar yönünden incelendiğinde aşağıdaki tespitler yapılmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 16,2 oranında artarak ekonomik büyümeye 10,9 puan katkı yapmıştır. o Birinci çeyrekte tüketimdeki bu artışta dayanıklı mallara yapılan harcamalardaki artış (yüzde 29,6) ve yarı dayanıklı tüketim mallarına yapılan harcamalardaki artış (yüzde 28,8) etkili olmuştur.

Kamu tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 5,3 oranında artmıştır. Böylece kamu tüketim harcamaları ekonomik büyümeye 2023 yılı birinci çeyreğinde 0,7 puan katkı yapmıştır. Toplam tüketim 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 14,4 oranında artarken, büyümeye katkısı 11,6 puan olmuştur. 2023 yılının birinci çeyreğinde yüzde 4,9 oranında artan toplam sabit sermaye yatırım harcamaları ekonomik büyümeye 1,2 puanlık katkı yapmıştır. İnşaat sektörü yatırımları birinci çeyrekte yüzde 1,3 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları 13 çeyrektir süren yükseliş ivmesini devam ettirmiş ve yüzde 8,0 oranında büyümüştür. (Büyümeye katkısı 1,0 puan). Net mal ve hizmet ihracatı ekonomik büyümeye 2023 yılının birinci çeyreğinde daraltıcı yönde 2,8 puan katkı yapmıştır. Stok değişimleri 2023 yılının birinci çeyreğinde ekonomik büyümeye negatif 6,0 puan etki yapmıştır. 2023 yılının birinci çeyreğinde GSYH deflatöründeki artış yüzde 77,3 olmuştur. Şubat ayında yaşanan deprem felaketi ve azalan dış talebe rağmen, 2023 yılı birinci çeyrek verisi büyümenin artış eğilimini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Büyüme harcamalar yönüyle incelendiğinde, en yüksek katkının yine özel tüketimden geldiği gözlenirken zayıf dış talebin büyümeyi sınırladığı anlaşılmaktadır. İktisadi faaliyet kollarına göre büyüme verisi incelendiğinde ise, hizmetler sektörünün hafif ivme kaybetmekle beraber yine sürükleyici sektör olarak ön plana çıktığı gözlenmektedir. Tarım ve sanayi sektörleri negatif ayrışırken 2022 yılının son çeyreğinde büyüme bölgesine geçen inşaat sektörünün bu dönemde de pozitif katma değer artışı sergilemesi göze çarpan bir gelişme olmuştur. Böylelikle, inşaat sektöründeki toparlanmanın belirginleştiği ve hizmetlerin yavaşlamakla birlikte büyümede itici güç olduğu teyit edilmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü verilerden Satın Alma Yöneticileri Endeksi PMI, Nisan ayında 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sanayi sektöründe 2021 yılı Aralık ayından bu yana en belirgin iyileşmeye işaret etmektedir. Diğer taraftan, otomotiv ve beyaz eşya sektörlerindeki üretimin ivme kaybettiği gözlenmekte olup beyaz eşya sektörü üretiminde ve ihracatında dış talepteki zayıflama ile belirgin oranda daralma kaydedilmiştir. Öte yandan, imalat sanayii kapasite kullanım oranları Nisan ve Mayıs aylarında geçen yılın aynı dönemlerine kıyasla azalan bir seyir izlese de mevsimsellikten arındırılmış verilerde hafif iyileşme gözlenmektedir. Bu doğrultuda, yılın geri kalanında tüketim ve yatırım kararlarında iyimserliğin hakim olması beklenirken dış talepteki zayıflamanın büyümeye ilişkin aşağı yönlü bir risk unsuru oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Avrupa'da veya küresel çapta yaşanabilecek ekonomik durgunluk, ihracat kanalıyla GSYH artış hızı üzerinde baskı oluşturabilecektir.

2023 yılı Mart ayında tüketici fiyatları büyük oranda gıda fiyatlarındaki gelişmelerin ve hizmet fiyatlarındaki katılığın etkisiyle yüzde 2,29 oranında artmış, yıllık enflasyonda ise düşüş gözlenmiştir. TÜFE yıllık enflasyonu 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya kıyasla 4,67 puan azalarak yüzde 50,51 olarak gerçekleşmiş, gıda grubunun yanı sıra lokanta ve otel ile kira fiyatları öncülüğünde hizmet fiyatları Mart ayı enflasyonunda belirleyici olmuştur. Türk lirasındaki istikrarlı seyir ve ithalat fiyatlarındaki olumlu görünümün etkisiyle, temel mal grubunda aylık fiyat artışı yavaşlamıştır (yüzde 1,24). Enerji grubu fiyatları, kur ve emtia fiyatlarındaki görünüme paralel olarak ılımlı seyretelemeye devam etmiştir (yüzde 0,38). Gıda fiyatları bu dönemde temelde kırmızı et ve işlenmiş et ürünleri öncülüğünde artış kaydetmiştir (yüzde 3,84). Aylık tüketici enflasyonunun seyrinde öne çıkan bir diğer kalem olan hizmet grubunda büyük ölçüde kira (yüzde 4,89) ile lokanta ve otel (yüzde 3,85) alt gruplarındaki artışlar belirleyici olmuştur. Yıllık enflasyona en büyük etki 17,12 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 8,03 puanla Konut ve 5,08 puanla Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma gruplarından gelmiştir. TÜFE yıllık değişim oranı Mart ayında bir önceki aya göre 4,67 puan azalmıştır. Söz konusu gelişmenin eksi 1,71 puanı çekirdek enflasyondaki fiyat hareketlerinden kaynaklanırken, dışlananlar endeksindeki fiyat hareketlerinin etkisi ise eksi 2,96 puan olmuştur. TÜFE'deki yıllık artışın değişimine etkide; Temel Malların payı eksi 1,35 puan, Hizmetlerin payı eksi 0,37 puan, Enerjinin payı eksi 1,98 puan, Gıda ve Alkolsüz İçeceklerin payı eksi 0,60 puan olurken, Alkol, Tütün ve Altının payları ise eksi 0,38 puan aşağı yönlü olmuştur.

Mart ayında üretici fiyatları aylık artışı enerji fiyatlarında belirginleşen gerilemenin desteğiyle oldukça zayıflamıştır. Yı-ÜFE Mart ayında yüzde 0,44 oranında artmış ve Yı-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 62,45 olarak gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri ile başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki seyir önemli bir paya sahiptir. İmalat fiyatları Mart ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Mart ayında yüzde 13,28 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 95,46 olarak gerçekleşmiştir. Ara malı fiyatları Aralık ayında yüzde 1,86 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 46,96 oranında artış kaydedilmiştir.

TCMB Banka Kredileri Eğilim anketine göre, 2023 yılının ilk çeyreğinde, bankaların genel olarak işletme kredilerine uyguladıkları standartlardaki sıkılaştırma yönlü seyrin beklentilerle uyumlu şekilde zayıflayarak devam ettiği görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreği için beklenti, işletme kredilerine uygulanan standartların temelde aynı kalacağı yönündedir. İşletme kredilerine olan talep incelendiğinde, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki azalış, yılın ilk çeyreğinde yerini artışa bırakmıştır. İkinci çeyrek için beklenti, genel olarak işletmelere verilen kredilere olan talepteki artışın güçlenerek devam edeceği yönündedir.

Güçlü seyreden bankacılık sektörü kârlılığı sermayeyi desteklemeye devam etmektedir. 2023 yılı başından itibaren sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) hesaplamasında 2021 yıl sonu yerine 2022 yıl sonu döviz kurlarının kullanılmaya başlamasıyla bankaların SYR'lerinde bir miktar gerileme gözlenmiştir. Mart 2023 itibarıyla bankacılık sektörünün SYR'si bir önceki çeyreğe göre azalarak yüzde 19,5'ten yüzde 17,7 seviyesine gerilemiştir. Mart ayında kamu mevduat bankalarına sermaye artırımı yapılmış olup kamu bankalarının SYR'si 2023 yılının ilk çeyreğinde artış göstererek önceki seviyesine yükselmiştir. Sektörün sermaye yeterlilik oranı BDDK'nın uygulamakta olduğu yasal sınır olan yüzde 12 seviyesinin ve Basel kriterlerine göre asgari sınır olan yüzde 8'in oldukça üzerinde bulunmaktadır. Tahsili gecikmiş alacak (TGA) bakiyesindeki yatay seyir ile kredi hacminde süregelen artışın etkisiyle bir süredir azalmakta olan TGA oranları, 2023 yılının ilk çeyreğinde de azalmaya devam etmiştir. Bu dönemde ticari TGA oranı yüzde 2,2'den yüzde 2'ye, tüketici TGA oranı yüzde 2'den yüzde 1,8'e, kredi kartları TGA oranı yüzde 1,5'ten yüzde 1,3'e gerilerken sektörün TGA oranı da yüzde 2,1'den yüzde 1,9'a gerilemiştir.

Kaynak: TCMB – Strateji ve Bütçe Başkanlığı – Ekonomik Gelişmeler – 2023-I.Çeyrek

6.1.2. ENFLASYON

TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ikinci çeyreğinde 12,3 puan düşüşle yüzde 38,2 seviyesine gerilerken haziran ayı itibarıyla aylık fiyat artışları yeniden güç kazanmıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde hizmet sektörü enflasyonunda görülen katılık ve gıda fiyatlarındaki olumsuz seyir aylık fiyat artışlarında öne çıkmış, nisan ve mayıs aylarında Türk lirasında gözlenen görece istikrarlı seyir haziran ayıyla birlikte yerini belirgin değer kaybına bırakmıştır. Enerji fiyatlarında nisan ayında gerçekleşen düşüş, bir ay süresince tüketiciye sağlanan doğal gazın bedelsiz olarak sunulması ile mayıs ayında belirginleşmiş ve manşet enflasyonu olumlu etkilemiştir. Yılın ikinci çeyreğinde, emtia fiyatları ve küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altındaki seyrini korumuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde afetlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının kısa süreli olduğu gözlenmiştir. İç talep canlı seyrederken krediler çeyrek boyunca talep koşullarını destekleyici olmuştur. Söz konusu gelişmelerle uyumlu olarak fiyatlar mayıs ayında yatay seyrederken haziran ayında güçlü bir artış sergilemiştir. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ise çeyrek boyunca yükselme eğiliminde olmuştur. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 58 olarak gerçekleşeceği, 2024 yılı sonunda yüzde 33 ve 2025 yılı sonunda ise yüzde 15 seviyesine gerileyerek azalış eğilimi göstereceği tahmin edilmektedir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde 2023 yılı için yapılan 35,7 puan tahmin güncellemesi diğer Enflasyon Raporu dönemlerine göre daha yüksek olmuştur. Öncelikle, Türk lirasındaki değer kayıpları ile ücret ve vergi ayarlamalarının yaratacağı maliyet ve talep baskıları enflasyonu önemli ölçüde yukarı çekmiştir. Ayrıca, özellikle para politikasının etki alanı dışında olan işlenmemiş gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere gıda enflasyonu varsayımı bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre güçlü bir biçimde yukarı yönlü güncellenmiştir. Tahmin sapması ve tahmin yaklaşımımızdaki değişim de bu güncellemede etkili olmuştur. Diğer taraftan, küresel büyüme ve emtia fiyatları gibi varsayımlar bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle uyumlu gerçekleşmiştir. Bu bağlamda, güçlü talep ve maliyet baskılarının da etkisiyle enflasyonun 2023 yılının geri kalan döneminde yükseleceği ancak enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar kademeli olarak sıkılaştırılan parasal duruş ile 2024 yılında düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir. Enflasyon tahminleri güncellenirken enflasyonu orta vadede yüzde 5 hedefine yakınsatacak parasal duruşun kararlılıkla uygulanacağı bir politika çerçevesi esas alınmıştır. Parasal sıkılaştırma ile birlikte mevcut mikro- ve makroihtiyati çerçevenin kademeli olarak sadeleştirilmesi süreciyle parasal aktarım mekanizmasının iyileşeceği değerlendirilmiştir. Yılın kalanında turizmde güçlü bir seyir öngörüldükçe, ihracatın yatay seyredeceği, büyümenin de tarihsel ortalamalarına yakın gerçekleşeceği düşünülmektedir. Fiyat istikrarı üzerinde baskı yaratacak şekilde dengesiz talep oluşumuna izin vermeyecek bir para politikası duruşu, enflasyon beklentilerinin çıpılanması ve fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınmasını mümkün kılacaktır. Kredilerin büyüme hızı ve kompozisyonunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı temin edecek şekilde oluşacağı; böylece finansal koşulların enflasyonda öngörülen düşüş süreciyle uyumlu hareket edeceği bir çerçeve esas alınmıştır. Kademeli olarak güçlendirilen parasal sıkılaştırmaya eşgüdümlü olarak gerçekleştirilecek mikro- ve makroihtiyati çerçevenin sadeleştirilmesi süreci, piyasa mekanizmalarını daha etkin hale getirecek ve parasal aktarımı güçlendirecektir. Bu bağlamda makro finansal istikrarın fiyat istikrarını destekleyeceği bir para politikası görünümü esas alınmaktadır. İktisadi faaliyet 2023 yılının ilk çeyreğinde deprem kaynaklı etkilere rağmen yurt içi talebin desteğiyle gücünü korumuştur. İlk çeyrekte GSYİH, deprem kaynaklı etkilere karşın yıllık bazda yüzde 4,0, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,3 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümenin temel belirleyicisi 6,8 puan katkı ile yurt içi talep olurken net ihracat büyümeyi 2,8 puan azaltıcı etkide bulunmuştur. Zayıf seyreden dış talebin etkisiyle sanayi sektörü yıllık bazda büyümeye 0,1 puan negatif katkı vermiş, hizmetler sektörü ise 5,2 puan katkı ile üretim tarafından büyümenin temel belirleyicisi olmuştur.

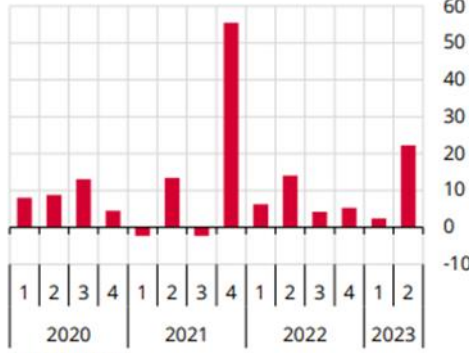
İkinci çeyreğe ilişkin göstergeler iç talebin dış talebe kıyasla daha güçlü seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir. Mayıs ayı itibarıyla sanayi üretimi ilk çeyreğe kıyasla yüzde 1,4 oranında artarak depremin üretim faaliyeti üzerindeki olumsuz etkilerinin telafi edildiğini göstermiştir. Öte yandan, perakende satış hacim endeksi mayıs ayı itibarıyla çeyreklik bazda yüzde 4,6 oranında kuvvetli artmış, reelleştirilmiş olarak yerli kartla yapılan harcamalardaki artış eğilimi ise ikinci çeyrekte hızlanarak sürmüştür. İlk çeyrekte afetin etkisiyle yavaşlayan istihdam artışı ikinci çeyrekte hızlanmış ve mayıs ayı itibarıyla mevsimsellikten arındırılmış olarak istihdam çeyreklik bazda yüzde 0,9 oranında (298 bin kişi) artarak deprem öncesi seviyesini geçmiştir. İşgücüne katılım oranı ise bir önceki çeyreğe göre 0,3 puan artarak yüzde 53,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, işsizlik oranı çeyreklik bazda 0,2 puan azalmış ve yüzde 9,8 seviyesine gerilemiştir. Hizmetler dengesindeki güçlü seyir ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, yüksek altın ithalatı ve dış ticaret açığındaki yükselişin etkisiyle yıllıklandırılmış cari işlemler açığı artmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dış talepteki nispeten yatay seyirle birlikte mevsimsellikten arındırılmış olarak ihracattaki çeyreklik artış yüzde 0,5 ile sınırlı gerçekleşmiştir. Güncel veriler afetin ihracat üzerindeki etkisinin büyük ölçüde ortadan kalktığını göstermektedir. Mevsimsellikten arındırılmış olarak ithalat ise gerileyen enerji ithalatıyla uyumlu şekilde çeyreklik bazda azalmıştır. Enerji ithalatı, yılın ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 24,6 oranında azalışla 36 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Diğer taraftan, yüksek altın ithalatı ve güçlü iç talebin desteklediği kuvvetli tüketim malları ithalatı çeyreklik bazda ithalat azalışını sınırlandırmıştır. Nitekim altın ithalatı, ilk yarıda geçen yılın aynı dönemine göre 11,4 milyar dolar artarak 16,6 milyar dolara ulaşmıştır. Bu dönemde, tüketim ve yatırım malları ithalatı geçen yılın aynı dönemine göre sırasıyla yüzde 62,3 ve 33,9 oranında yükselmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirlerinin katkısıyla güçlü seyrini koruyan hizmet gelirlerinin cari işlemler dengesine desteği yıl geneline yayılarak devam etmiştir. Seyahat ve taşımacılık gelirleri yılın ilk beş ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla 2,5 ve 1,5 milyar dolar artarak 14,1 ve 13,8 milyar dolar seviyesine ulaşmış, yıllıklandırılmış olarak ise tarihi en yüksek seviyelerine yükselmiştir. Küresel enflasyon mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde düşüş eğilimini sürdürmekle birlikte yüksek seviyelerini korumakta, çekirdek göstergelerdeki katılık ise düşüş eğiliminin önümüzdeki dönemde hız keseceği beklentilerini desteklemektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin tüketici enflasyonları bir önceki Enflasyon Raporu dönemindeki yüzde 5,65 ve yüzde 6,90 seviyelerinden sırasıyla yüzde 4,24 ve yüzde 5,11 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelerde ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef oranların belirgin olarak üzerinde seyretmeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarının güçlü seyri ve iç talep nedeniyle katılık sergileyen çekirdek enflasyon ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde gelişmiş ülkelerde yüzde 5,10 seviyesinden yüzde 4,83'e, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 6,85 düzeyinden yüzde 5,61'e gerilemiştir. Küresel enflasyonun olumlu seyreden enerji ve emtia fiyatları nedeniyle son dönemde sergilediği düşüş eğilimine karşın istihdam piyasalarındaki güçlü seyir ücret baskılarını ve küresel talebi canlı tutmakta, çekirdek enflasyon göstergelerindeki gerilemenin sınırlı kalması ise merkez bankalarının sıkı duruşlarını daha uzun süre koruyacakları beklentisini desteklemektedir. Sıkılaşma adımlarının piyasa koşullarına yansımalarıyla beraber merkez bankalarının finansman ve kredi koşullarındaki sıkılaşmaya yönelik vurguları güçlenmiştir. ABD Merkez Bankası, Mart 2022'de başlayan parasal sıkılaşma politikasında ilk kez haziran toplantısında politika faizini sabit tutma kararı almıştır. Bu kararın faiz artırım sürecinin devam edeceğine ancak faiz artırım hızının yavaşladığına işaret ettiği vurgulanmıştır. Avrupa ve İngiltere Merkez Bankaları da mayıs ve haziran toplantılarında sırasıyla toplam 50 ve 75 baz puanlık faiz artışları yaparak sıkı para politikası duruşlarını sürdürmüştür. Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz 2023 itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz 2023 itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girerek 14 Temmuz 2023 itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi ticari krediler öncülüğünde haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir. Öte yandan, bankaların TL mevduat payı ile yabancı para mevduattan TL mevduata dönüşüm oranına göre belirlenen menkul kıymet tesisi düzenlemesinin etkisiyle artan mevduat faizleri ve TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi arasındaki fark, Haziran PPK toplantısı haftası yüzde 22,17 ile ulaştığı zirve seviyesinden 14 Temmuz itibarıyla yüzde 12,83'e düşmüştür.

Enflasyonun Belirleyicileri

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden sonra Türk lirasında belirgin değer kaybı yaşanmıştır. Nominal sepet kur 2023 yılı ikinci çeyreğinde Türk lirası karşısında yüzde 22,29 oranında artış kaydetmiştir (Grafik 2.4.10). İç talebin canlı seyri kısa sürede gerçekleşen belirgin değer kaybının, kura duyarlılığı yüksek olan kalemler öncülüğünde fiyatlara hızlı ve güçlü bir şekilde

aktarılmasına neden olmuştur. Bu bağlamda otomobil başta olmak üzere dayanıklı mal fiyatlarındaki artışların yılın ikinci çeyreğinde güç kazandığı gözlenmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybının, ithal girdi maliyetlerini yukarıya çekerek yılın kalan kısmında genele yayılan fiyat artışlarını beraberinde getireceği öngörülmektedir.

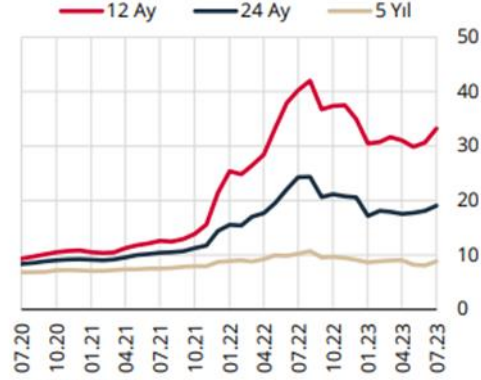
Grafik 2.4.10: Sepet Kur* (Çeyreklik % Değişim)



Kaynak: TCMB.

* ABD doları ve euro eşit ağırlıklı. Hesaplamalar ilgili çeyreğin son ayında oluşan ortalama kur değeri ile yapılmıştır.

Grafik 2.4.11: Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Enflasyon beklentileri temmuz ayıyla birlikte yeniden yükselişe geçmiştir. Hizmetler yayılım endeksi atalet sergileyerek sektör geneline yayılan fiyat artışlarının sürdüğüne işaret etmiştir. Temmuz ayı Piyasa Katılımcıları Anketi verilerine göre 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla 2,19 puan yükselmiş ve yüzde 33,21 olarak gerçekleşmiştir. 5 yıl sonrasına ilişkin enflasyon beklentisi ise temmuz ayındaki yukarı yönlü güncellemeye rağmen bir önceki döneme kıyasla 0,17 puan düşüşle yüzde 8,86 seviyesine gerilemiştir (Grafik 2.4.11). 12 ay sonrası TÜFE enflasyon beklentisi sorusuna verilen yanıtlardan elde edilen dağılımda gözlenen çoklu zirve yapısı, enflasyon belirsizliğindeki yüksek seviyelerin korunduğuna işaret etmiştir (Grafik 2.4.12). Son üç aylık dönemde, hizmet ve temel mal sektörleri yayılım endeksleri farklı seyrizleyerek fiyatlamada davranışında sektörler arasındaki ayrışmayı ortaya koymuştur. Asgari ücret, emtia ve kur kaynaklı gelişmelerin etkilerinin hafiflemesiyle temel mal yayılım endeksi ikinci çeyreğin ilk iki ayında önemli ölçüde gerilemiş, ancak kur gelişmelerini takiben haziran ayında yeniden yükselişe geçmiştir. Dönemsel fiyatlamada ve geriye doğru endeksleme davranışının daha baskın olduğu hizmetler sektöründe ise yayılım endeksi yılın ilk yarısı boyunca atalet sergilemiş ve genele yayılan fiyat artışlarının sektör genelinde sürdüğünü göstermiştir. Söz konusu gerçekleşme, sektörün şokların etkisini zamana yayma özelliğini teyit etmiştir (Grafik 2.4.13). Yayılım endeksi hizmetler sektöründe yüksek seviyelerini korurken ve temel mallarda yeniden artışa geçerken, enflasyon belirsizliğinin de yüksek olması fiyatlamada davranış kanalı üzerinden enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaktadır. Bu gelişmelere ek olarak, Türk lirasında son dönemde gerçekleşen değer kayıpları, ücret düzenlemeleri ve açıklanan vergi artışları, hizmet sektöründeki katılımların yılın kalan kısmında sürmesi ihtimalini canlı tutmaktadır.

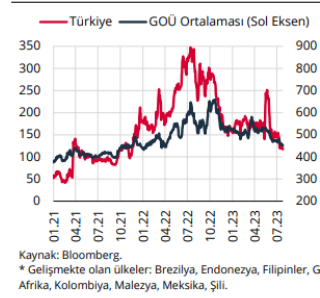
Kaynak: TCMB - Enflasyon Raporu 2023-III | 27 Temmuz 2023

6.1.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

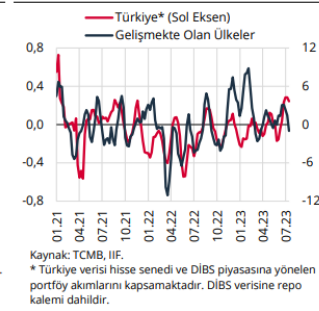
TCMB Enflasyon 2023-III Genel Değerlendirme Raporuna göre;

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir. Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır.

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



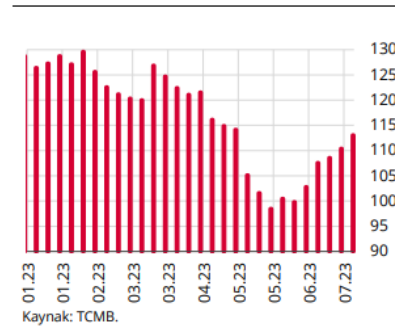
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



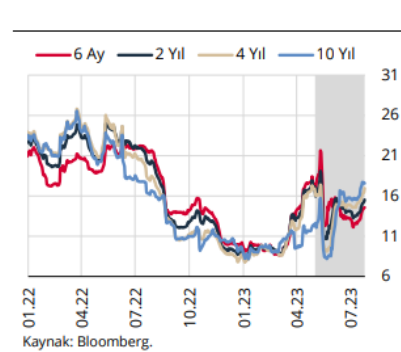
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir.

TCMB rezervleri mayıs ayında hızla gerilerken haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilimine girmiştir. Mayıs ayında 98,5 milyar ABD doları seviyesine gerileyen TCMB brüt uluslararası rezervleri haziran ayından itibaren güçlü bir artış eğilime girerek 14 Temmuz itibarıyla 113,1 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Brüt rezervlerde yıl başından itibaren gözlenen toplam düşüş 15,7 milyar ABD doları olmuştur (Grafik 2.2.5). Yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında oldukça dalgalı bir seyrizleyerek yükselen DİBS getirileri ise azalan risk primleriyle birlikte kısa ve orta vadelerde gerilemiştir. Uzun vadeli DİBS getirileri ise artış eğilimini sürdürerek kısa ve orta vadeli DİBS getirilerinin üzerine çıkmıştır.

Grafik 2.2.5: TCMB Brüt Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)

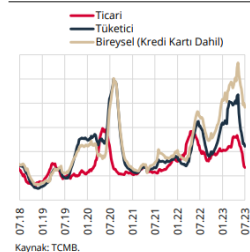


Grafik 2.2.6: DİBS Getirileri (%)

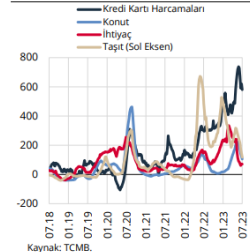


Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir (Grafik 2.2.11). Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

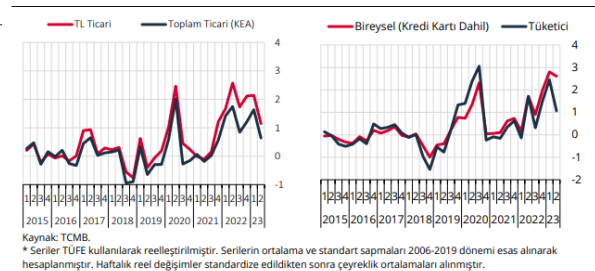
Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



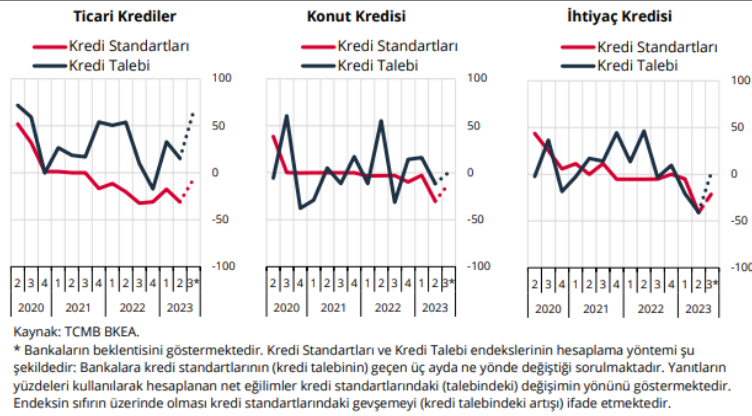
Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



Grafik 2.2.11: Kredi Değişimleri* (Çeyreklik, Reel, Standart Değer)



Grafik 2.2.12: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: TCBM - Enflasyon Raporu 2023-III / 27 Temmuz 2023

6.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye İnşaat Sektörü:

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemlerle ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması talebin dengeli seyretmesi durumunu ortaya çıkarmıştır. ABD'de bu süreç, büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları da para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yönde değişime uğradığını analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, bu etki özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmekle birlikte ABD ekonomisindeki göreceli olarak güçlü büyüme eğilimi, gelişmekte olan ülkelerdeki küresel yavaşlama beklentisini azaltmıştır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')¹ raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır. Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1’lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6’lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir.2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. • Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır. • Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir. • İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır. • Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapımlar için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

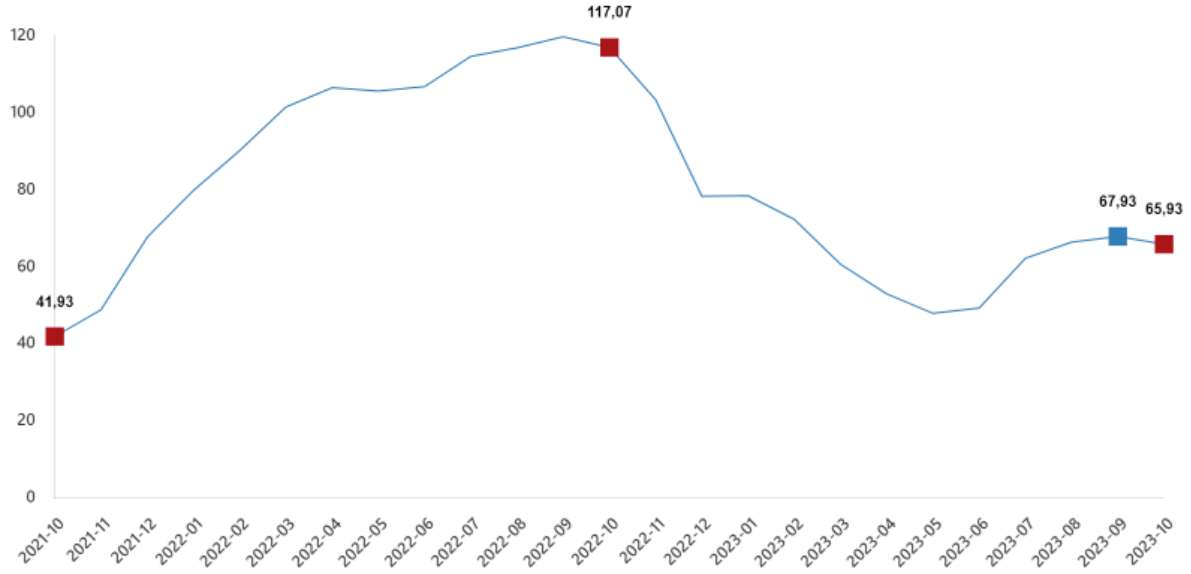
Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü / 2.Çeyrek Raporu - Sayı:33

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %65,93 arttı, aylık %2,20 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.

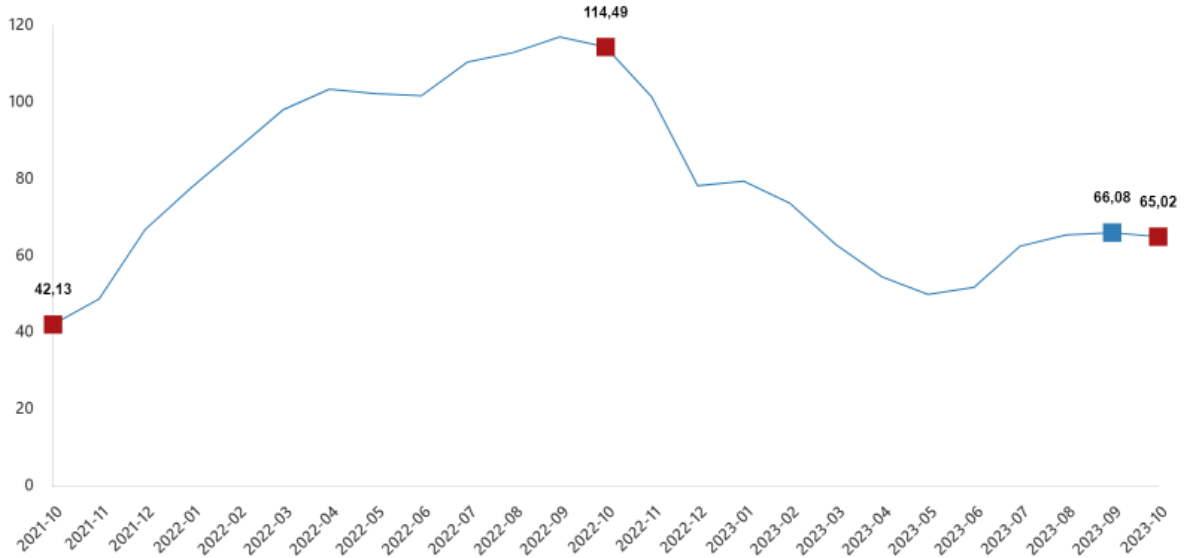
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,02 arttı, aylık %2,45 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.

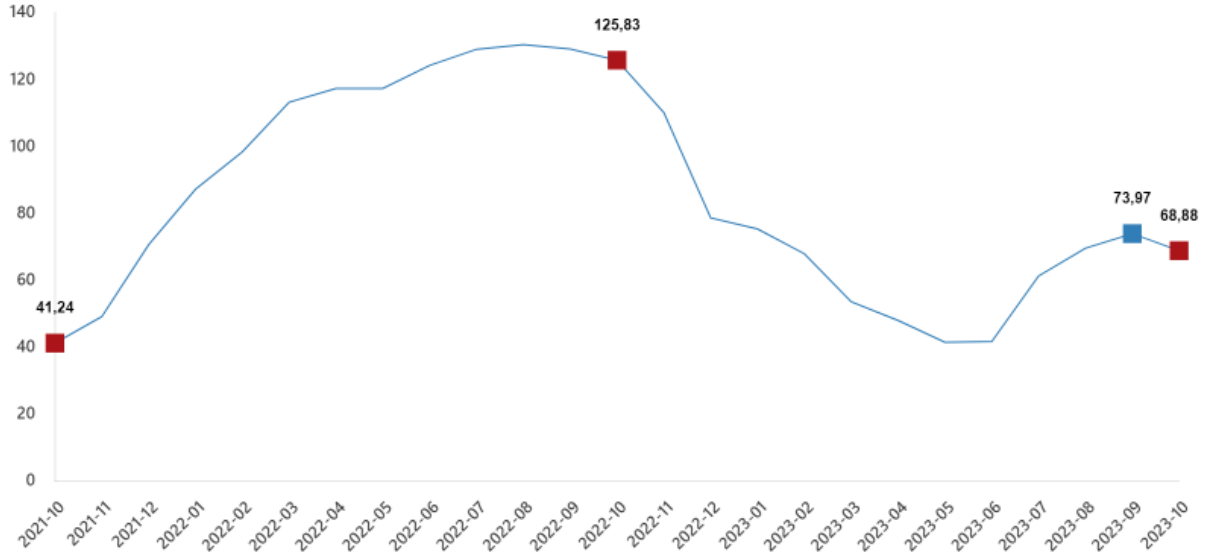
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Kaynak: TÜİK – İnşaat Maliyet Endeksi – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 12 Aralık 2023



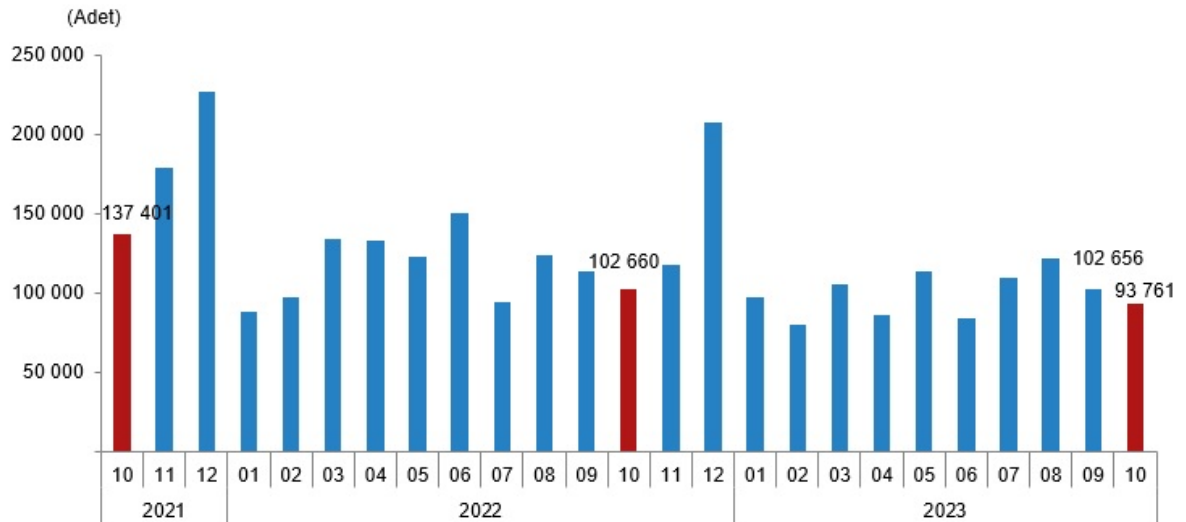
Konut Sektörü:

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2023

Türkiye genelinde Ekim ayında 93 bin 761 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, Ekim 2023



Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %14,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,3 azalışla 993 bin 835 olarak gerçekleşti.

İpotekli konut satışları 5 bin 577 olarak gerçekleşti

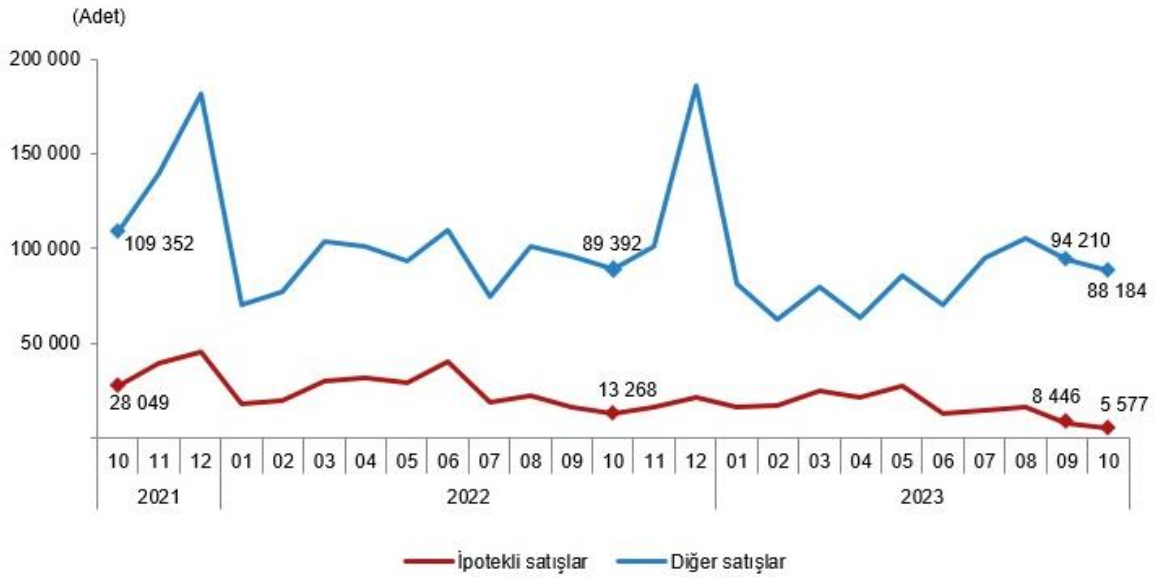
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu.

Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 184 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2023



İlk el konut satış sayısı 29 bin 230 olarak gerçekleşti

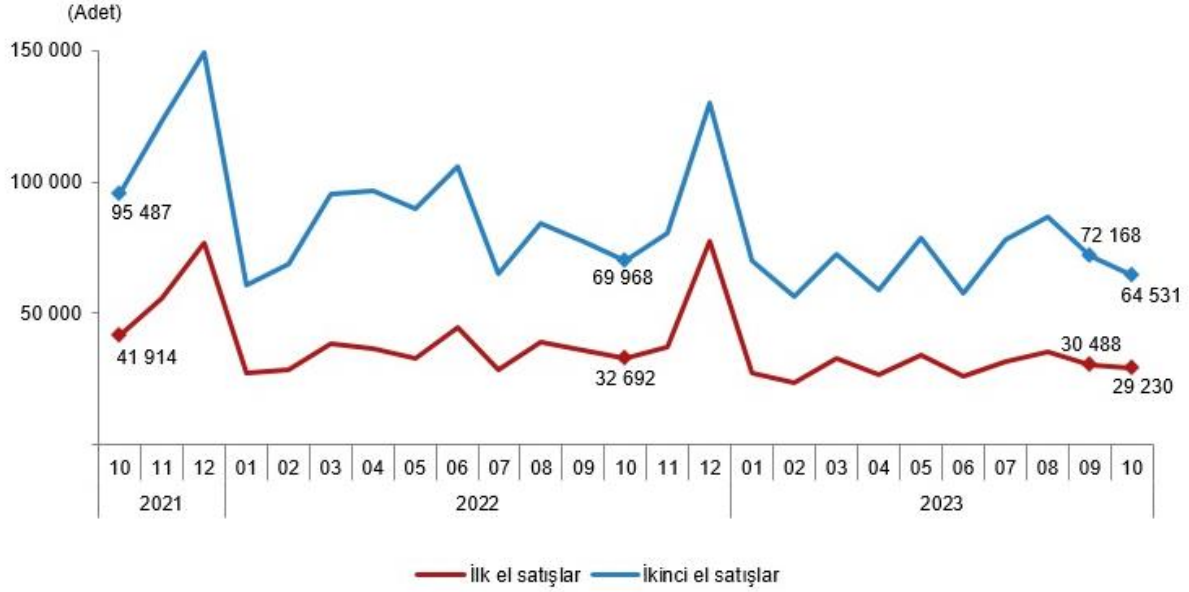
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 64 bin 531 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir

Önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti.

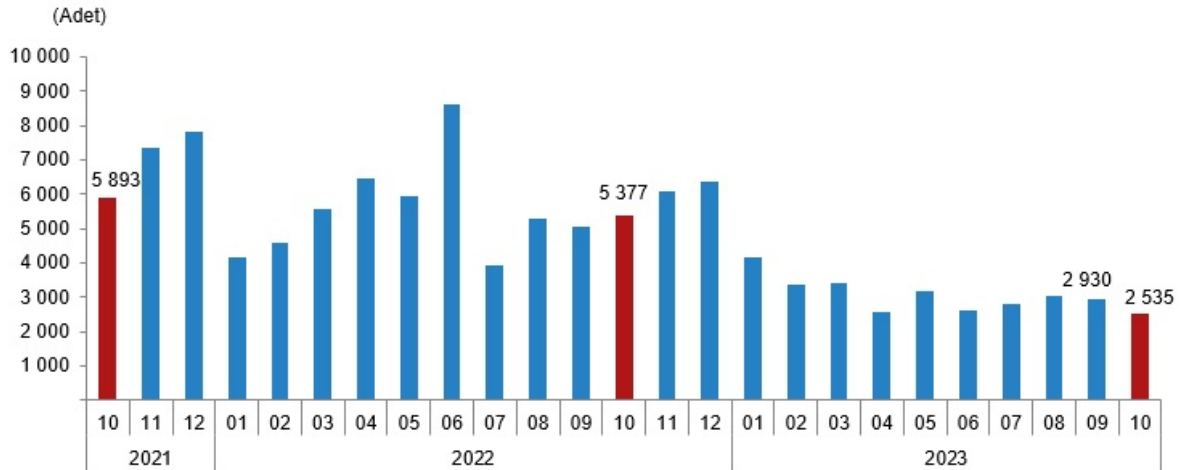
Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar Ekim ayında 2 bin 535 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,9 azalarak 2 bin 535 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,7 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 931 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 758 konut satışı ile İstanbul ve 294 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Ekim 2023



Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %44,4 azalarak 30 bin 599 oldu.

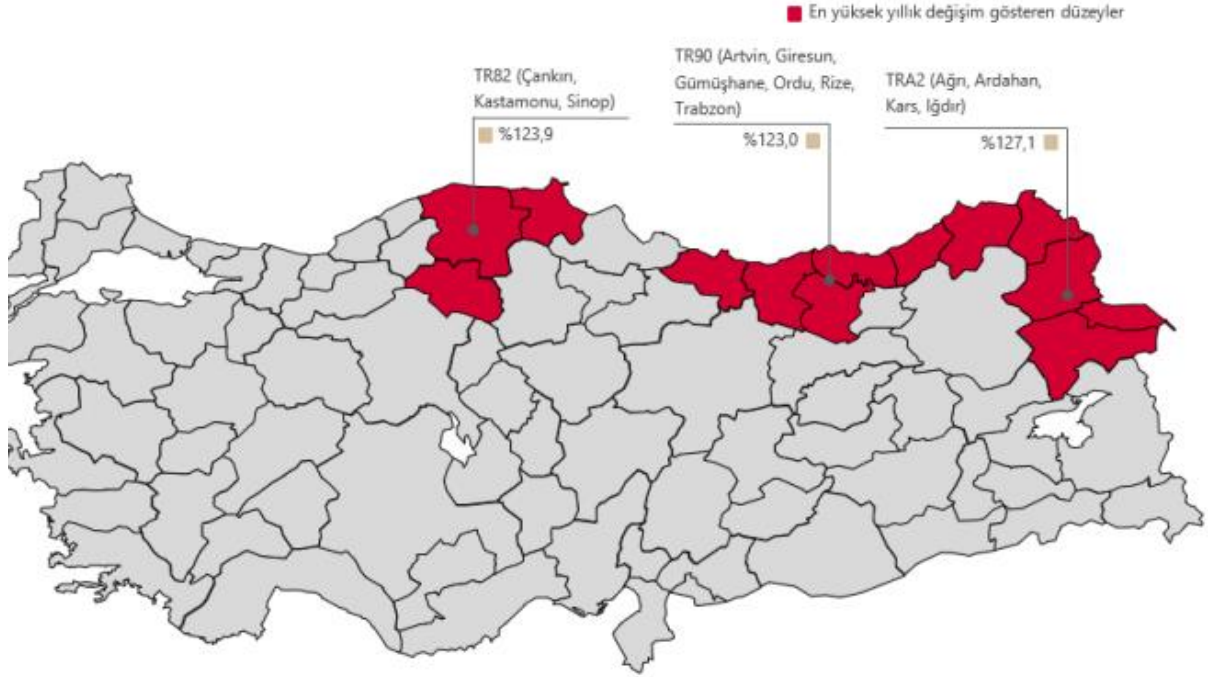
Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 713 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 235 konut ile İran, 152 konut ile Almanya ve 138 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Kaynak: TÜİK – Konut Satış İstatistikleri – Ekim 2023 – Yayın Tarihi: 16 Kasım 2023

Konut Fiyat Endeksi (KFE)

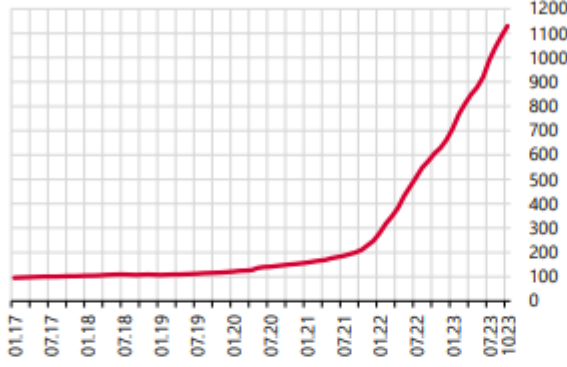
2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **86,5**, reel olarak ise yüzde **15,4** oranında artmıştır.



Tablo 1* : Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar

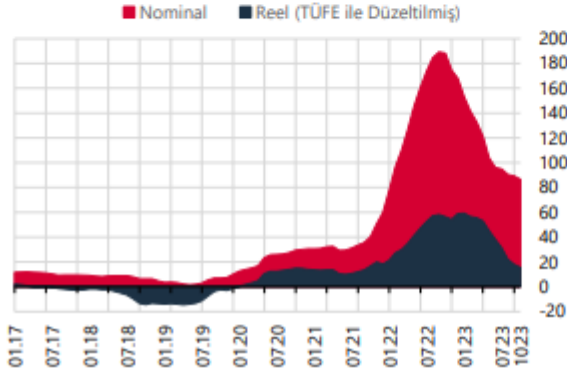
	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	1129,6 (%86,5)	1216,8 (%91,1)	1116,7 (%86,8)	30035,5 ₺
	969,4 (%74,4)	1094,6 (%81,8)	961,3 (%72,9)	44386,5 ₺
	1169,5 (%101,5)	1406,9 (%97,7)	1154,0 (%102,5)	23303,8 ₺
	1138,1 (%80,1)	1287,6 (%85,9)	1118,5 (%80,4)	34774,2 ₺

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2017=100)



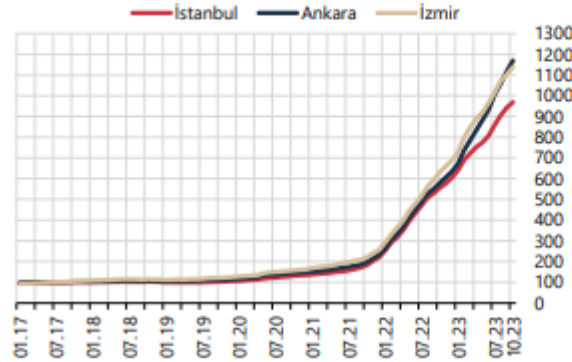
Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **3,8** oranında artarak **1129,6** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **86,5** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **15,4** oranında artış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi – 3 Büyük İl (Seviye, 2017=100)



İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde **2,9**, **4,7** ve **3,3** oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **74,4**, **101,5** ve **80,1** oranlarında artış göstermiştir.

Kaynak: TCBM / Konut Fiyat Endeksi / Ekim 2023

6.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

6.4.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



İSTANBUL İLİ:

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarıdır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km2'dir

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir.¹ Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve bir kaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez.¹ Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır.

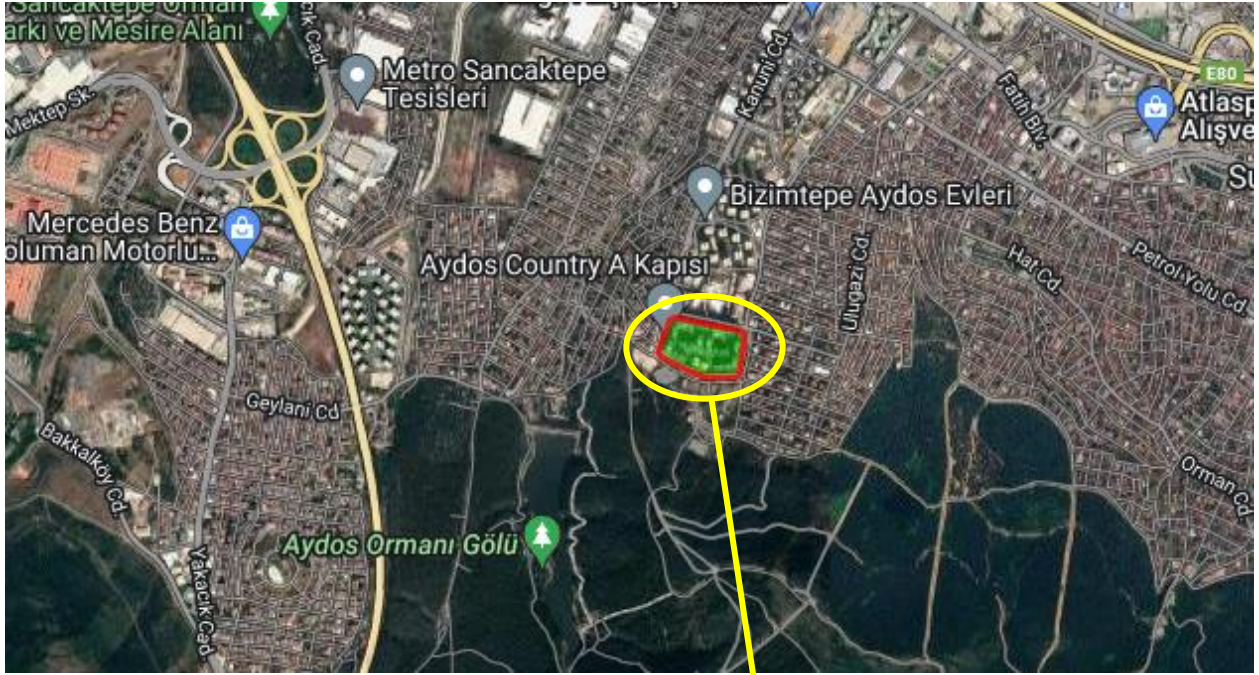


SANCAKTEPE İLÇESİ: Sancaktepe, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 62,41 kilometrekaredir, nüfusu 414.143'tür ve sınırları dahilinde toplam 19 mahalle vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir.

Türkiye'nin ve Avrupa'nın en büyük şehir hastanelerinden birinin ilçe sınırları dahilinde yapılması düşünülmektedir. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçenin sınırları içerisinde geçmektedir. Belediye binası Sarıgazi'de iken; 2018 Ocak ayında Yeni Belediye Binasına, Samandıra'ya taşınmıştır. İlçe sınırları içerisinde metro hattı geçmesi de planlanmaktadır. 2019 yerel seçimlerinde AK Parti'nin adayı Şeyma Döğücü Belediye Başkanı seçilmiştir. Yüzölçümü 61.90 km²'dir ve sınırları dâhilinde toplam 19 mahalle vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu 2022 verilerine göre Sancaktepe'nin nüfusu 489.848 oldu. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir.

Taşınmazların Konumu:



6.4.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 9006 ada 3 parsel üzerinde inşa edilen Aydos Country projesi içinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak konut+ticaret alanı özelliğindedir. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma zemin katları ticari, üst katları konut amaçlı kullanılan 5-6 katlı apartmanlar, nitelikli konut siteleri, eğitim ve dini tesis yapıları şeklindedir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Samandıra Ertuğrul Gazi Camii, Veysel Karani Mezarlığı, Sancaktepe Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Taşınmazlar merkezi konumda olup her türlü altyapı imkanları tamdır. Taşınmazlara ulaşım bölgenin ana arterlerinden Recep Tayyip Erdoğan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazlara özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım imkanı mümkündür.

7. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

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



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklar;

Meşe Evleri;

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

AA Blok; 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. 2.bodrum kat ve 1.bodrum kat seviyelerinde kapalı otopark hacimleri ve depolar bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içi cephesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın

zemin kat, 1., 2. Ve 3. Normal katlarında 3'er daire, 4. Ve 5. Normal katlarında 1'er daire olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Mimoza Evleri;

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

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

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

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

Sedir Evleri;

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

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

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

Manolya Evleri;

Ceviz Evler;

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

İhlamur Evler;

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

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

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

Sosyal Tesis ve Ticari Blok;

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

Blok girişleri zemin kattan ve site içine bakan cephelerinden sağlanmaktadır. Ana taşınmazların tamamında dış cephesi akrilik esaslı boya ile boyalı ve dekoratif kaplamalıdır. Bina girişi holü ve merdivenler hacimlerde mermer olup duvarları plastik boyalıdır. Bina merdiven korkulukları ve dış kapısı demir doğramadır. Tüm bloklarda asansör bulunmaktadır. Site genelinde oturma başlamış halde olup herhangi bir eksik bulunmamaktadır.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²)	EKLENTİ ALANI (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
1	A	1.BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	933,00	364,93	1297,93
		2.BODRUM					
2	B	1.BODRUM	49	DÜKKAN	72,96	-	72,96
3	B	1.BODRUM	50	DÜKKAN	171,55	-	171,55
4	B	1.BODRUM	52	DÜKKAN	443,16	-	443,16
5	C	1.BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	3280,26	4023,14	7303,40
		2.BODRUM					
6	D	1.BODRUM	21	DÜKKAN	194,81		194,81
7	D	1.BODRUM	22	DÜKKAN	194,94		194,94
8	E	1.BODRUM	122	DÜKKAN	112,67		112,67
9	H	1.BODRUM	48	DÜKKAN	482,14		482,14
10	R	2	14	KONUT	128,77		128,77
11	V	ZEMİN	2	KONUT	110,74		110,74
12	AE	ZEMİN	1	DÜKKAN	964,00	2249,80	3213,80
		ASMA					
		1.NORMAL					
13	AE	1	2	DÜKKAN	212,14	59,00	271,14
TOPLAM ALAN							13998,01

7.1. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir. Projede ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Mevcut durumda imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden alınması gerekli ruhsat bulunmamaktadır.

7.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibari ile konut ve ticari amaçlı kullanılmaktadırlar.

8. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygun konut ve ticari olarak kullanılması olduğu kanaatine varılmıştır.

8.2. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar:

- Merkezi konumu.
- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Tamamlanmış altyapı.
- Nitelikli bina içerisinde yer almaları.
- Kat mülkiyetli olmaları.

Zayıf Yanlar:

- Gayrimenkul sektöründe yaşanan belirsizlikler.
- Kredili satışların son derece az sayıda gerçekleşmesi.
- Kredi faiz oranlarının yüksek olması.
- Proje dışı imalat olması.

✓ Fırsatlar:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin talep görmesi.
- Nüfusu artan bölgede yer alması.
- Ulaşım imkanlarının iyi olması.

× Tehditler:

- Döviz kurundaki aşağı/yukarı hareketlerin, emlak piyasasında belirsizliğe neden olması.
- Faizlerin yükselmesi ile ipotekli gayrimenkul alım talebinde yaşanan düşüş.

9. DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

9.1. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

9.2. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülklerin bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılabilir.
- Rapor içerisinde taşınmazlar için verilen değerler, taşınmazların mahal durumundaki kullanım alanları dikkate alınarak yapılmıştır. Bir kadastral ölçüm bu alanların doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

9.3. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ticari mülkler araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

9.3.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

SATILIK DAİRE EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Lotus GYD 0 (532) 646 46 47: Konu taşınmazlarla aynı sitede, 2.katta, 125 m ² alanlı beyan edilen 3+1 daire 7.145.000 TL bedel ile satılıktır.	125	7.145.000	57.160
2	Adress Gayrimenkul 0 (533) 662 03 38: Konu taşınmazlarla aynı sitede, 2.katta, 130 m ² beyan edilen 3+1 daire 7.150.000 TL bedel ile satılıktır.	130	7.150.000	55.000
3	Remax Smart 0 (533) 260 74 44: Konu taşınmazlarla aynı sitede, 3.katta, 137 m ² alanlı beyan edilen 3+1 daire 6.990.000 TL bedel ile satılıktır.	137	6.990.000	51.022
4	Winners Estate Emlak 0 (532) 415 98 90: Konu taşınmazlarla aynı sitede, bahçe katında, 130 m ² alanlı beyan edilen 2+1 daire 6.699.000 TL bedel ile satılıktır.	130	6.699.000	51.530
Emsallerin Yorumlanması: Emsaller taşınmaza yakın konumlu, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Bulunan emsallerin konumu, katı, malzeme kalitesi ve cephesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.				

Uyumlaştırma Tablosu (Daire)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	57.160,00	55.000,00	51.022,00	51.530,00						
2	Pazarlık Payı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Uygunlaştırılmış Değer		54.302	52.250	48.471	48.954			-	-	-	-
Ortalama Değer		50.994,10									
Yaklaşık		51.000,00									

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Remax Akarat 0 (555) 630 25 75: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, Aslı Türk Caddesi üzerinde konumlu, zemin katı 60 m ² + bodrum katı 55 m ² alanlı olmak üzere toplam 115 m ² beyan edilen dükkan 5.500.000 TL bedel ile satılıktır. Emlak danışmanı ile yapılan görüşmede mal sahibinin isteğiyle yüksek fiyattan ilana çıkıldığı, 4.000.000 TL bedele alıcı bulabileceği beyan edilmiştir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. <i>Emsalin bodrum katın 1/4'ünün etkili alan olduğu kanaati ile zemine indirgenmiş alanı 60 m² + (55 / 4) = 74 m² kabul edilmiştir.</i>	74	4.000.000	54.054
2	Hasad Gayrimenkul 0 (545) 948 00 25: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, Ulu Gazi Caddesi üzerinde konumlu, toplam 100 m ² alanlı beyan edilen depolu dükkan 2.800.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. <i>Emsalin bodrum katı 40 m² + zemin katı 60 m² olarak düşünülmüş, bodrum katın 1/4'ünün etkili alan olduğu kanaati ile zemine indirgenmiş alanı 60 m² + (40 / 4) = 70 m² kabul edilmiştir.</i>	70	2.800.000	40.000
3	Remax Işık 0 (505) 537 97 60: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, Malkoçoğlu Caddesi üzerinde konumlu, zemin katı 100 m ² + bodrum katı 100 m ² olmak üzere toplam 200 m ² beyan edilen dükkan 4.480.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. <i>Emsalin bodrum katın 1/4'ünün etkili alan olduğu kanaati ile zemine indirgenmiş alanı 100 m² + (100 / 4) = 125 m² kabul edilmiştir.</i>	125	4.480.000	35.840
4	Sultan Emlak 0 (507) 741 89 89: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, Rings İstanbul sitesinde, 28 m ² zemin + 22 m ² asma katlı beyan edilen dükkan 3.200.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal konum olarak avantajlıdır. <i>Emsalin asma katın 1/2'sinin etkili alan olduğu kanaati ile zemine indirgenmiş alanı 28 m² + (22 / 2) = 39 m² kabul edilmiştir.</i>	39	3.200.000	82.051
Emsallerin Yorumlanması: Emsaller taşınmaza yakın konumlu, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Bulunan emsallerin konumu, katı, malzeme kalitesi, ticari hareketliliği, cephesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.				

Uyumlaştırma Tablosu (Dükkan)											
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	54.054,00	40.000,00	35.840,00	82.051,00						
2	Pazarlık Payı	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%						
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
7	Lokasyon	-15,00%	-30,00%	-30,00%	10,00%						
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%						
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
11	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Uyumlaştırılmış Değer		62.162	48.000	43.008	57.436			-	-	-	-
Ortalama Değer		52.651,45									
Yaklaşık		52.500,00									

KİRALIK DAİRE EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0 (532) 484 35 61: Taşınmazlar ile aynı projede, 10.katta, 70 m ² beyan edilen 1+1 daire için 19.500 TL/Ay kira istenmektedir.	70	19.500	278,57
2	Emlak Ofisi 0 (546) 799 11 72: Taşınmazlar ile aynı projede, 5.katta, 71 m ² beyan edilen 1+1 daire için 16.750 TL/Ay kira istenmektedir.	71	16.750	235,92
3	Emlak Ofisi 0 (530) 265 67 67: Taşınmazlar ile aynı projede, 1.katta, 130 m ² beyan edilen 3+1 daire için 35.000 TL/Ay kira istenmektedir.	130	35.000	269,23

Emsallerin Yorumlanması: Emsaller taşınmaza yakın konumlu, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Bulunan emsallerin konumu, katı, malzeme kalitesi ve cephesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Daire)											
Karşılaştırma Kriterleri		Karşılaştırılabilir Emsaller									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Satış Br. Fiyatı (TL)	278,57	235,92	269,23							
2	Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%							
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%							
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
5	Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%	0,00%							
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
7	Lokasyon	0,00%	0,00%	0,00%							
8	Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%	0,00%							
9	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%							
10	Konfor Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%							
11	Diğer	15,00%	15,00%	15,00%							
Uygunlaştırılmış Değer		209	177	202		-	-	-	-	-	-
Ortalama Değer		195,93									
Yaklaşık		195,00									

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/ m ²)
1	Emlak Ofisi 0 (533) 206 74 76: Taşınmazlar ile aynı projede, site içine bakan, 120 m ² alanlı beyan edilen dükkan için 20.000 TL/Ay kira istenmektedir.	100	20.000	200,00
2	Sahibi 0 (535) 349 60 07: Aynı bölgede Asiltürk Caddesi üzerinde yer alan binada, bodrum 70 m ² + zemin 60 m ² olmak üzere toplam 130 m ² beyan edilen depolu dükkan için 15.000 TL/Ay kira istenmektedir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır. <i>Emsalin bodrum katının 1/4'ünün zemin kata etkisi olduğu kanaati ile emsalin indirgenmiş alanı 60 m² + (70/4) = 78 m² kabul edilmiştir.</i>	78	15.000	192,31

Emsallerin Yorumlanması: Emsaller taşınmaza yakın konumlu, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Bulunan emsallerin konumu, katı, malzeme kalitesi, cephesi, ticari hareketliliği gibi özellikler göz önünde bulundurularak şerefiye düzenlemesi yapılmıştır.

Uyumlaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)										
Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 Satış Br. Fiyatı (TL)	200,00	192,31								
2 Pazarlık Payı	5,00%	5,00%								
3 Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%								
4 Satış Koşulları	0,00%	0,00%								
5 Yenileme Masrafları	0,00%	0,00%								
6 Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%								
7 Lokasyon	-15,00%	-15,00%								
8 Bina Yaşı / Kalitesi	0,00%	0,00%								
9 Kullanım Alanı	0,00%	0,00%								
10 Konfor Koşulları	0,00%	0,00%								
11 Diğer	0,00%	0,00%								
Uyumlaştırılmış Değer	220	212								
Ortalama Değer									215,77	
Yaklaşık									215,00	

9.3.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

EMSAL KROKİSİ



9.3.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Söz konusu taşınmazların değerlemesinde baz alınan emsallerin konumları, bölgedeki ticari hareketlilik, ünitelerin kullanım maksatları (depo/işyeri/dükkan/ofis) dikkate alınmıştır. Konut nitelikli taşınmazlarda ise dairenin kat, cephe, alan bazında özellikleri dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller bu niteliklere göre şerefiyelendirilmiştir.

9.3.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri aşağı tabloda belirtildiği gibi **276.645.000,00 TL** olarak bulunmuştur.

KONUTLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE SATIŞ DEĞERLERİ							
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	M ² BİRİM FİYATI (TL/M ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
10	R	2	14	KONUT	128,77	51.000	₺ 6.565.000,00
11	V	ZEMİN	2	KONUT	110,74	56.100	₺ 6.215.000,00
TOPLAM ALAN					239,51		₺ 12.780.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DÜKKANLARIN SATIŞ DEĞERİ								
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	KONUM	SATIŞA ESAS ALAN (M ²)	BİRİM FİYATI (TL/M ²)	SATIŞA ESAS DEĞER (TL)
1	A	1.BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	GÜLHANE	1297,93	₺ 23.443,50	₺ 30.420.000,00
		2.BODRUM						
2	B	1.BODRUM	49	DÜKKAN	GÜLHANE	72,96	₺ 46.500,00	₺ 3.395.000,00
3	B	1.BODRUM	50	DÜKKAN	GÜLHANE+RTE	171,55	₺ 52.468,50	₺ 9.000.000,00
4	B	1.BODRUM	52	DÜKKAN	RTE	443,16	₺ 46.906,50	₺ 20.785.000,00
5	C	1.BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	RTE	7303,4	₺ 12.459,20	₺ 105.000.000,00
		2.BODRUM						
6	D	1.BODRUM	21	DÜKKAN	RTE	194,81	₺ 52.500,00	₺ 10.230.000,00
7	D	1.BODRUM	22	DÜKKAN	RTE	194,94	₺ 52.500,00	₺ 10.235.000,00
8	E	1.BODRUM	122	DÜKKAN	RTE	112,67	₺ 45.643,50	₺ 5.145.000,00
9	H	1.BODRUM	48	DÜKKAN	RTE+ZALOĞLU	482,14	₺ 42.729,40	₺ 22.080.000,00
12	AE	ZEMİN	1	DÜKKAN	SİTE İÇİ	3213,8	₺ 12.535,50	₺ 40.290.000,00
		ASMA						
		1.NORMAL						
13	AE	1	2	DÜKKAN	AYTEMUR	271,14	₺ 26.871,00	₺ 7.285.000,00
TOPLAM						13758,5	₺ 37.687,01	₺ 263.865.000,00

PAZAR YAKLAŞIMI TOPLAMI YASAL SATIŞ DEĞERİ	276.645.000,00 TL
--	-------------------

Pazar yaklaşımına göre taşınmazların toplam kira değeri aşağı tabloda belirtildiği gibi **953.000,00 TL** olarak bulunmuştur.

KONUTLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞERLERİ							
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	SATIŞA ESAS ALANI (M ²)	M ² BİRİM FİYATI (TL/M ²)	KİRA DEĞERİ (TL)
10	R	2	14	KONUT	128,77	195	25.000,00
11	V	ZEMİN	2	KONUT	110,74	205	23.000,00
TOPLAM ALAN					239,51		48.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DÜKKANLARIN KİRA DEĞERİ								
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	KONUM	SATIŞA ESAS ALAN (M ²)	BİRİM FİYATI (TL/M ²)	SATIŞA ESAS DEĞER (TL)
1	A	1.BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	GÜLHANE	1297,93	76,51	99.000,00
		2.BODRUM						
2	B	1.BODRUM	49	DÜKKAN	GÜLHANE	72,96	162,42	12.000,00
3	B	1.BODRUM	50	DÜKKAN	GÜLHANE+RTE	171,55	184,49	32.000,00
4	B	1.BODRUM	52	DÜKKAN	RTE	443,16	166,53	74.000,00
5	C	1.BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	RTE	7303,4	49,50	362.000,00
		2.BODRUM						
6	D	1.BODRUM	21	DÜKKAN	RTE	194,81	177,10	35.000,00
7	D	1.BODRUM	22	DÜKKAN	RTE	194,94	176,98	35.000,00
8	E	1.BODRUM	122	DÜKKAN	RTE	112,67	162,42	18.000,00
9	H	1.BODRUM	48	DÜKKAN	RTE+ZALOĞLU	482,14	162,09	78.000,00
12	AE	ZEMİN	1	DÜKKAN	SİTE İÇİ	3213,8	42,01	135.000,00
		ASMA						
		1.NORMAL						
13	AE	1	2	DÜKKAN	AYTEMUR	271,14	92,94	25.000,00
TOPLAM ALAN						13758,5	132,09	905.000,00

PAZAR YAKLAŞIMI TOPLAMI YASAL KİRA DEĞERİ	953.000,00 TL
---	---------------

9.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.4.1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Söz konusu taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9.4.2. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

Söz konusu taşınmazların kullanım niteliğine göre Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi esas alınarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle arsa emsali tespiti yapılmamıştır.

9.4.3. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9.4.4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

9.5.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Söz konusu ticari nitelikli taşınmazların değerlemesinde baz alınan emsallerin konumları, bölgedeki ticari hareketlilik, ünitelerin kullanım maksatları (depo/işyeri/dükkan/ofis) dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller bu niteliklere göre şerefiyelendirilmiştir. Konut nitelikli taşınmazlarda ise dairenin kat, cephe, alan bazında özellikleri dikkate alınmıştır. Bulunan emsaller bu niteliklere göre şerefiyelendirilmiştir.

9.5.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır. Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

9.5.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Söz konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan projede yer almaktadırlar. Taşınmazların değerlemesinde yalnızca emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

9.5.4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Kapitalizasyon Hesaplaması

Emlak Ofisi 0 (532) 694 11 34/ Taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan 4.katta 75 m² beyan edilen ancak 51 m² olduğu beyan edilen 1+1 daire 3.400.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın güncel kirasının 15.000 TL/ay civarında olduğu beyan edilmiştir. İstenen satış rakamında %5 pazarlık öngörülmüştür.

Emlak Ofisi 0 (533) 206 74 76/ Taşınmazlarla aynı site içerisinde yer alan 1.katta 127 m² beyan edilen ancak 90 m² olduğu beyan edilen 2+1 daire 5.700.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın güncel kirasının 20.000 TL/ay civarında olduğu beyan edilmiştir. İstenen satış rakamında %5 pazarlık öngörülmüştür.

Emlak Ofisi 0 (505) 537 97 60: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, Malkoçoğlu Caddesi üzerinde konumlu, zemin katı 100 m² + bodrum katı 100 m² olmak üzere toplam 200 m² beyan edilen dükkan 4.480.000 TL bedel ile satılıktır. Emsalin bodrum katın 1/4'ünün etkili alan olduğu kanaati ile zemine indirgenmiş alanı 100 m² + (100 / 4) = 125 m² kabul edilmiştir. Taşınmazın güncel kirasının 18.000 TL/ay civarında olduğu beyan edilmiştir. İstenen satış rakamında %5 pazarlık öngörülmüştür.

Konut	Alan (m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	51	₺ 15.000	₺ 180.000	₺ 3.230.000,00	5,57%
Emsal 2	90	₺ 20.000	₺ 240.000	₺ 5.415.000,00	4,43%
KONUT KAPİTALİZASYON ORANI ORTALAMA					5,00%

Konut	Alan (m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Pazarlık Sonrası Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	125	₺ 18.000	₺ 216.000	₺ 4.256.000,00	5,08%
DÜKKAN KAPİTALİZASYON ORANI ORTALAMA					5,08%

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Yasal Satış Değeri				
Nitelik	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
Konut	48.000,00	576.000,00	5,00%	11.514.371,34
TOPLAM DEĞER (TL)	11.510.000,00			

Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Yasal Satış Değeri				
Nitelik	Aylık Kira Değeri, TL/Ay	Yıllık Kira Değeri, TL/Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri, TL
Ticari	905.000,00	10.860.000,00	5,08%	213.982.222,22
TOPLAM DEĞER (TL)	213.980.000,00			

GELİR YÖNTEMİ TOPLAMI YASAL SATIŞ DEĞERİ	225.490.000,00
---	-----------------------

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Değerleme konusu taşınmazların kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Güncelde yer alan kira emsalleri üzerinden +/- şerefiyelendirme yapılmış ve ortalama rakam bulunarak taşınmazların toplam kira değeri **953.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

10.2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Söz konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan projede yer almaktadırlar. Taşınmazların değerlemesinde yalnızca emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

10.3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Söz konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan projede yer almaktadırlar. Taşınmazların değerlemesinde yalnızca emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

10.4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi ve proje geliştirme niteliğinde değildir. Söz konusu taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve kullanımda olan projede yer almaktadırlar. Taşınmazların değerlemesinde yalnızca emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

10.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

10.6. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

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.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde ve çevresinde halihazırda satılık/kiralık ticari mülk emsalleri incelenmiştir.
- Söz konusu taşınmazlar için proje alanları ve mevcut alanları üzerinden Pazar değeri ve gelir yaklaşımı yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir. Gelir yaklaşımı yönteminde de civarındaki kapitalizasyon oranına ulaşılmış ve yaklaşık gelir yaklaşımı hesabı yapılmıştır. Yapılan yöntemlerle bulunan sonuçların birbirini desteklediği görülmüştür. Ancak kapitalizasyon oranı hesaplamasında bölgede kısıtlı ticari ünite bulunması dikkate alınarak ağırlıklı ortalama kabulü ile Pazar yaklaşımı yönteminin %80'i, gelir yaklaşımı yönteminin %20'si baz alınarak değer takdiri yapılmıştır. Buna göre taşınmazların yapılan hesaplamalar sonucu değerleri aşağıdaki tabloda gibidir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	PAZAR YAKLAŞIMI DEĞERİ	GELİR YAKLAŞIMI DEĞERİ	ORTALAMA DEĞER
1	A	1.BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	₺ 30.420.000,00	₺ 23.410.000,00	₺ 29.020.000,00
		2.BODRUM					
2	B	1.BODRUM	49	DÜKKAN	₺ 3.395.000,00	₺ 2.835.000,00	₺ 3.285.000,00
3	B	1.BODRUM	50	DÜKKAN	₺ 9.000.000,00	₺ 7.565.000,00	₺ 8.715.000,00
4	B	1.BODRUM	52	DÜKKAN	₺ 20.785.000,00	₺ 17.495.000,00	₺ 20.125.000,00
5	C	1.BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	₺ 105.000.000,00	₺ 85.595.000,00	₺ 101.120.000,00
		2.BODRUM					
6	D	1.BODRUM	21	DÜKKAN	₺ 10.230.000,00	₺ 8.275.000,00	₺ 9.840.000,00
7	D	1.BODRUM	22	DÜKKAN	₺ 10.235.000,00	₺ 8.275.000,00	₺ 9.845.000,00
8	E	1.BODRUM	122	DÜKKAN	₺ 5.145.000,00	₺ 4.255.000,00	₺ 4.965.000,00
9	H	1.BODRUM	48	DÜKKAN	₺ 22.080.000,00	₺ 18.445.000,00	₺ 21.355.000,00
10	R	2	14	KONUT	₺ 6.565.000,00	₺ 6.000.000,00	₺ 6.450.000,00
11	V	ZEMİN	2	KONUT	₺ 6.215.000,00	₺ 5.520.000,00	₺ 6.075.000,00
12	AE	ZEMİN	1	DÜKKAN	₺ 40.290.000,00	₺ 31.920.000,00	₺ 38.615.000,00
		ASMA					
		1.NORMAL					
13	AE	1	2	DÜKKAN	₺ 7.285.000,00	₺ 5.910.000,00	₺ 7.010.000,00
TOPLAM					₺ 276.645.000,00	₺ 225.500.000,00	₺ 266.420.000,00

10.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

10.8. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Değerleme konusu taşınmazlar için yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler mevcuttur. Alınmasına gerekli başka bir belge bulunamamaktadır.

10.9. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar taşınmazların devrine engel değildir.

10.10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamanın olmadığı kanaatine varılmıştır.

10.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje konut ve ticari amaçlı olarak yasal belgelerine ve projesine uygun şekilde kullanılmaktadır.

10.12. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

10.13. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ (BU BENTTE, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI İÇİN III-48.1 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN, GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARI İÇİN III-52.3 SAYILI “GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ”NİN İLGİLİ MADDELERİ KAPSAMINDA VE İLGİLİ MADDELERE ATIF YAPMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin ilgili Maddeleri Kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “BİNALAR” başlığı altında yer almasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

11. SONUÇ

İş bu Rapor; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 no'lu parselde kain "A-C-E-F-G-I-K-Ac- 15 Katlı B-D-H-J-St- Ad- 10 Katlı O-P-V-Y 9 Katlı R-U-8 Katlı-M-N-Z-Aa 7 Katlı-L-Ab-6 Katlı Ae Blok 2 Katlı Betonarme Binalar Ve Af-Ag-2 Katlı Betonarme Garaj Arsası" nitelikli taşınmazda yer alan 13 adet taşınmazın **pazar değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen husular doğrultusunda taşınmaz için takdir edilen yasal değerleri aşağıdaki tablodaki gibidir;

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİK	DEĞER (TL) KDV HARİÇ	DEĞER (TL) KDV DAHİL	KİRA DEĞERİ (TL/AY) KDV HARİÇ
1	A	1.BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	₺ 29.020.000,00	₺ 34.824.000,00	₺ 99.000,00
		2.BODRUM					
2	B	1.BODRUM	49	DÜKKAN	₺ 3.285.000,00	₺ 3.942.000,00	₺ 12.000,00
3	B	1.BODRUM	50	DÜKKAN	₺ 8.715.000,00	₺ 10.458.000,00	₺ 32.000,00
4	B	1.BODRUM	52	DÜKKAN	₺ 20.125.000,00	₺ 24.150.000,00	₺ 74.000,00
5	C	1.BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	₺ 101.120.000,00	₺ 121.344.000,00	₺ 362.000,00
		2.BODRUM					
6	D	1.BODRUM	21	DÜKKAN	₺ 9.840.000,00	₺ 11.808.000,00	₺ 35.000,00
7	D	1.BODRUM	22	DÜKKAN	₺ 9.845.000,00	₺ 11.814.000,00	₺ 35.000,00
8	E	1.BODRUM	122	DÜKKAN	₺ 4.965.000,00	₺ 5.958.000,00	₺ 18.000,00
9	H	1.BODRUM	48	DÜKKAN	₺ 21.355.000,00	₺ 25.626.000,00	₺ 78.000,00
10	R	2	14	KONUT	₺ 6.450.000,00	₺ 7.740.000,00	₺ 25.000,00
11	V	ZEMİN	2	KONUT	₺ 6.075.000,00	₺ 7.290.000,00	₺ 23.000,00
12	AE	ZEMİN					
		ASMA	1	DÜKKAN	₺ 38.615.000,00	₺ 46.338.000,00	₺ 135.000,00
		1.NORMAL					
13	AE	1	2	DÜKKAN	₺ 7.010.000,00	₺ 8.412.000,00	₺ 25.000,00
TOPLAM					₺ 266.420.000,00	₺ 319.704.000,00	₺ 953.000,00

olarak hesaplanmıştır.

KDV oranı %20 olarak alınmıştır.

İşbu değerlendirme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur,

Saygılarımızla.

08.01.2024

Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Recep AKÇA	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 405081	SPK No:403847

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Proje Fotoğrafları
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Raporu Hazırlayanlara Ait SPK Lisans Belgeleri