

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ,
SAMANDIRA MAHALLESİ, 9006 ADA 3 PARSEL
AYDOS COUNTRY PROJESİ

18_400_254

08.01.2019



İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	14
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	21
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	21
5.3. BÖLGE VERİLERİ	30
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	36
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	36
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	37
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	39
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	39
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	40
7.4. GAYRİMENKULLER VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	53
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	53
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	53
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	53
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	57
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	57
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	57
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	57
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	58
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	58
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	59
10. RAPOR EKLERİ	62
10.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU YAZISI	62
10.2. GAYRİMENKULLERİN DOSYA İNCELEMESİ	116
10.3. MAHAL FOTOĞRAFLARI	186
11. SERTİFİKASYONLAR	191

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 15.10.2018 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde, değerlendirme uzmanı Tuğba AYDIN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

: Konu rapor; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 parselde kayıtlı 29 adet "Konut" nitelikli 22 adet "Dükkan" nitelikli toplam 51 toplam adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerlemeye konu olan gayrimenkullerle ilgili daha önce şirketimiz tarafından rapor tanzim edilmemiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Tuğba AYDIN
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 405825
Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -
34841 Maltepe / İSTANBUL
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza,
Beşiktaş / İSTANBUL

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI

: 18_400_254

SÖZLEŞME TARİHİ

: 03.10.2018

DEĞERLEME TARİHİ

: 31.12.2018

RAPOR TARİHİ

: 08.01.2019

GAYRİMENKULÜN TANIMI

: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 parselde kayıtlı 29 adet "Konut"; 22 adet "Dükkan"

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ

: **60.447.000 -TL (KDV HARİÇ)**

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ

: **68.503.420 -TL (KDV DAHİL)**

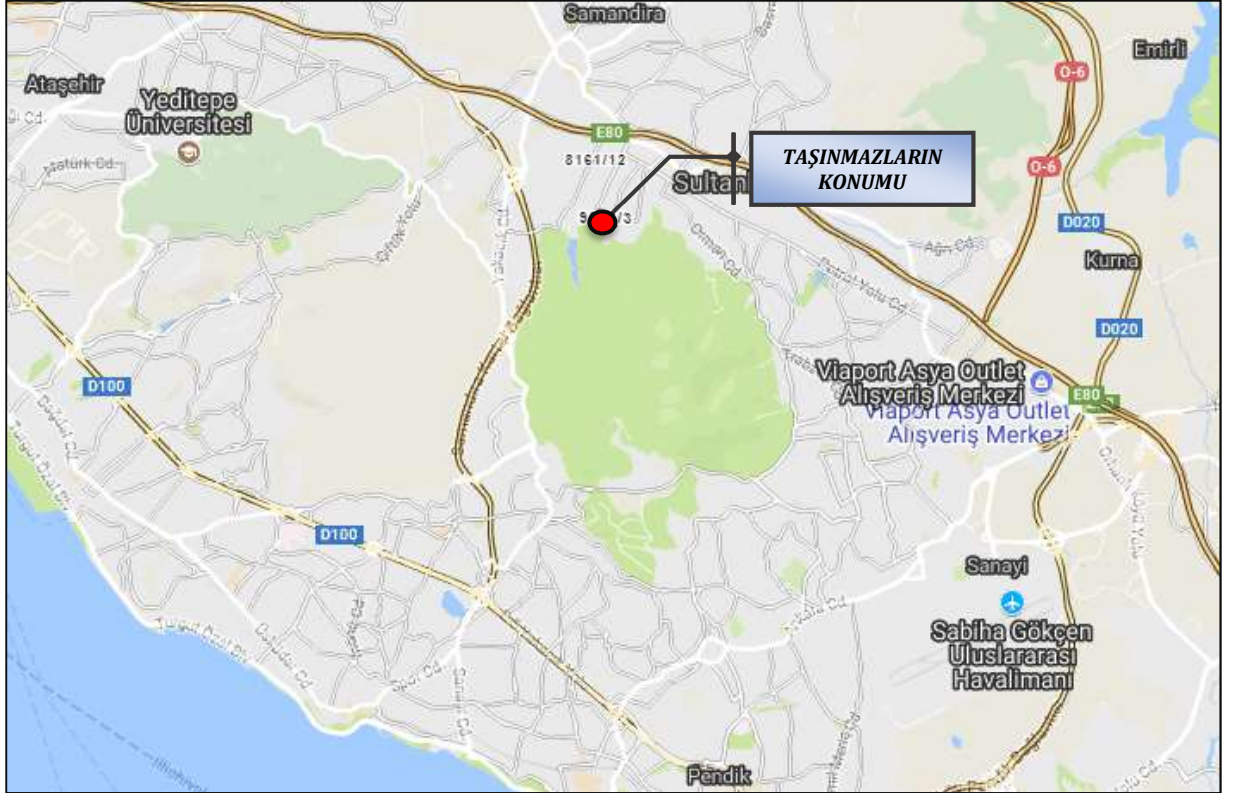
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 9006 ada 3 parselde; posta adresinde ise Veysel Karani Mahallesi, Gülhane Caddesi No:7 (A,AB,AD,B,C,D,E,F,G,H, I,N,R,U,T,V,Y,Z) dış kapı numaraları ile tanımlı olup SİNPAŞ GYO tarafından inşa edilmiş Aydos Country projesinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmazlara; D-100 karayolundan Kartal Kavşağından E-80 bağlantı yolu; E-80 otoyolu üzerinde seyir ediliyorsa Sultanbeyli Kavşağından sapılarak ulaşılmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için RİNGS İstanbul ve Bizim Tepe Aydos projelerinden hemen sonra Kanuni Caddesi üzerinden devam edilerek Gülhane Caddesine varılır. Taşınmazların yakın çevresinde parselin güneyinde Aydos Ormanı, kuzeyinde Ertuğrulgazi Camii, Sancaktepe Mustafa Öncel Kültür ve Spor Merkezi, Sancaktepe Anadolu Lisesi, Sancaktepe Veysel Karani İlkokulu, Özel Bilfen Anaokulu bulunmaktadır. Parseli büyük konut projelerinin yanı sıra ayrıca alt-orta gelir grubunun ikame ettiği konut dokusu çevrelemektedir. Batı tarafında Gülhane Caddesi ile doğu tarafında Zaloğlu Caddesi E-80 otoyoluna ulaşılan yüksek kademe yollara sapsanmaktadır. Donatı alanlarının devam ettiği Recep Tayyip Erdoğan Caddesinde ise diğer caddelere nazaran yaya sirkülasyonunun daha fazla olabileceği düşünülmektedir.

Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden tam olarak yararlanılabilmektedir. Toplu taşıma ile de ulaşım sağlanabilmektedir.



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
E-80 OTOYOLU	1,7
D-100 KARAYOLU	6,5
15 TEMMUZ ŞEHİTLER KÖPRÜSÜ (BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ)	18,5
F.S.M KÖPRÜSÜ	20
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	9
ATATÜRK HAVALİMANI	35

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

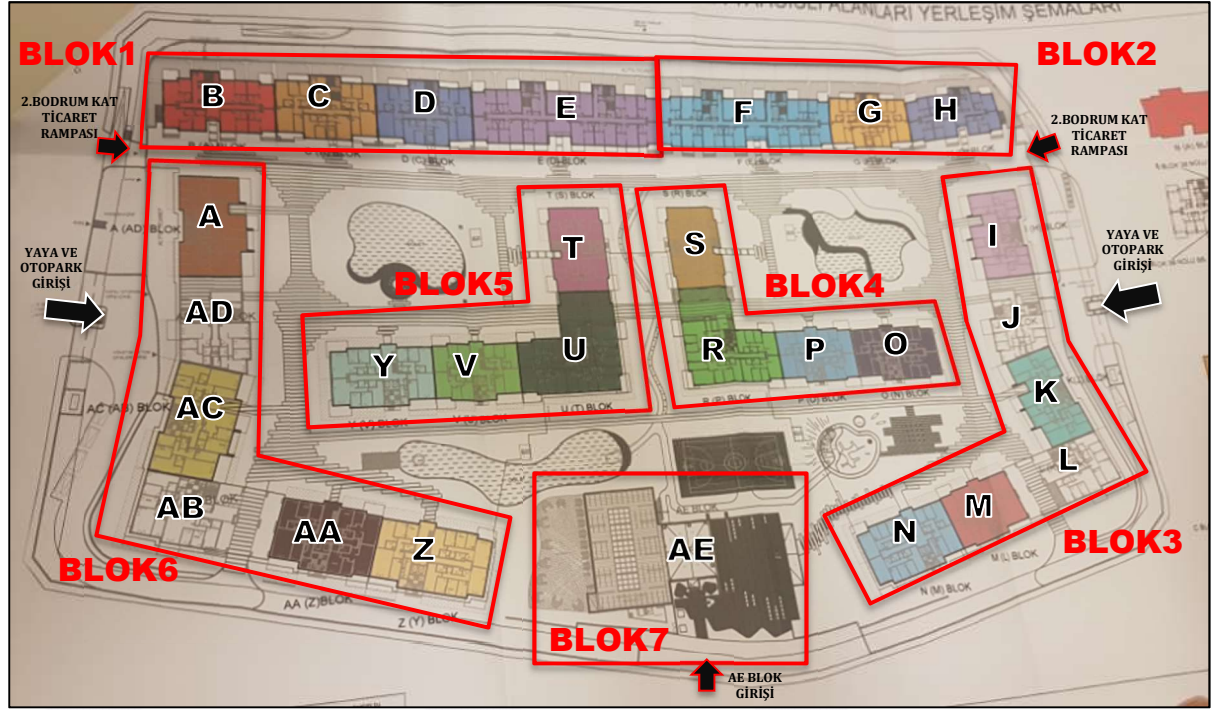


4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi Değerleme konusu taşınmazlar; tapu kaydında İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, (Adres kayıtlarında idari mahallesi Veysel Karani Mahallesi) konumlu 9006 ada 3 parselde 50.100,00 m² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş Aydos Country Projesinde yer alan 29 adet "Konut" ve 22 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Aydos Country Sitesinin bulunduğu 3 nolu parsel; kuzeyinde Recep Tayyip Erdoğan Caddesi, batısında Gülhane Caddesi, Aytemur Caddesi ve Zaloğlu Rüstem Caddeleri ile sınırlanmıştır. Site yaya girişi ve araç Gülhane Caddesinden sağlanmaktadır. Sitede Blok1, Blok2, Blok3, Blok 4, Blok 5, Blok 6 ve Blok 7 ana kodlarıyla 7 adet blok bulunmaktadır.

Tüm blokların altında bodrum kat yer almakta olup zemin kotu üstüne bloklar ayrılmaktadır. Ayrıca bu bloklar bitişik nizam yapılaşmış olup herbirinde alfabetik sıra ile blok isimleri kodlandırılmıştır. Aşağıda ana blok bilgileri ve ayrı olarak kodlandırılan blokların bilgileri ve görselleri yer almaktadır.



Yukarıdaki vaziyet planı yönetim planı görseli olup Tapu Müdürlüğünde incellenen projenin vaziyet planı ile karşılaştırılarak blok konumları, site donatı yerleşimi ve site giriş çıkışları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür.

Tablo. 2 AYDOS COUNTRY ANA BLOK BİLGİLERİ

ANA BLOK KODU	BLOK KODU	ADET	NİTELİK
BLOK1	B-C-D-E	4	TİCARET+KONUT
BLOK2	F-G-H	3	TİCARET+KONUT
BLOK3	I-J-K-L-M-N	6	KONUT
BLOK4	O-P-R-S	4	KONUT
BLOK5	T-U-V-Y	4	KONUT
BLOK6	Z-AA-AB-AC-AD-A	6	TİCARET+KONUT
BLOK7	AE	1	TİCARET
TOPLAM		28	

Tablo. 3 AYDOS COUNTRY BLOK BİLGİLERİ

PROJEDEKİ ADI	ANA BLOK KOD	BLOK KOD	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	KONUT NİTELİKLİ B.B. SAYISI	TİCARİ NİTELİKLİ B.B. SAYISI	TOPLAM B.B. SAYISI
MİMOZA BLOK	BLOK1	B	2	8	10	47	5	52
MİMOZA BLOK	BLOK1	C	2	13	15	37	1	38
MİMOZA BLOK	BLOK1	D	2	8	10	20	2	22
MİMOZA BLOK	BLOK1	E	2	13	15	119	4	123
SEDİR BLOK	BLOK2	F	2	13	15	119	5	124
SEDİR BLOK	BLOK2	G	2	13	15	37	2	39
SEDİR BLOK	BLOK2	H	2	8	10	47	1	48
MANOLYA BLOK	BLOK3	I	2	13	15	39		39
MANOLYA BLOK	BLOK3	J	2	8	10	23		23

PROJEDEKİ ADI	ANA BLOK KOD	BLOK KOD	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	KONUT NİTELİKLİ B.B. SAYISI	TİCARİ NİTELİKLİ B.B. SAYISI	TOPLAM B.B. SAYISI
MANOLYA BLOK	BLOK3	K	2	13	15	39		39
MANOLYA BLOK	BLOK3	L	2	4	6	12		12
MANOLYA BLOK	BLOK3	M	1	6	7	14		14
MANOLYA BLOK	BLOK3	N	1	6	7	14		14
CEVİZ BLOK	BLOK4	O	2	7	9	17		17
CEVİZ BLOK	BLOK4	P	2	7	9	17		17
CEVİZ BLOK	BLOK4	R	2	6	8	30		30
CEVİZ BLOK	BLOK4	S	2	8	10	32		32
IHLAMUR BLOK	BLOK5	T	2	8	10	32		32
IHLAMUR BLOK	BLOK5	U	2	6	8	30		30
IHLAMUR BLOK	BLOK5	V	2	7	9	17		17
IHLAMUR BLOK	BLOK5	Y	2	7	9	17		17
MEŞE BLOK	BLOK6	Z	1	6	7	14		14
MEŞE BLOK	BLOK6	AA	1	6	7	14		14
MEŞE BLOK	BLOK6	AB	2	4	6	12		12
MEŞE BLOK	BLOK6	AC	2	13	15	39		39
MEŞE BLOK	BLOK6	AD	2	8	10	23		23
MEŞE BLOK	BLOK6	A	2	13	15	39	1	40
SPOR MERKEZİ VE TİCARET	BLOK7	AE	0	2	2		2	2
	7 ADET ANA BLOK	28 ADET BLOK				900	23	923

Konu taşınmazların bulunduğu Aydos Country Projesi; 13 adet Ticaret+Konut, 1 adet Ticaret (Spor Merkezi) ve 14 adet konut bloğu olmak üzere toplam 28 adet bloktan oluşmaktadır. Proje kapsamında 900 adet konut ünitesi, 23 adet dükkan ünitesi planlanmış ve inşa edilmiştir.

Aydos Country projesinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin alan ve kullanım bilgileri aşağıda özetlenmiştir.

Tablo. 4 Değerleme Konusu "Konut" Nitelikli Taşınmazların Bilgileri

ANA BLOK	NO	NİTELİK	PROJE İSMİ	BLOK NO	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ² (TAPU PROJESİ)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	FORMU	CEPHE SAYISI	MANZARA
MEŞE (BLOK6)	1	KONUT	MEŞE EVLERİ	A	1.KAT	4	85,23	-	-	-	85,23	3,85	89,08	2+1	1	SİTE İÇİ
	2	KONUT	MEŞE EVLERİ	AB	2.KAT	5	95,84	-	-	-	95,84	-	95,84	3+1	1	ORMAN
	3	KONUT	MEŞE EVLERİ	AD	7.KAT	22	89,4	-	-	-	89,40	-	89,40	2+1	1	ŞEHİR

ANA BLOK	NO	NİTELİK	PROJE İSİMİ	BLOK NO	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ² (TAPU PROJESİ)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	FORMU	CEPHE SAYISI	MANZARA	
MİMOZA (BLOK1)	4	*ÇATI TERASLI KONUT	MİMOZA EVLERİ	C	5.KAT	15	133,17	-	38,27	38,27	171,44	5,94	177,38	3+1	3	SİTE İÇİ+ ŞEHİR	
	5	KONUT	MİMOZA EVLERİ	C	7.KAT	21	133,17	-	-	-	133,17	4,96	138,13	3+1	3	SİTE İÇİ+ ŞEHİR	
	6	KONUT	MİMOZA EVLERİ	C	10.KAT	30	133,17	-	-	-	133,17	5,26	138,43	3+1	3	SİTE İÇİ+ ŞEHİR	
	7	*BAHÇELİ MESKEN	MİMOZA EVLERİ	D	1.KAT	3	133,17	10,18	32	42,18	175,35	3,58	178,93	3+1	2	SİTE İÇİ+ ŞEHİR	
	8	*BAHÇELİ MESKEN	MİMOZA EVLERİ	E	1.KAT	18	45,5	11,65	24	35,65	81,15	3,35	84,50	1+1	1	ŞEHİR	
	9	KONUT	MİMOZA EVLERİ	E	4.KAT	50	55,02	-	-	-	55,02	-	55,02	1+1	1	SİTE İÇİ	
	10	KONUT	MİMOZA EVLERİ	E	5.KAT	57	55,23	-	-	-	55,23	3,26	58,49	1+1	2	ŞEHİR	
	11	KONUT	MİMOZA EVLERİ	E	7.KAT	77	55,23	-	-	-	55,23	-	55,23	1+1	2	ŞEHİR	
	12	*ÇATI TERASLI KONUT	MİMOZA EVLERİ	E	8.KAT	91	54,64	-	48,05	48,05	102,69	4,17	106,86	1+1	2	SİTE İÇİ	
	13	KONUT	MİMOZA EVLERİ	E	9.KAT	94	55,08	-	-	-	55,08	-	55,08	1+1	2	ŞEHİR	
	SEDİR (BLOK2)	14	*BAHÇELİ MESKEN	SEDİR EVLERİ	F	1.KAT	8	57,05	-	25	25,00	82,05	4,71	86,76	1+1	1	ŞEHİR
		15	*BAHÇELİ MESKEN	SEDİR EVLERİ	F	1.KAT	10	45,5	11,65	25	36,65	82,15	4,71	86,86	1+1	1	ŞEHİR
16		*ÇATI TERASLI KONUT	SEDİR EVLERİ	F	12.KAT	117	54,52	-	42,35	42,35	96,87	4,6	101,47	1+1	2	SİTE İÇİ	
MANOLYA (BLOK3)	17	KONUT	MANOLYA EVLER	I	1.KAT	4	133,75	-	-	-	133,75	-	133,75	3+1	3	SİTE İÇİ	
	18	KONUT	MANOLYA EVLER	I	1.KAT	5	133,71	-	-	-	133,71	4,14	137,85	3+1	2	SİTE İÇİ	
	19	KONUT	MANOLYA EVLER	N	1.KAT	6	121,02	-	-	-	121,02	4,94	125,96	3+1	2	SİTE İÇİ	

ANA BLOK	NO	NİTELİK	PROJE İSMİ	BLOK NO	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ² (TAPU PROJESİ)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	FORMU	CEPHE SAYISI	MANZARA
CEVİZ (BLOK4)	20	KONUT	CEVİZ EVLERİ	R	2.KAT	14	109,83	-	-	-	109,83	-	109,83	3+1	1	SİTE İÇİ
	21	KONUT	CEVİZ EVLERİ	R	3.KAT	15	102,42	-	-	-	102,42	-	102,42	3+1	1	SİTE İÇİ
	22	KONUT	CEVİZ EVLERİ	R	4.KAT	22	102,33	-	-	-	102,33	-	102,33	3+1	1	SİTE İÇİ
IHLAMUR (BLOK5)	23	KONUT	IHLAMUR EVLER	T	5.KAT	22	85,11	-	-	-	85,11	-	85,11	2+1	2	SİTE İÇİ
	24	KONUT	IHLAMUR EVLER	T	6.KAT	25	84,88	-	-	-	84,88	-	84,88	2+1	2	SİTE İÇİ
	25	KONUT	IHLAMUR EVLER	U	4.KAT	26	102,42	-	-	-	102,42	6,17	108,59	3+1	1	SİTE İÇİ
	26	*BAHÇELİ MESKEN	IHLAMUR EVLER	V	ZEMİN KAT	1	118,97	21,37	-	21,37	140,34	-	140,34	3+1	2	SİTE İÇİ
	27	KONUT	IHLAMUR EVLER	Y	3.KAT	11	104,46	-	-	-	104,46	-	104,46	3+1	2	SİTE İÇİ
MEŞE (BLOK6)	28	*BAHÇELİ MESKEN	MEŞE EVLERİ	Z	ZEMİN KAT	1	108,33	16,97	21	37,97	146,30	-	146,30	3+1	2	SİTE İÇİ+ ORMAN
	29	*ÇATI TERASLI KONUT	MEŞE EVLERİ	Z	4.KAT	13	160	8,47	70	78,47	238,47	-	238,47	4+1	2	SİTE İÇİ
TOPLAM							2.748,15	80,29	325,67	405,96	3.154,11	63,64	3.217,75			

Tablo. 5 Değerleme Konusu "Dükkan" Nitelikli Taşınmazların Bilgileri

ANA BLOK	NO	BLOK NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ²	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	TERAS DAHİL BRÜT ALAN (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	KONUM
MEŞE (BLOK6)	1	TicaretA	1.Bodrum	40	TİCARET	433	933		364,93	797,93	1.297,93		1.297,93	GÜLHANE
			2.Bodrum			500								
BLOK1	2	TicaretB	1.Bodrum	48	TİCARET	66,78	66,78			66,78	66,78		66,78	GÜLHANE

ANA BLOK	NO	BLOK NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ²	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	TERAS DAHİL BRÜT ALAN (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	KONUM
MIMOZA (BLOK1)	3	B	1.Bodrum	49	TİCARET	72,96	72,96			72,96	72,96		72,96	GÜLHANE
	4	B	1.Bodrum	50	TİCARET	171,55	171,55		44	215,55	215,55		215,55	GÜLHANE+ RECEP T.E.
	5	B	1.Bodrum	52	TİCARET	443,16	443,16			443,16	443,16	61	504,16	RECEP T. ERDOĞAN
	6	C	1.Bodrum	38	TİCARET	195	3280,26			195,00	3.280,26	4.023,1	7.303,40	RECEP T. ERDOĞAN
			2.Bodrum			3085,26				3.085,26				
	7	D	1.Bodrum	21	TİCARET	194,81	194,81			194,81	194,81		194,81	RECEP T. ERDOĞAN
	8	D	1.Bodrum	22	TİCARET	194,94	194,94			194,94	194,94		194,94	RECEP T. ERDOĞAN
	9	E	1.Bodrum	120	TİCARET	306,9	306,9			306,90	306,90		306,90	RECEP T. ERDOĞAN
	10	E	1.Bodrum	121	TİCARET	243,8	243,8			243,80	243,80		243,80	RECEP T. ERDOĞAN
	11	E	1.Bodrum	122	TİCARET	112,67	112,67			112,67	112,67		112,67	RECEP T. ERDOĞAN
	12	E	1.Bodrum	123	TİCARET	165,61	165,61			165,61	165,61		165,61	RECEP T. ERDOĞAN
	SEDİR (BLOK2)	13	F	1.Bodrum	120	TİCARET	126,13	126,13			126,13	126,13		126,13
14		F	1.Bodrum	121	TİCARET	180,64	180,64			180,64	180,64		180,64	RECEP T. ERDOĞAN

DÜKKAN NO	BLOK NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ²	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	TERAS DAHİL BRÜT ALAN (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLEKLENTİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	KONUM
15	F	1.Bodrum	122	TİCARET	243,29	243,29			243,29	243,29		243,29	RECEP T. ERDOĞAN
16	F	1.Bodrum	123	TİCARET	181,3	181,3			181,30	181,30		181,30	RECEP T. ERDOĞAN
17	F	1.Bodrum	124	TİCARET	125,3	125,3			125,30	125,30		125,30	RECEP T. ERDOĞAN
18	G	1.Bodrum	38	TİCARET	195,63	195,63			195,63	195,63		195,63	RECEP T. ERDOĞAN
19	G	1.Bodrum	39	TİCARET	194,54	194,54			194,54	194,54		194,54	RECEP T. ERDOĞAN
20	H	1.Bodrum	48	TİCARET	482,14	482,14			482,14	482,14		482,14	ZALOĞLU + RECEP
TOPLAM					7915,41	7915,41		408,93	8.324,34	8.324,34	4084,01	12.408,48	

Tablo. 6 Değerleme Konusu "Dükkan+Spor Merkezi" Nitelikli AE Bloкта Konumlu Taşınmazların Bilgileri

ANA BLOK NO	BLOK NO	GİRİŞ NO	KAT	BB. NO	*YÖNETİM PLANI NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ²	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ	TERAS DAHİL BRÜT ALAN (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	KONUM		
AE	AE	Emin	ZEMİN KAT **	1	TİCARET	430	964	100	300	730,00	1.440,00	1.033,80	3.213,80	SİTE İÇİ		
			1.KAT			429								76	605,00	AYTEMUR
			ASMA KAT			105									105,00	
22	AE	Emin	1.Kat	2	TİCARET	212,14	212,14		59	271,14	271,14	-	271,14	AYTEMUR		
TOPLAM						1176,14	1176,14	100	435	1.711,14	1.711,14	1.773,80	3.484,94			

* Yönetim planında konu taşınmaza tahsis edilen alanlar mevcut olup değerlemede dikkate alınmıştır. Konut nitelikli taşınmazlardan bir kısmına bahçe alanı, bir kısmına çatı terası, bir kısmına ise depo eklentisi tahsis edilmiştir. Depo eklentileri tapuya işlenmiştir. Ticari nitelikli taşınmazların bir kısmına ise yine teras kullanımları ve depo eklentileri tahsis edilmiştir. Depo eklentilerinden C38

numaralı taşınmazın eklentilerinin tapuya işlenmiş olduğu görülmüştür. **AE blokun zemin katı 1 nolu bağımsız bölüme tahsis edilen spor merkezidir.

Tablo. 7 Aydos Country Projesi Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Alanları

NİTELİK	ADET	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM TERAS ALANI m ²	TOPLAN EKLENTİ ALANI m ²	TOPLAM ALAN m ²
TİCARİ	22	9.091,55	943,93	5.857,94	15.893,42
KONUT	29	2.748,15	405,96	63,64	3.217,75
TOPLAM	51	11.839,70			19.111,17

Sonuç olarak değerlendirme konusu 51 adet bağımsız bölümün Açık+Kapalı+Eklenti Alanları dahil toplam alanı 19.111,17 m² olarak hesaplanmıştır.

Yönetim Planı, Site Yönetiminde incelenmiş olup planda bağımsız bölümlere tahsis edilen açık alanlar ve eklenti alanları ve ortak alanlar değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Yönetim planı görselleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazların mahallinde yapılan incelemede blokların konut girişlerinin site içerisinden tabi zemin seviyesinden sağlandığı, dükkan girişlerinin ise Recep Tayyip Erdoğan Caddesinden site dışarısından 1.bodrum kat seviyesinden sağlandığı görülmüştür. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içerisinde yapılan incelemede dükkan nitelikli ünitelerin zeminlerinin şaplı, duvarlarının sıvalı olarak natamam şekilde teslim edileceği, konut ünitelerinin ise döşemelerinin, duvar boyalarının ve ıslak hacimlerinin tamamlanmış olduğu görülmüştür. AE blokta yapılan incelemede ise 1 -2 numaralı bağımsız bölümün iç dekorasyonunun tamamlandığı, satış ofisi olarak kullanıldığı alt kattaki spor tesisi nitelikli yönetim planı ile tahsis edilmiş alanda, spa, sauna, fitness salonu gibi sosyal tesisi nitelikli kullanımlar olduğu görülmüş, sosyal tesisin girişinin site içerisinden tabi zemin seviyesinden sağlandığı görülmüştür. Yönetim planı ile kat malikleri sosyal tesisin doğal üyesi olarak kabul edilmiştir.

4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme raporu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 Parsel’de kayıtlı 29 Adet “Konut” ve 22 adet “Dükkan” nitelikli gayrimenkullerin güncel pazar değerinin takdiri amacıyla düzenlenmiş olup ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 8 Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ / KÖYÜ	: SAMANDIRA
MEVKİİ	: KARAPINAR
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 9006
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 50.100,00 m ²
NİTELİĞİ	: A-C-E-F-G-I-K-AC- 15 KATLI B-D-HJ-N-T-AD- 10 KATLI O-P-V-Y 9 KATLI R-U-8 KATLI-M-N-Z-AA 7 KATLI-L-AB- 6 KATLI AE BLOK 2 KATLI BETONARME BİNALAR VE AF -AG-2 KATLI BETONARME GARAJ ARSASI

Tablo. 9 Konut Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Tapu Bilgileri

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ					MALİK BİLGİLERİ				EKLENTİ BİLGİLERİ		
NO	BLOK	KAT	BB. NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	ÇİLT/ SAYFA NO	MALİK (HİSSE)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	TİP	TANIM
1	A	1.KAT	4	KONUT	48/50100	342/33663	*	16.05.2016	11991	DEPO	D-565
2	AB	2.KAT	5	KONUT	57/50100	351/34512	*	16.05.2016	11991	-	-
3	AD	7.KAT	22	KONUT	47/50100	351/34580	*	16.05.2016	11991	-	-
4	C	5.KAT	15	KONUT	86/50100	343/33766	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-223
5	C	7.KAT	21	KONUT	75/50100	343/33772	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-229
6	C	10.KAT	30	KONUT	77/50100	343/33781	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-213
7	D	1.KAT	3	KONUT	84/50100	343/33792	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-500
8	E	1.KAT	18	KONUT	35/50100	344/33829	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-184
9	E	4.KAT	50	KONUT	32/50100	344/33861	*	13.05.2016	11938	-	-
10	E	5.KAT	57	KONUT	30/50100	344/33868	*	13.05.2016	11938	DEPO	D-460
11	E	7.KAT	77	KONUT	30/50100	344/33888	*	13.05.2016	11938	-	-
12	E	8.KAT	91	KONUT	38/50100	344/33902	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-174
13	E	9.KAT	94	KONUT	30/50100	344/33905	*	13.05.2016	11938	-	-
14	F	1.KAT	8	KONUT	35/50100	345/33942	*	27.09.2017	23159	DEPO	D-137
15	F	1.KAT	10	KONUT	35/50100	345/33944	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-139
16	F	12.KAT	117	KONUT	35/50100	346/34051	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-463
17	I	1.KAT	4	KONUT	70/50100	347/34149	*	13.05.2016	11938	-	-
18	I	1.KAT	5	KONUT	68/50100	347/34150	*	27.09.2017	23159	DEPO	D-94
19	N	1.KAT	6	KONUT	70/50100	348/34278	*	16.05.2016	12057	DEPO	D-293
20	R	2.KAT	14	KONUT	54/50100	349/34334	*	16.05.2016	11991	-	-
21	R	3.KAT	15	KONUT	54/50100	349/34335	*	16.05.2016	11991	-	-
22	R	4.KAT	22	KONUT	57/50100	349/34342	*	16.05.2016	11991	-	-
23	T	5.KAT	22	KONUT	48/50100	349/34404	*	16.05.2016	11991	-	-
24	T	6.KAT	25	KONUT	51/50100	350/34407	*	16.05.2016	11991	-	-
25	U	4.KAT	26	KONUT	55/50100	350/34440	*	14.09.2017	21944	DEPO	D-228
26	V	ZEMİN KAT	1	KONUT	91/50100	350/34445	*	16.05.2016	11991	-	-
27	Y	13.KAT	11	KONUT	59/50100	350/34472	*	16.05.2016	11991	-	-
28	Z	ZEMİN KAT	1	KONUT	84/50100	350/34479	*	16.05.2016	11991	-	-
29	Z	4.KAT	13	KONUT	115/50100	350/34491	*	16.05.2016	11991	-	-

Tablo. 10 Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümlerin Tapu Bilgileri

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						MALİK BİLGİLERİ				EKLENTİ BİLGİLERİ	
NO	BLOK	KAT	BB. NO	NİTELİK	ARSA NO	ÇİLT/ SAĞA/ NO	MALİK (HİSSE)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NUMARASI	TİP	TANIM
1	A	1.BODRUM/2.BODRUM	40	DUBLEKS DÜKKAN	99/50100	342/33699	**	05.05.2016	10973	-	-
2	B	1.BODRUM	48	DÜKKAN	43/50100	343/33748	**	21.06.2017	15543	-	-
3	B	1.BODRUM	49	DÜKKAN	33/50100	342/33748	**	05.05.2016	10973	-	-
4	B	1.BODRUM	50	DÜKKAN	89/50100	343/33748	**	21.06.2017	15543	-	-
5	B	1.BODRUM	52	DÜKKAN	231/50100	343/33748	**	21.06.2017	15543	-	-
6	C	1.BODRUM/2.BODRUM	38	DUBLEKS DÜKKAN	893/50100	343/33789	**	05.05.2016	10973	DEPO	***
7	D	1.BODRUM	21	DÜKKAN	73/50100	343/33810	**	05.05.2016	10973	-	-
8	D	1.BODRUM	22	DÜKKAN	73/50100	343/33811	**	05.05.2016	10973	-	-
9	E	1.BODRUM	120	DÜKKAN	89/50100	345/33931	**	05.05.2016	10973	-	-
10	E	1.BODRUM	121	DÜKKAN	73/50100	345/33932	**	05.05.2016	10973	-	-
11	E	1.BODRUM	122	DÜKKAN	41/50100	345/33933	**	05.05.2016	10973	-	-
12	E	1.BODRUM	123	DÜKKAN	51/50100	345/33934	**	05.05.2016	10973	-	-
13	F	1.BODRUM	120	DÜKKAN	45/50100	346/34054	**	05.05.2016	10973	-	-
14	F	1.BODRUM	121	DÜKKAN	54/50100	346/34055	**	05.05.2016	10973	-	-
15	F	1.BODRUM	122	DÜKKAN	68/50100	346/34056	**	05.05.2016	10973	-	-
16	F	1.BODRUM	123	DÜKKAN	54/50100	346/34057	**	05.05.2016	10973	-	-
17	F	1.BODRUM	124	DÜKKAN	36/50100	346/34058	**	05.05.2016	10973	-	-
18	G	1.BODRUM	38	DÜKKAN	54/50100	346/34096	**	05.05.2016	10973	-	-
19	G	1.BODRUM	39	DÜKKAN	54/50100	346/34097	**	05.05.2016	10973	-	-
20	H	1.BODRUM	48	DÜKKAN	69/50100	347/34145	**	05.05.2016	10973	-	-
21	AE	ZEMİN KAT-1 KAT-1 AÇAMA	1	DÜKKAN	54/50100	351/34582	**	05.05.2016	10973	-	-
22	AE	1.KAT	2	DÜKKAN	20/50100	351/34583	**	21.06.2017	15543	-	-

* ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. (TAM)

** SİNPAŞ GYO A.Ş. (TAM)

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

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden 11.10.2018 (Konut nitelikli bağımsız bölümler için) ve Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden 26.11.2018 (Dükkan nitelikli bağımsız bölümler için) tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Hanesi:

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde;

-Yönetim Planı Değişikliği: 23.06.2017 (23/06/2017 tarih, 15843 yevmiye)

-...KM ne Çevrilmiştir. (13/11/2017 tarih, 27357 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği: 08.01.2018 (11/01/2018 tarih, 802 yevmiye)

-Yönetim Planı: 01/03/2016 (05/05/2016 tarih, 10973 yevmiye)

-...KM ne Çevrilmiştir. (13/11/2017 tarih, 27357 yevmiye)

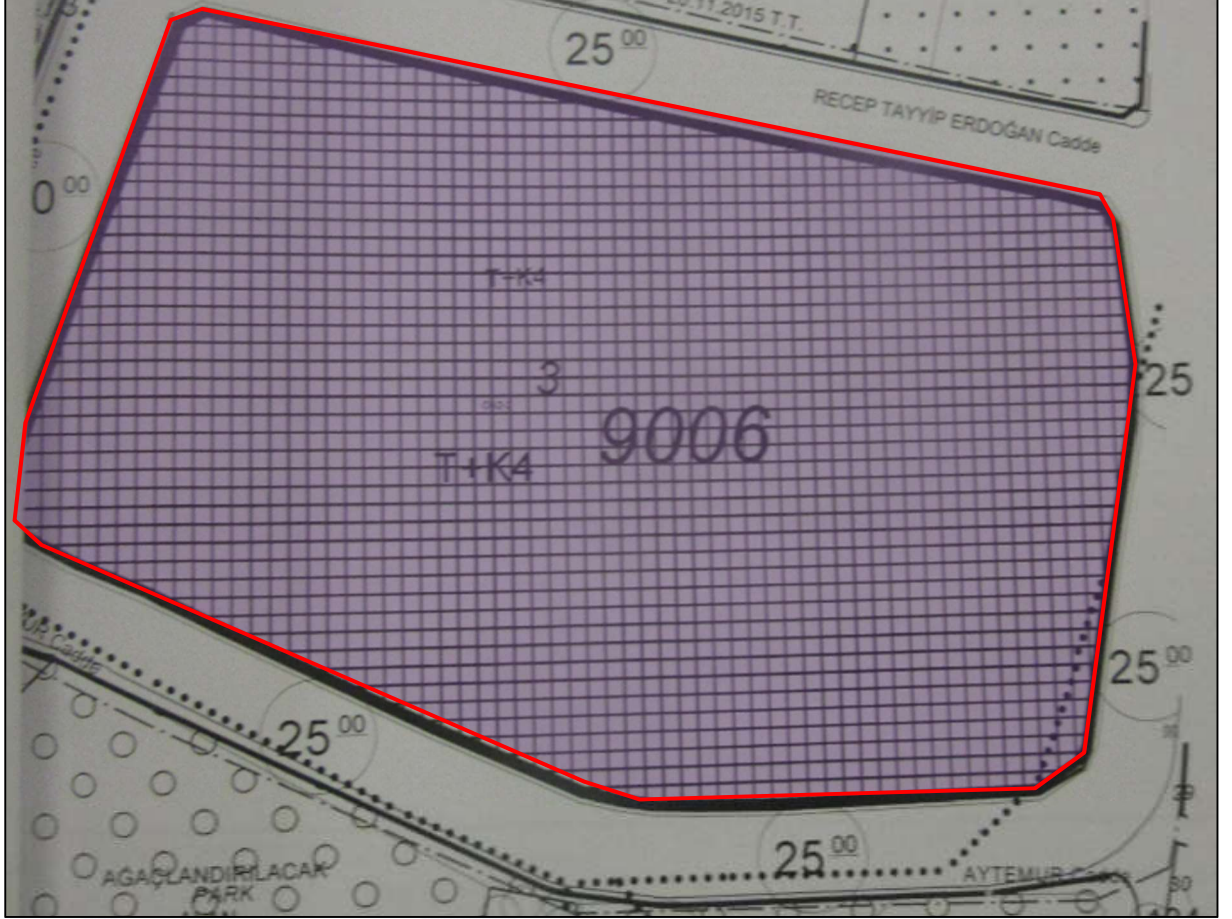
Serhler Hanesi:

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde;

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

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Çevre Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 16.10.2018 tarih 80059122-310.13.02.03-E.5349/24582 sayılı İmar Durum Belgesine göre; Samandıra 9006 ada 3 parsel numaralı taşınmaz; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0,50; KAKS: 1,65; 6 kat Konut+ Ticaret (T+K4), alanında kalmakta iken, İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 07.12.2017 tarih ve 2016/1005 esas sayılı, 2017/2588 karar no ile plan iptal edilmiştir.



-İptal Olan Planın İmar Paftası Örneği-

İlgili Belediyesinden edinilen şifahi bilgiye ve incelemelerimize göre; Taşınmazın bulunduğu parselin yazılı imar durumunda tasdik tarihinin sehven yanlış yazıldığı anlaşılmıştır. Konu parsel 09.10.2015 tarih 2015/103 sayı ile Büyükşehir Belediyesince onaylanan revize 1/1000 ölçekli imar planında kalmakta iken planın 07.12.2017 tarih 2017/2588 numaralı İstanbul 10. İdare Mahkemesi Kararınca iptal edildiği görülmüştür. (İptal kararının görseli rapor eklerinde sunulmuştur). Sancaktepe Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü'nde yapılan görüşmede 2017/2588 sayılı konu kararın sürecinin istinaf mahkemesinde devam ettiği öğrenilmiştir.

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 sayılı parsel üzerinde "Aydos Country" Projesi geliştirilmiş ve mevzuat gereği yapı ruhsatlarının düzenlenerek inşaata başlandığı ve yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenerek mevzuat gereği yasal prosedürlerin tamamlanmış olduğu görülmüştür. Taşınmazların imar arşiv dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivinde incelenmiştir. Dosya incelemesi sonucu incelenen evraklar ve alınan izinlere ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 11 Ruhsat Bilgileri

RUHSAT TABLOSU									
Belge Türü	Belge Onay Tarihi	Belge Onay Numarası	Veriliş Amacı	Fonksiyon	BLOK	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Sınıfı
RUHSAT	16.06.2017	1422300-5641	TADİLAT	37 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	G BLOK	7.335,99	15	51,00	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192668-3618	TADİLAT	12 ADET MESKEN	AB BLOK	2.759,12	6	19,50	4A
RUHSAT	16.06.2017	1422292-5637	TADİLAT	20 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	D BLOK	4.237,17	10	35,50	4A
RUHSAT	16.06.2017	1422273-5633	TADİLAT	37 ADET MESKEN-1 ADET OFİS VE İŞYERİ	C BLOK	14.248,29	15	51,00	4A
RUHSAT	16.06.2017	1422275-5635	TADİLAT	2 ADET OFİS VE İŞYERİ	AE BLOK	1.709,44	2	8,00	3B
RUHSAT	16.06.2017	1422294-5638	TADİLAT	119 ADET MESKEN-4 ADET OFİS VE İŞYERİ	E BLOK	11.389,41	15	51,00	4A
RUHSAT	16.06.2017	1422303-5643	TADİLAT	47 ADET MESKEN-1 ADET OFİS VE İŞYERİ	H BLOK	4.598,91	10	35,50	4A
RUHSAT	16.06.2017	1422263-5630	TADİLAT	47 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	B BLOK	4.891,35	10	35,50	4A
RUHSAT	16.06.2017	1422296-5639	TADİLAT	119 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	F BLOK	11.378,60	15	51,00	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192675-3621	TADİLAT	23 ADET MESKEN	AD BLOK	3.984,29	10	31,90	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192700-3628	TADİLAT	17 ADET MESKEN	V BLOK	3.392,42	9	28,80	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192696-3626	TADİLAT	14 ADET MESKEN	Z BLOK	3.100,35	7	22,60	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192717-3633	TADİLAT	39 ADET MESKEN	I BLOK	7.240,71	15	47,40	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192738-3639	TADİLAT	14 ADET MESKEN	N BLOK	3.100,35	7	22,60	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192643-3611	TADİLAT	30 ADET MESKEN	R BLOK	5.427,97	8	25,70	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192710-3632	TADİLAT	32 ADET MESKEN	T BLOK	4.893,64	10	31,90	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192705-3629	TADİLAT	30 ADET MESKEN	U BLOK	5.427,97	8	25,70	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192681-3622	TADİLAT	39 ADET MESKEN-1 ADET İŞYERİ	A BLOK	7.431,57	15	47,40	4A
RUHSAT	24.03.2016	1192653-3614	TADİLAT	17 ADET MESKEN	Y BLOK	3.735,90	9	28,80	4A

Tablo. 12 Yapı Kullanma İzin Belgesine İlişkin Bilgiler

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
Belge Türü	Belge Onay Tarihi	Belge Onay Numarası	Veriliş Amacı	Fonksiyon	BLOK	Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Sınıfı
İSKAN	25.08.2017	1459939-189	YAPI KULLANMA İZİNİ	39 ADET MESKEN-1 ADET İŞYERİ	A BLOK	7.431,57	15	47,40	4A
İSKAN	25.08.2017	1459929-283	YAPI KULLANMA İZİNİ	12 ADET MESKEN	AB BLOK	2.759,12	6	19,50	4A
İSKAN	25.08.2017	1459930-184	YAPI KULLANMA İZİNİ	23 ADET MESKEN	AD BLOK	3.984,29	10	31,90	4A
İSKAN	25.08.2017	1459918-174	YAPI KULLANMA İZİNİ	47 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	B BLOK	4.891,35	10	35,50	4A
İSKAN	25.08.2017	1459938-188	YAPI KULLANMA İZİNİ	37 ADET MESKEN-1 ADET MESKEN	C BLOK	14.248,29	15	51,00	4A
İSKAN	25.08.2017	1459924-178	YAPI KULLANMA İZİNİ	30 ADET MESKEN	U BLOK	5.427,97	8	25,70	4A
İSKAN	25.08.2017	1459925-179	YAPI KULLANMA İZİNİ	17 ADET MESKEN	Y BLOK	3.735,90	9	28,80	4A
İSKAN	25.08.2017	1459922-177	YAPI KULLANMA İZİNİ	32 ADET MESKEN	T BLOK	4.893,64	10	31,90	4A
İSKAN	25.08.2017	1459928-182	YAPI KULLANMA İZİNİ	14 ADET MESKEN	Z BLOK	3.100,35	7	22,60	4A
İSKAN	25.08.2017	1459926-180	YAPI KULLANMA İZİNİ	17 ADET MESKEN	V BLOK	3.392,42	9	28,80	4A
İSKAN	25.08.2017	1459920-176	YAPI KULLANMA İZİNİ	20 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	D BLOK	4.237,17	10	35,50	4A
İSKAN	25.08.2017	1459919-175	YAPI KULLANMA İZİNİ	119 ADET MESKEN-4 ADET OFİS VE İŞYERİ	E BLOK	11.389,41	15	51,00	4A
İSKAN	24.08.2017	1459055-164	YAPI KULLANMA İZİNİ	30 ADET MESKEN	R BLOK	5.427,97	8	25,70	4A
İSKAN	24.08.2017	1459085-171	YAPI KULLANMA İZİNİ	14 ADET MESKEN	N BLOK	3.100,35	7	22,60	4A
İSKAN	24.08.2017	1459074-169	YAPI KULLANMA İZİNİ	39 ADET MESKEN	I BLOK	7.240,71	15	47,40	4A
İSKAN	24.08.2017	1459072-168	YAPI KULLANMA İZİNİ	47 ADET MESKEN-1 ADET OFİS VE İŞYERİ	H BLOK	4.598,91	10	35,50	4A
İSKAN	24.08.2017	1459036-161	YAPI KULLANMA İZİNİ	37 ADET MESKEN-2 ADET OFİS VE İŞYERİ	G BLOK	7.335,99	15	51,00	4A
İSKAN	24.08.2017	1459063-166	YAPI KULLANMA İZİNİ	119 ADET MESKEN-5 ADET OFİS VE İŞYERİ	F BLOK	11.378,60	15	51,00	4A
İSKAN	25.08.2017	1459933-186	YAPI KULLANMA İZİNİ	2 ADET OFİS VE İŞYERİ	AE BLOK	1.709,44	2	8,00	3B

Tablo. 13 Mimari Proje Bilgileri

ANA BLOK NO	BLOK NO	ONAY TARİHİ	ONAY NEDENİ	İNCELENDİĞİ KURUM
BLOK1	B-C-D-E	16.06.2017	TADİLAT	SANCAKTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
BLOK2	F-G-H	24.03.2016	TADİLAT	SANCAKTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
BLOK3	I-J-K-L-M-N	24.03.2016	TADİLAT	SANCAKTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
BLOK4	O-P-R-S	24.03.2016	TADİLAT	SANCAKTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
BLOK5	T-U-V-Y	24.03.2016	TADİLAT	SANCAKTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
BLOK6	Z-AA-AB-AC-AD-A	24.03.2016	TADİLAT	SANCAKTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
BLOK7	AE	16.06.2017	TADİLAT	SANCAKTEPE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Yukarıdaki tabloda özetlenen Yapı ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Mimari Projelerden (Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.)

Sonuç olarak parsel üzerinde inşa edilen Aydos Country projesinin inşaatının tamamlanarak "Yapı Kullanma İzin" belgelerinin alınmış olduğu, kat mülkiyetinin kurulduğu görülmüş olup yasal prosedürlerinin tamamlandığı anlaşılmaktadır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde inşa edilmiş ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olan AYDOS COUNTRY projesinin inşa aşamasında yapı denetimini, Etkin Ve Sürekli yapı denetim A.Ş. üstlenmiş olup adresi: Tatlısu Mahallesi, şerif Sokak, Zirveli Apartmanı, No: 5, Daire: 3 Ümraniye/İSTANBUL olarak kayıtlıdır.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 9006 ada 3 numaralı parselin (Eski 8085 ada 14 ve 23 parseller) bir kısmının -8085 ada 23 parsel- 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında "Sağlık Tesisi" alanında kaldığı; yeni 9006 ada 3 parselin (eski 8085 ada 14 ve 23 parseller) 13.04.2013 tasdik tarihli, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planıyla Ticaret+ Konut (T+K4) alanına; 8085 ada 14 ve 23 parsellerin Sancaktepe Belediye Encümeni' nin 11.06.2013 tarih 851 sayılı kararı ile tevhid edilerek konu 9006 ada 3 parsel sayılı taşınmazın olduğu Sancaktepe Belediye Meclisi' nin 10.05.2013 tarih ve 55 sayılı kararı ile satışına karar verildiği, taşınmazın 03.09.2013 tarihli satış işlemi ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçtiği, Sinpaş GYO tarafından 28.03.2014 tarihli Yapı Ruhsatları alınarak Aydos Country projesine başlanıldığı, Mahkeme kararınca 13.04.2013 tasdik tarihli planın iptal edildiği, 09.10.2015 tarih ve 2015/103 sayılı İBB Meclis kararınca 1/1000 ölçekli revize uygulama imar planının onandığı, ancak revize planın da iptal edildiği görülmüştür.

9006 ada 3 parselin iptale konu olan 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile aynı plan kararlarını içerir mahiyetteki plan teklifinin müşteri tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine 2018 yılı Kasım ayında görüşülmek üzere havale edildiği öğrenilmiştir.

Yapı ruhsatı eki projelerine göre inşaatın tamamlandığı, 24.08.2017 -25.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgelerinin alınarak kat mülkiyetinin tesis edildiği ve tüm yasal prosedürlerin tamamlandığı, plan onaylanma süreci ile ilgili durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

Tapu kayıtlarında yapılan incelemede ise;

Konu parsel üzerinde bulunan değerlendirme konusu "Konut" nitelikli taşınmazların satış işlemiyle 16.05.2016 tarih, 11991 yevmiye; 14.09.2017 tarih, 21944 yevmiye; 13.05.2016 tarih 11938 yevmiye ile 27.09.2017 tarih 23159 yevmiye ile (Bağımsız bölüm bazında tapu tarih ve yevmiyeleri "Tapu Kayıtlarına ilişkin bilgiler başlığında sunulmuştur.) Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

Konu parsel üzerinde bulunan değerlendirme konusu "Dükkan" nitelikli taşınmazların mülkiyeti 05.05.2016 tarih 10973 yevmiye ile "Kat İrtifakı" tesisinden, 21.06.2017 tarih 15543 "Bağımsız Bölüm Bilgilerinin Düzeltilmesi" işlemleri ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği görülmüştür.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

11.10.2018 tarihinde Tapu Kadastro bilgi sisteminden temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan "Konut" nitelikli taşınmazların Arı Finansal Kiralama A.Ş. olarak; dükkân nitelikli taşınmazların maliki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir.

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

Tapu kayıtlarında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan dükkân nitelikli bağımsız bölümler üzerinde taşınmazları olumsuz etkileyecek herhangi bir kayda rastlanılmadığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu "Konut" nitelikli taşınmazların ise Sinpaş G.Y.O. adına tescil edilip Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

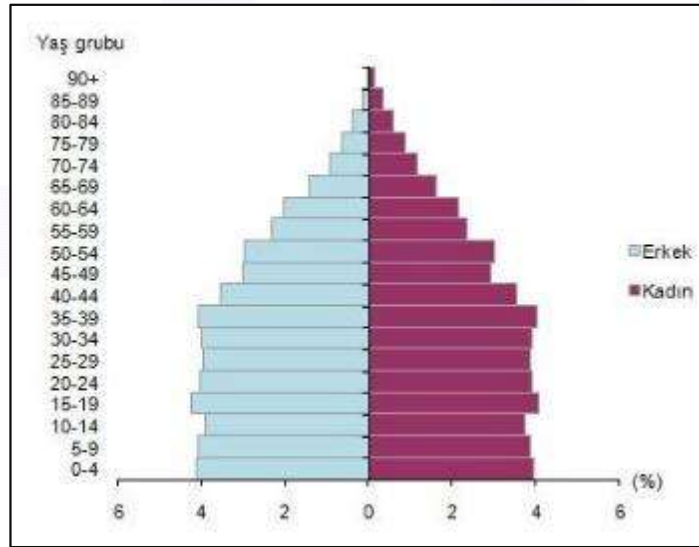
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %0,13,4, 2016 yılında %0,13,5 iken, 2017 yılında %0,12,4'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı, 2016'da yüzde 92,3 iken, bu oran 2017'de yüzde 92,5 olarak gerçekleşti. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,5 oldu.

Türkiye nüfusunun yüzde 18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişiyle en çok nüfusa sahip il konumunu sürdürdü. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya izledi. 2016'da 90 bin 154 kişi olan Bayburt'un nüfusu geçen yıl 80 bin 417 kişiye geriledi. Böylece kent, en az nüfusa sahip il olarak kayıtlara geçti. 2016'da en az nüfusa sahip olan Tunceli ise geçen yıl 82 bin 498 kişilik nüfusuyla bu kez ikinci sırada yer aldı.

Grafik 1. Nüfus Piramidi 2017



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubundaki (çalışma çağı) nüfus geçen yıl bir önceki yıla göre sayısal olarak yüzde 1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı yüzde 67,9, çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı yüzde 23,6, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise yüzde 8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2017 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel finansal piyasalardaki iktisadi politika belirsizliğinde yılbaşından bu yana görülen azalış eğilimi, son Rapor dönemi itibarıyla sürmektedir. Fed para politikasındaki normalleşme sürecinin bilanço küçültme açısından kısmen netleşmesi ve Avrupa Birliği üyesi bazı ülkeler ile İngiltere'deki seçim sürecinin tamamlanması, söz konusu belirsizliğin azalmasında rol oynamıştır. Öte yandan, Almanya'da seçim sonrası başlayan belirsizlik devam etmektedir.

ABD'de uygulanması öngörülen maliye ve ticaret politikalarındaki belirsizlik, küresel yüksek borçluluk, özellikle AB'de düşük seyreden banka kârlılıkları ve tahsili gecikmiş alacaklar sorunu gibi kırılabilirlik unsurları ile jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrara ilişkin gündemde yer almaktadır. Ayrıca, dijital para ve kitle fonlaması ile menkul kıymet piyasalarındaki yüksek frekanslı işlemler, başta Finansal İstikrar Kurulu (FSB) olmak üzere uluslararası finansal kuruluşlar tarafından yakından takip edilmektedir. Bu çerçevede, ülkelerin küresel finansal reformlara uyumu ve söz konusu reformların olası etkilerinin yakından takip edilmesi ve yapısal sorunlara yönelik etkin politikaların devreye alınması önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2017).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Ara Dönem Güncelleme Raporunda, Haziran ayı Ekonomik raporunda %3,6 olarak öngörülen 2018 yılı küresel büyümesini %3,7'ye revize ederken ve %3,5 olarak açıklanan 2017 yılı büyüme tahmininde değişikliğe gitmedi. Küresel ekonominin yatırım, istihdam ve ticaret alanlarında ilerleme kaydettiği; ancak güçlü ve sürdürülebilir orta vadeli küresel büyümenin henüz sağlamadığı belirtildi. Raporda ABD ekonomisi için 2017 ve 2018 yılı büyüme tahminleri %2,1 ve %2,4'de sabit bırakılırken, Avro Bölgesi büyüme tahminleri 2017 yılı için %1,8'den %2,1'e ve 2018 yılı için %1,8'den %1,9'a yükseltildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 14 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2016	2017 November projections	2018 November projections	2019 November projections
World	3.1	3.6	3.7	3.6
United States	1.5	2.2	2.5	2.1
Euro area¹	1.8	2.4	2.1	1.9
Germany	1.9	2.5	2.3	1.9
France	1.1	1.8	1.8	1.7
Italy	1.1	1.6	1.5	1.3
Japan	1.0	1.5	1.2	1.0
Canada	1.5	3.0	2.1	1.9
United Kingdom	1.8	1.5	1.2	1.1
China	6.7	6.8	6.6	6.4
India ²	7.1	6.7	7.0	7.4
Brazil	-3.6	0.7	1.9	2.3
Russia	-0.2	1.9	1.9	1.5

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Ekim ayı 2017 güncellemesine göre; Uluslararası Para Fonu (IMF), 2017 ve 2018 yıllarına yönelik küresel büyüme beklentilerini 0,1 puan artırarak sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 3,7'ye yükseltti. Dünya ekonomisindeki iyileşmenin ivme kazandığı vurgulanan raporda, 2017 ve 2018 yıllarına yönelik küresel büyüme beklentileri sırasıyla yüzde 3,5 ve 3,6'da sabit bırakıldı.

IMF'nin Ekim 2017 dönemi DEG raporunda ABD, Japonya ve birçok Avrupa ülkesinin büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edildi. ABD'de tüketim ve yatırımlarının zayıf ilk çeyreğin ardından toparlandığı belirtilen raporda, ülkeye yönelik büyüme tahminleri bu yıl için yüzde 2,1'den yüzde 2,2'ye, gelecek yıl için ise yüzde 2,1'den yüzde 2,3'e yükseltildi.

Avro Bölgesi'ne ilişkin 2017 ve 2018 büyüme tahminlerini 0,2 puan artırarak sırasıyla yüzde 2,1 ve yüzde 1,9'a çıkaran kuruluş, Almanya, Fransa ve İtalya ve İspanya'ya ilişkin beklentilerini de yükseltti. Yeni projeksiyonlarına göre, Almanya bu yıl yüzde 2 ve gelecek yıl yüzde 1,8 büyüyecek. Bu oranlar, temmuz ayında yapılan güncellemeye kıyasla 0,2'şer puanlık artışa ediyor. Fransa'ya yönelik büyüme beklentilerini 2017 için yüzde 1,5'ten yüzde 1,6'ya, 2018 için de yüzde 1,7'den yüzde 1,8'e yükselten IMF, İtalya'nın ise bu yıl yüzde 1,3 yerine yüzde 1,5 ve gelecek yıl yüzde 1 yerine yüzde 1,1 büyümesini bekliyor.

Öte yandan, Katalonya'nın bağımsızlık girişimleriyle gündemde olan İspanya'nın bu yılki büyüme beklentisini yüzde 3,1'de sabit tutan kuruluş, ülkenin gelecek yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 2,4'ten yüzde 2,5'e revize etti.

Raporda, Birleşik Krallık'a yönelik 2017 ve 2018 projeksiyonları ise değiştirilmeyerek sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,5 seviyesinde tutuldu. Japonya'ya yönelik beklentiler ise bu yıl için 0,2 puan artışla yüzde 1,5'e ve gelecek yıl için 0,1 puan artışla yüzde 0,7'ye güncellendi.

Gelişmiş ülkeler listesindeki en büyük revizyon Kanada'nın büyüme beklentilerine yapılırken, ülkenin büyüme tahmini bu yıl yüzde 2,5'ten yüzde 3'e, gelecek yıl yüzde 1,9'dan yüzde 2,1'e çıkarıldı. Gelişmiş ülkeler grubuna yönelik genel büyüme beklentileri ise bu revizyonlar ışığında 2017 için yüzde 2,2'ye, 2018 için yüzde 2'ye çıkarıldı. Söz konusu rakamlar, 3 ay önce yapılan güncelleme sayısında sırasıyla yüzde 2 ve yüzde 1,9 olarak açıklanmıştı.

IMF'nin yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik bu yılki büyüme beklentisi yüzde 4,9 ve 2019'a yönelik büyüme tahmini de yüzde 5'te sabit bırakıldı. Söz konusu grup içerisinde yer alan ülkelere büyüme beklentilerine yer verilen Çin, Brezilya, Meksika, Suudi Arabistan ve Nijerya'ya yönelik tahminler yukarı yönlü, Güney Afrika ve Sahraaltı Afrika'ya ilişkin projeksiyonlar ise aşağı yönlü revize edildi.

IMF ekonomistleri, Çin'in 2018 ve 2019 büyüme beklentilerini 0,1 puanlık sınırlı artışla sırasıyla yüzde 6,6 ve yüzde 6,4'e çıkardı. Meksika'nın bu yıl yüzde 2,3 ve 2019'da yüzde 3 büyüyeceğini öngören IMF ekonomistlerinin, ülkeye yönelik bir önceki tahminleri 2018 için yüzde 1,9 ve 2019 için yüzde 2,3 seviyesindeydi. Brezilya'nın 2018 ve 2019 büyüme beklentileri ise yüzde 1,9 ve yüzde 2,1'e güncellendi. Brezilya ile ilgili büyüme beklentileri, ekimde yayınlanan DEG raporunda sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 2 olarak açıklanmıştı.

Petrol ihracatçısı Suudi Arabistan'ın büyüme tahmini bu yıl için yüzde 1,1'den yüzde 1,6'ya, gelecek yıl için yüzde 1,6'dan yüzde 2,2'ye revize edildi. Nijerya'ya yönelik tahminler ise 0,2 puan artırılarak 2018 için yüzde 2,1 ve 2019 için yüzde 1,9'a yükseltildi. Rusya ekonomisine ilişkin olarak bu yılki büyüme beklentisini yüzde 1,6'dan yüzde 1,7'ye çıkaran IMF, 2019 tahminini ise yüzde 1,5'te sabit tuttu. Öte yandan, Hindistan'a yönelik büyüme tahminleri değiştirilmedi. IMF, Hindistan ekonomisinin bu yıl yüzde 7,4 ve 2019'da yüzde 7,8 genişlemesini öngörüyor.

IMF'nin raporunda, Türkiye'ye ilişkin tek değerlendirmeye "Yükselen ve Gelişen Avrupa" başlığı altında yer verildi. Söz konusu ülke grubundaki büyümenin, geçen yıl özellikle Türkiye'nin beklenenden hızlı büyümesine paralel olarak yüzde 5'i aştığına dikkati çekilen raporda, 2018 ve 2019 beklentilerinin de daha önceki tahminlere kıyasla güçlendiği kaydedildi. Buna göre, Türkiye'ye yönelik 2017 ve 2018 büyüme beklentileri sırasıyla yüzde 2,5'ten yüzde 5,1'e ve yüzde 3,3'ten yüzde 3,5'e yükseltildi. Rusya'ya ilişkin büyüme tahminleri, bu yıl için yüzde 1,4'ten yüzde 1,8'e, 2018 için yüzde 1,4'ten yüzde 1,6'ya çıkarıldı. (IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler Aralık 2017 raporunda;

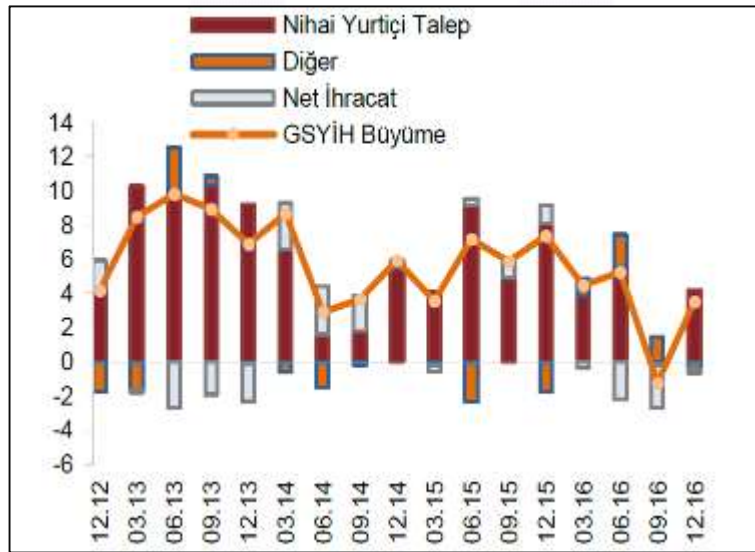
- Şubat ayının ilk haftalarında başta ABD borsaları olmak üzere küresel hisse senedi piyasalarında sert düzeltme hareketleri gözlemlendi.

- Fed'in Ocak ayı toplantı tutanakları, enflasyondaki yükseliş eğilimi ve son olarak Fed Başkanı Jerome Powell'in "şahin" olarak algılanan açıklamaları 2018'de ABD'de faiz artırım ihtimalini güçlendirdi. Mart ayındaki toplantıda da Fed'in faiz oranlarını artıracığı öngörülüyor.
- ABD'de çelik ve alüminyuma gümrük vergisi getirilmesi gündemde. Bu durum, küresel bazda ticaret savaşlarına ivme kazandıracak yeni bir hamle olarak değerlendiriliyor.
- Eylül ayındaki seçimlerden bu yana hükümetin kurulamadığı Almanya'da Hristiyan Demokratlar ile Sosyal Demokratlar koalisyon kurma konusunda anlaşta. Öte yandan, İtalya'da yapılan genel seçimlerin ilk sonuçlarına göre hiçbir parti parlamentoda çoğunluğu sağlayamadı.
- Euro Alanı'nda enflasyon göstergeleri zayıf seyretmeye devam ediyor.
- Şubat ayı toplantısında para politikasında bir değişiklik yapmayan İngiltere Merkez Bankası'nın Mayıs ayındaki toplantısında faizleri artırabileceği tahmin ediliyor.
- Japonya ekonomisi 2017 yılında %1,6 oranında büyüyerek 2013 yılından bu yana en güçlü performansını kaydetti. Öte yandan, BoJ Başkanı Kuroda %2'lik enflasyon hedefinin 2019 mali yılında yakalanmasını beklediklerini, bu doğrultuda para politikasını bu dönemden itibaren sıkılaştırmayı gözden geçirebileceklerini söyledi.
- Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları gelişmekte olan ülkelerin notlarında güncellemeye gitti. S&P Rusya'yı yatırım yapılabilir ülkeler arasına yükseltirken, Fitch Brezilya'nın notunu indirdi.
- ABD kaya petrolü üretimindeki artışın baskı altında bıraktığı petrol fiyatları Şubat ayında düştü. Bu dönemde altın fiyatları da Fed beklentileriyle geriledi.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğinde temel olarak nihai yurt içi talebin desteğiyle büyümüştür. Nihai yurt içi talebin artışında, üçüncü çeyrekte özel tüketim harcamalarında görülen daralmanın makro ihtiyati tedbirler yoluyla dengelenmesi etkili olmuştur. 2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

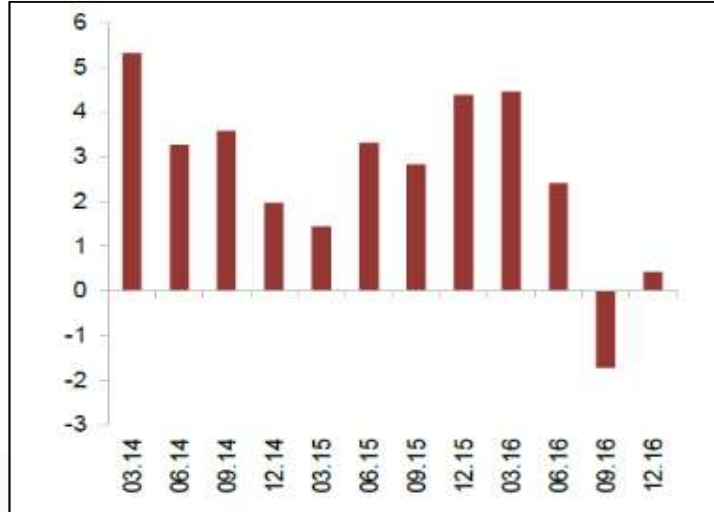
Tablo. 15 Harcama Yönünden Büyümeye Katkıları (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

Tablo. 16 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)

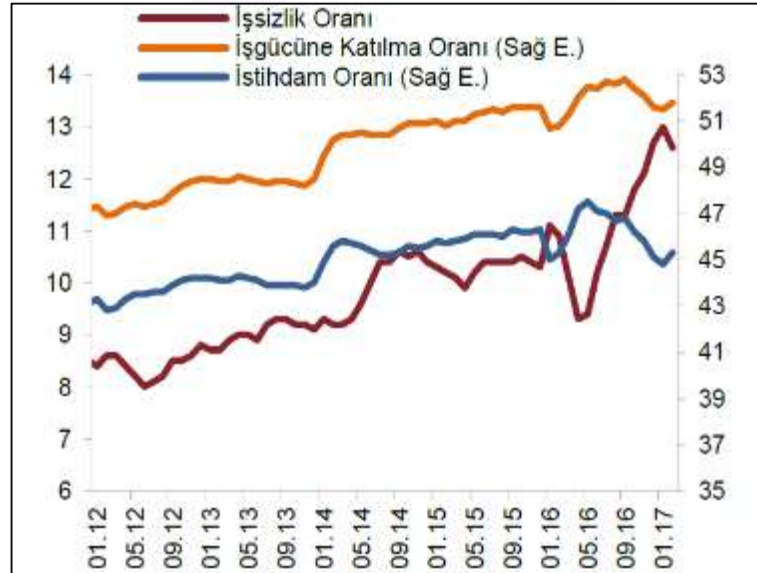


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

İktisadi faaliyet, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gözlenen daralmaya rağmen, yılın son çeyreğinde toparlanmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, yılın son çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlamaya karşılık alınan büyümeyi destekleyici tedbirlerin 2016 yılının son çeyreğinde olumlu etkileri görülmüştür. Başta yeni açıklanan yatırım teşvik paketleri olmak üzere büyümeyi teşvik edici kredi uygulamaları gerek işsizlikle mücadelede gerekse üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir yere sahip olmuştur. Söz konusu adımların küresel çapta artan belirsizliklerin gelişmekte olan ülkelerin destekleyici maliye politikalarıyla hafifletilmesi eğilimine paralel yürütüldüğü söylenebilir.

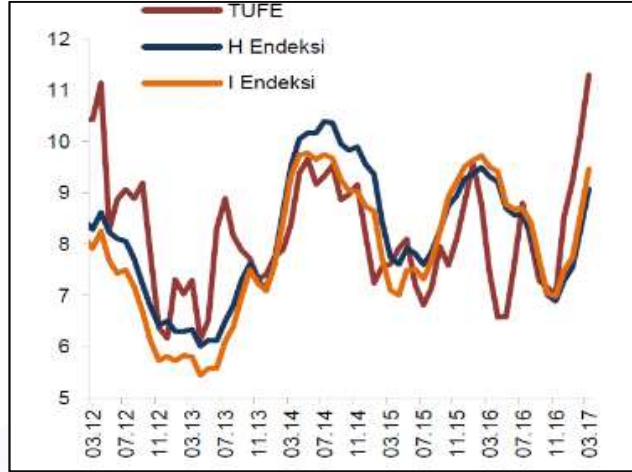
Tablo. 17 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

2016 yılının ikinci yarısında istihdam eğilimi zayıflarken iş kayıplarında da artış yaşanmış ve buna bağlı olarak işsizlik oranı artmıştır. İktisadi faaliyette görülen yavaşlama ve yeni iş imkânlarının zayıflamasına paralel olarak sanayi ve inşaat sektörleri istihdamındaki gerileme, işsizlikteki yükselişte etkili olmuştur. Öncü göstergeler 2017 yılı Mart ayından itibaren, istihdam seferberliğinin de katkısıyla, ekonomik aktivitede iyileşmeye ve buna bağlı olarak daha olumlu istihdam verilerine işaret etmektedir.

Tablo. 18 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)

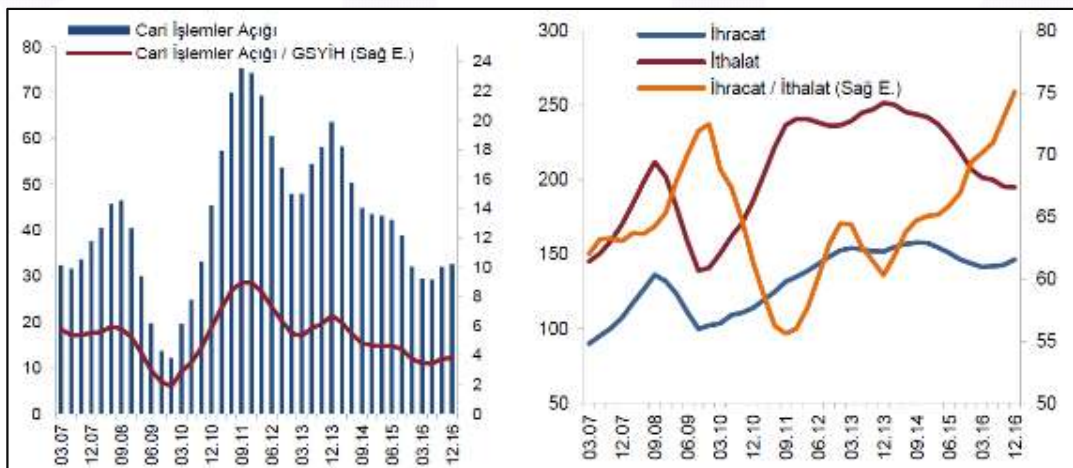


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını etkilerken, Aralık ayından itibaren gözlenen olumsuz mevsimsel etkiler taze meyve ve sebze fiyatlarının yukarı yönlü hareketinde etkili olmuştur. Hizmet sektörü enflasyonu da akaryakıt fiyatlarının kurdaki yükseliş ile birlikte döviz kuruna duyarlı sektörlerdeki fiyat artışlarını tetiklemeyle yükselmiştir

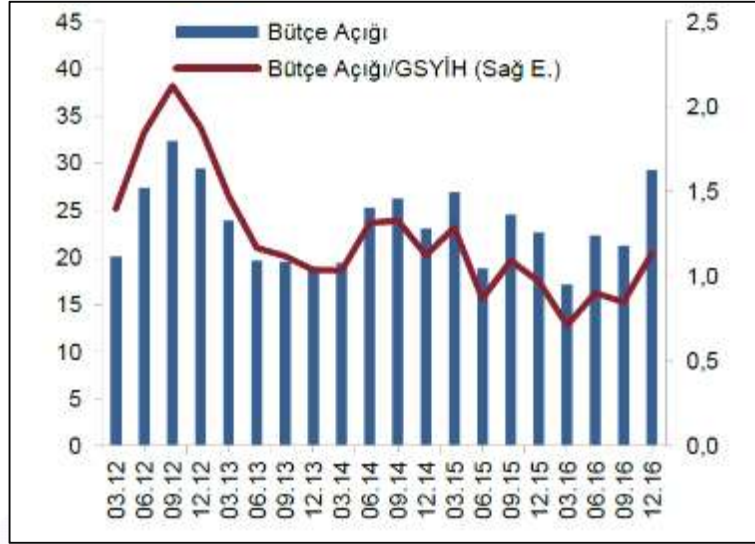
2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur hareketleri nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

Tablo. 19 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

Tablo. 20 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)

İktisadi büyümenin yavaşladığı 2016 yılı ikinci yarısında maliye politikası, özellikle kamu tüketim harcamaları yoluyla büyümeyi desteklemiştir. Tüketim ve yatırım teşvikleriyle verilen destek, 2016 yılı son çeyreğinde karşılığını bulmuş ve yeniden pozitif yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, merkezi yönetim bütçe açığı artış göstermiş ve merkezi yönetim bütçe açığı/GSYİH oranı uzun süredir kaydedilen düşüş eğiliminin ardından yükselmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama nedeniyle düşüş gösteren vergi gelirleri, büyümeyi destekleyici teşvik paketlerinin vergi gelirleri üzerinde yapmış olduğu dolaylı pozitif katkı ile kısmen telafi edilmiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

Türk ekonomisi açısından 2016 yılı üçüncü çeyreği sistemik risklerin oldukça yoğun olduğu bir dönem olmuştur. Ardından gelen ve oldukça erken bir karar olan 'kredi derecelendirme notu' indirimine rağmen uluslararası risk algısı beklenin oldukça altında bozulmuştur. Bunun temel nedeni olarak ise makroekonomik parametrelerin oldukça sağlam olması gerçeği bulunmaktadır.

Tablo. 21 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)

Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)	30 Haziran	30 Haziran	30 Eylül	31 Aralık	31 Mart
	2015	2016	2016	2016	2017
Türkiye	226,2	245,9	264,1	273,63	237,25
Rusya	334,0	237,1	219,6	475,73	175,28
Brezilya	266,7	321,7	273,0	493,44	233,95
Portekiz	197,6	323,8	304,5	170,52	227,63
İspanya	115,8	118,6	81,61	90,02	72,33
Almanya	17,0	22,2	19,15	12,87	17,34
Japonya	44,1	45,1	45,61	46,86	45,79

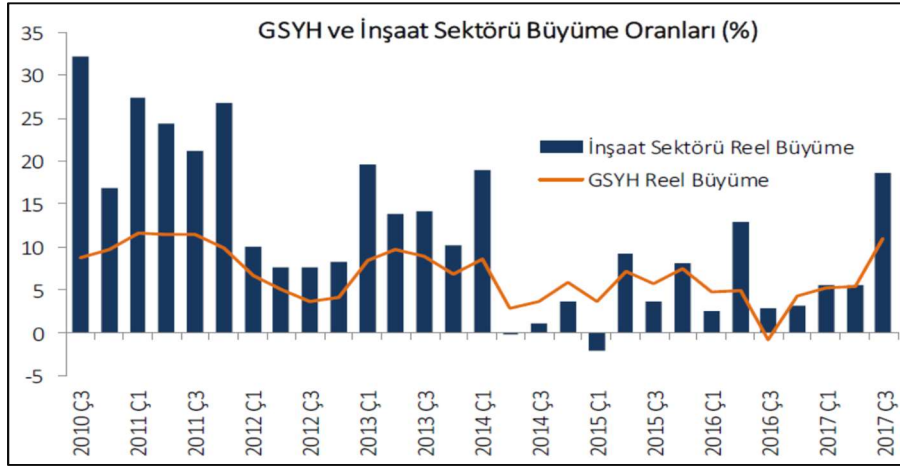
Kaynak: Bloomberg

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim

harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir. GSYH ile ilgili bu veriler ışığında; sektörün ve bileşenlerinin belli bir büyüklüğün üzerinde kalması 2018 yılı için de rahatlıkla beklenebilir.

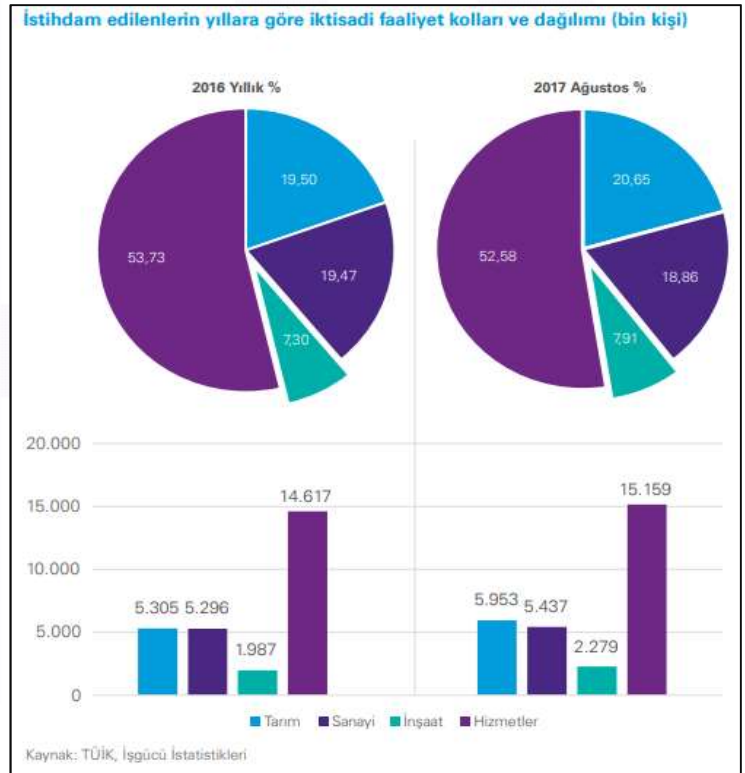


Sektörün GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Kaynak:TÜİK-İş Bankası

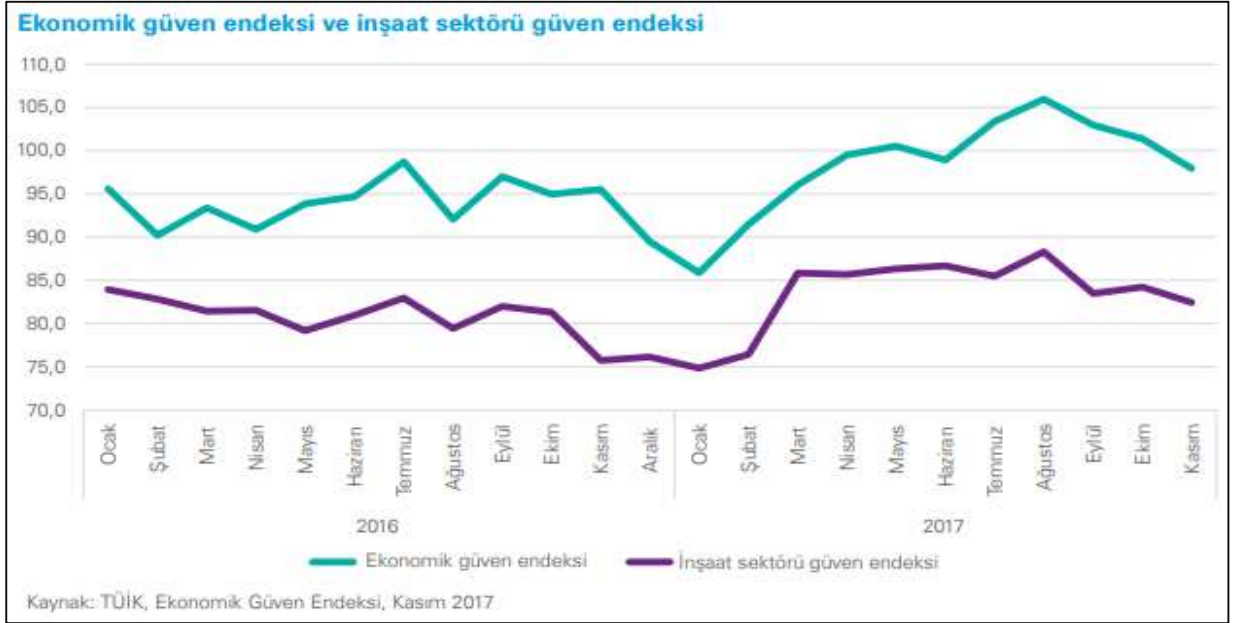
İnşaat sektörünün ulusal ölçekte istihdama katkıları ve ciro ve üretimdeki yeri güncel verilerle aşağıdaki şekilde özetlenebilir.(Kaynak: KPMG)

İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki oranı 2005 yılında yüzde 5,6 düzeyindeydi. 2016 sonu itibarıyla bu oran yüzde 7,3'e yükseldi. Sektörün istihdam katkısı mevsimsel etki ile en yüksek düzeye yaz aylarında çıkıyor. 2017 Ağustos ayında Türkiye'de istihdam edilen toplam 28 milyon 828 kişinin 2 milyon 279'u inşaat sektörü çalışanlarından oluşuyordu. Bu sayı toplam istihdamın yüzde 7,9'unu oluşturuyordu. Gündemde olan Taşeron Yasası ile ilgili gelişmelerin inşaat sektöründe istihdamı nasıl etkileyeceğini 2018 yılı içerisinde gözlemlenecektir.

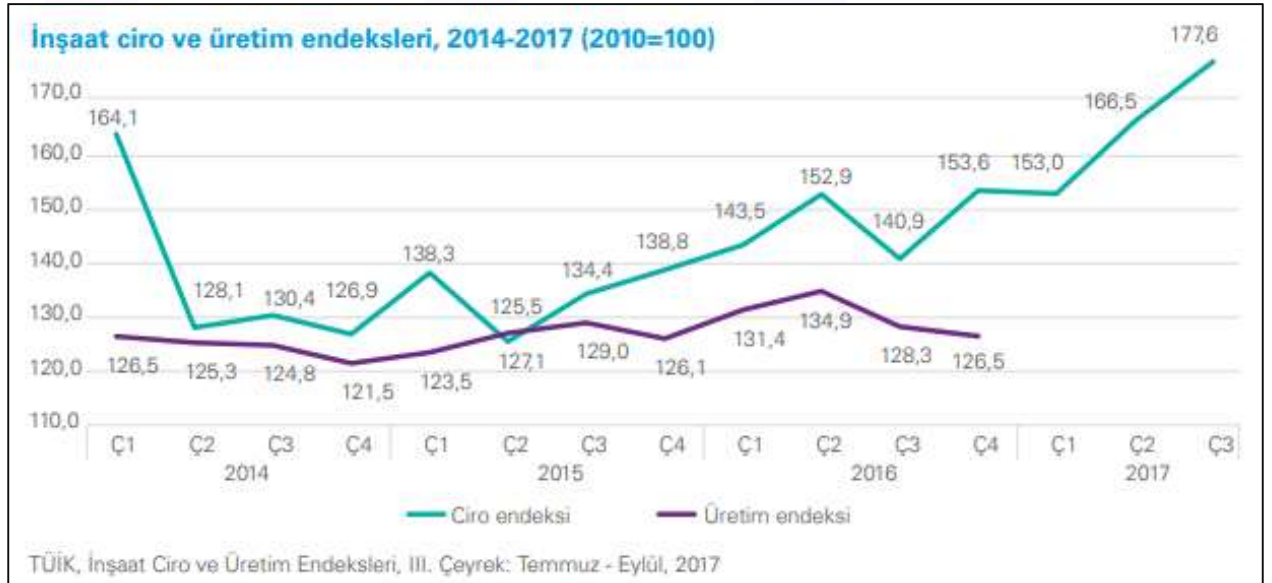


Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış endeks verilerine göre, inşaat sektöründe güven endeksi, 2016 yılını önemli bir düşüş eğilimi ile tamamlamıştı. 2017 yılının ilk 4 ayında güven endeksi yükseliş gösterdi ve Mart ayında yüzde 12,3 ile geçtiğimiz iki yılın en büyük yükseliş oranı gerçekleşti.

Mevsim etkisi sebebiyle yaz aylarında girişimcilerin istihdama yönelik olumlu öngörülerine yorumlanabilecek bu yükseliş, Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla yüzde -0,2, yüzde 0,8 ve 0,4 oranlarında gerçekleşerek durağan seyretti. Kasım ayında ise Ekim ayına göre yüzde -2,1 oranında geriledi. Genel görünüm olarak, 2017 yılı 2016'ya göre daha güvenli bir yıl oldu.



Ciro ve üretim endekslerini değerlendirdiğimizde inşaat sektöründeki son 3 yıllık ciro artış eğilimi açık olarak görülüyor. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 9 oranında arttı. 2017 yılı 1. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,4 oranında azaldı ancak 2. ve 3. çeyrekte tekrar sırasıyla yüzde 8,8 ve 6,7 artış göstererek son dört yılın en yüksek seviyesine çıktı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,4 oranında düşüş gösterdi.



5.3.1. Konut Sektörü

Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir. Konutun kendine has dinamikleri olmakla beraber temel taşınmaz özellikleri ve yapısına sahip olduğu söylenebilir. Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

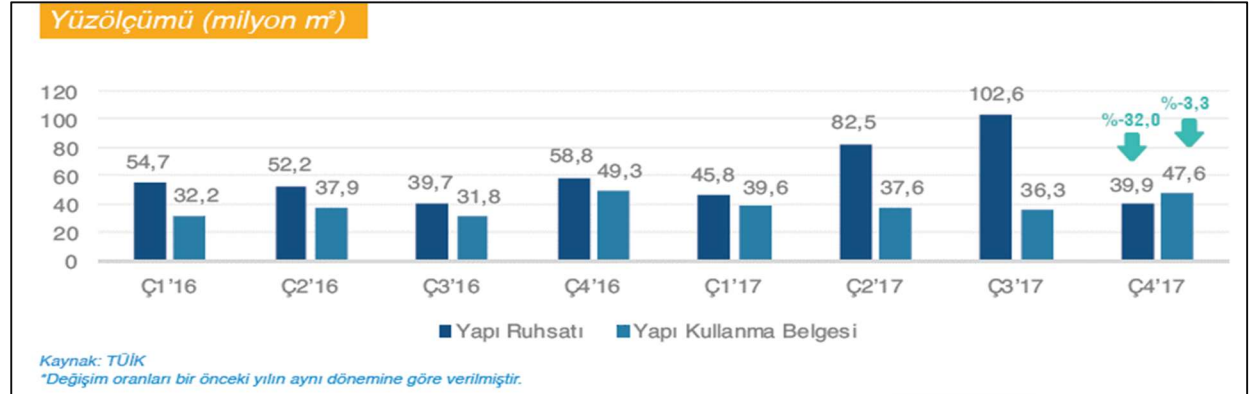
Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektörün gelişme hızı etkilenmektedir. Sektörün, toplam ülke büyümesine karşı duyarlılığı da yüksektir.

İnşaat sektörünün, konut talebine karşı elastikiyeti kısa vadede oldukça katıdır. Fakat Türk inşaat sektörünün yönetsel özellikleri elastik bir yapı sergileyerek arzı dengelemeye çalışmaktadır. (Emlak GYO 2018 Mayıs)

2017 yıl sonunda yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %31,8, yapı kullanma izin belgesi ise %6,6 artmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %32,3, yapı izin belgesi miktarı ise %8,91 oranında artış göstermiştir.

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.948
2016	753.426
2017	820.526
Toplam	24.021.333

Kaynak: TÜİK
*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı
**2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı



Konut satışları, 2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır.

2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)				
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380

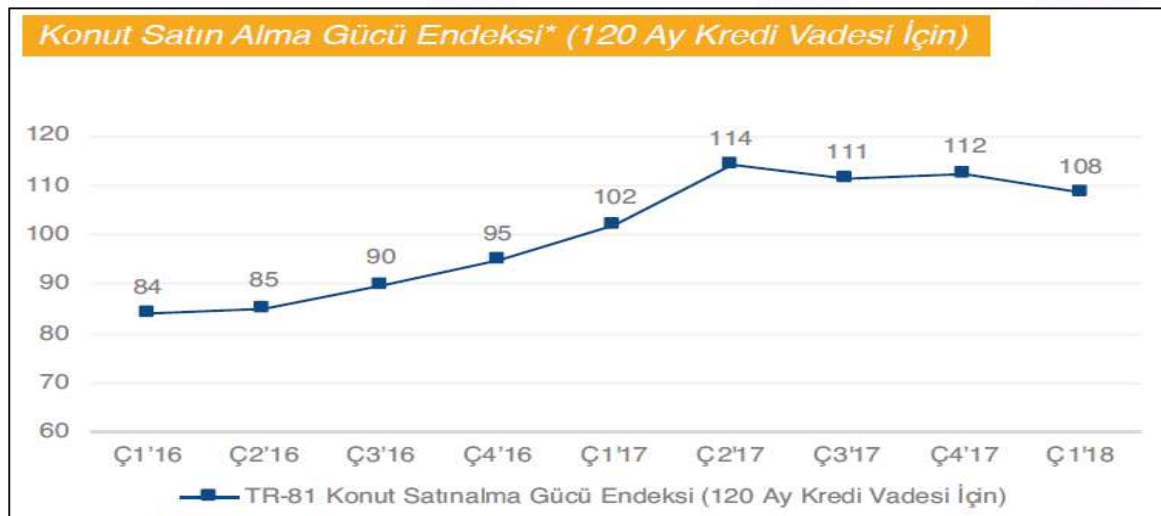
Kaynak: TÜİK

Konut satışları, 2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır.

2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 mart ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,39, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,68 oranında gerçekleşmiştir. (Kaynak: Reidin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,48 oranında azalmış, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %6,23 artarak 2018 yılı 1. çeyreğinde 108 olmuştur.

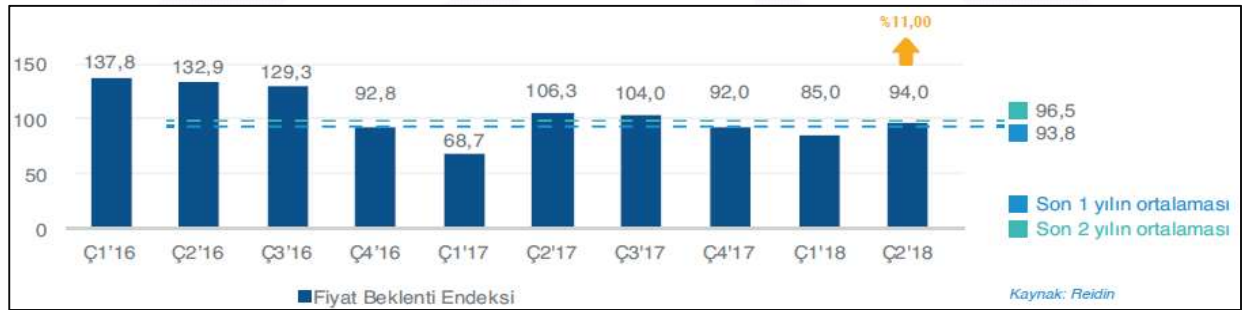
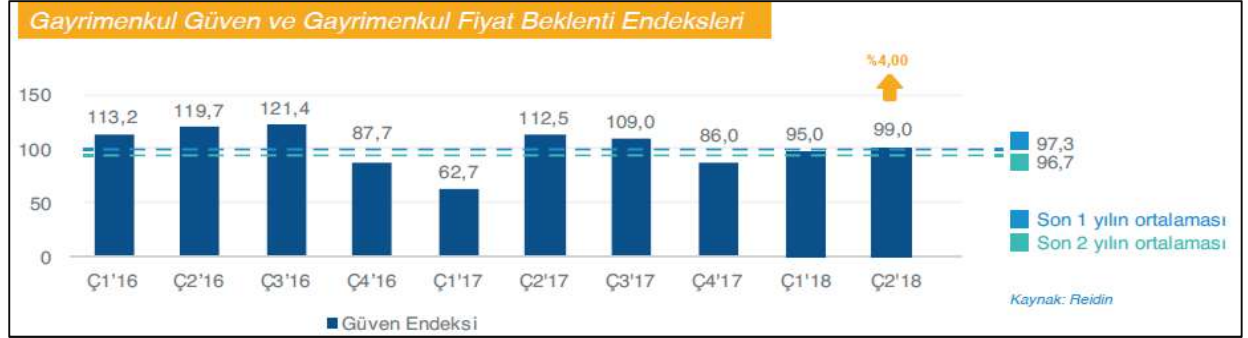


*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile

120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut

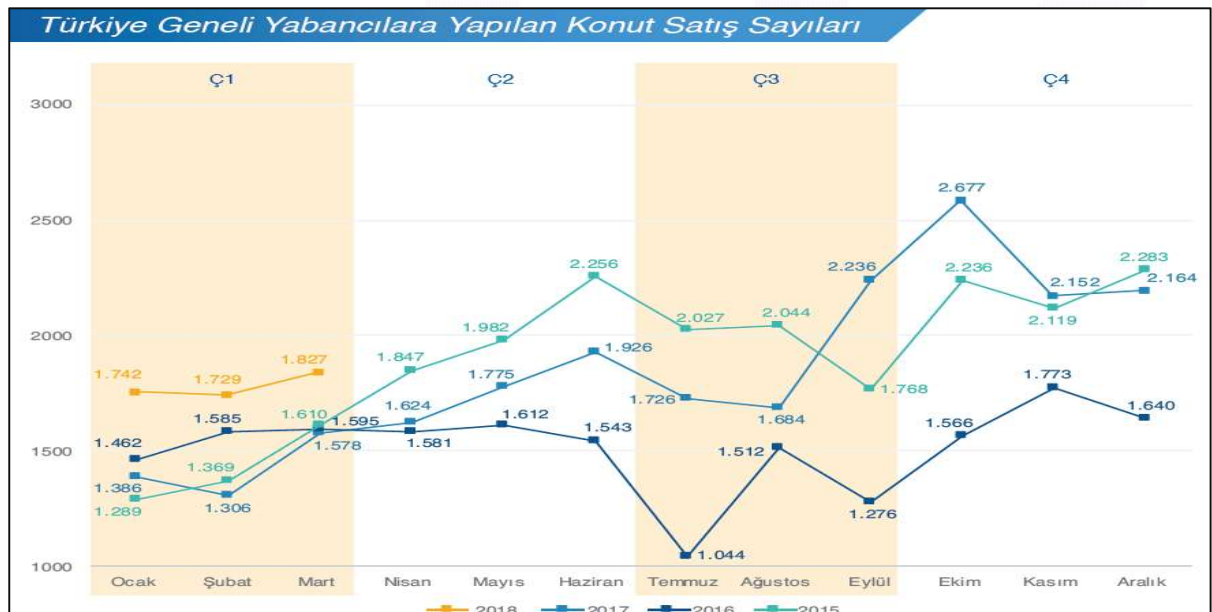
finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

2018'in ikinci çeyreğinde 99 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 97,3'ün üstünde kalırken, 94 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 93,8 üstünde açıklanmıştır.



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşin kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 1. Çeyrek dönemde stok erime hızı %4,10 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,10'luk oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

Yabancılar yapılan konut satışları; 2018 yılı birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %24,1'lik büyüme ile 5.298 adet seviyesine yükselmiştir.



2018 yılı 1. çeyreğinde, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il Eskişehir olmuştur. Yabancıların 2017 ilk çeyrek ve 2018 ilk çeyrekte tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018’de 2017 yılına göre %135,5 artış, işlem sayısı ise %46,0 artış görülmektedir.

Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2018 yılı 1. çeyreğinde 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Filistin, Mısır, Norveç, Yunanistan ve İsrail’in, Türkiye’yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığı görülmektedir. *Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı*

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise; 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 âdete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 döneminde konut satış sayısı 1.490.314 adet olmuştur.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün ‘sürdürebilir’ bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

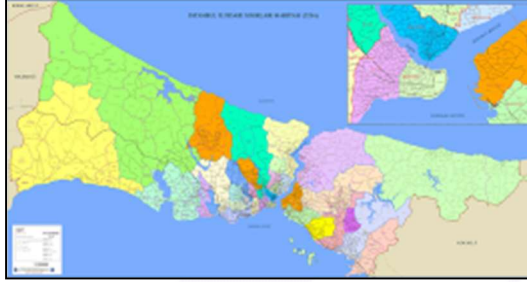
- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Çalışmaları süren Kurumlar ve Gelir Vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması
- Yabancılar gayrimenkul satışı ile ilgili düzenlemelerde bazı rötüşların yapılması durumunda olası satış imkânlarının daha da artabileceği
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı ‘menkul kıymetleştirme’ yapan bir bankanın kurulması
- Banka (Hem mevduat hem de katılım bankaları için) ve sermaye piyasaları açısından gayrimenkule dayalı menkul kıymetler çıkarabilmesi için yasal düzenlemelerin güncellenmesi veya yeniden oluşturulması
- BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi
- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi
- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs gibi vergi indirimi)
- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi
- AİR RIGHT (İmar Hakkı Devri ve buna bağlı hukuki alt yapı çalışmaları)
- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin kurulması olarak özetlenebilir.

Son olarak sektör ve bileşenleri için beş yıllık bir stratejik plan çalışması yapılarak yapısal bazı önceliklerin belirlenmesi yerinde olacaktır. Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır (Kaynak: Gyoder 2018 1.Çeyrek)

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.3.1. İstanbul İli

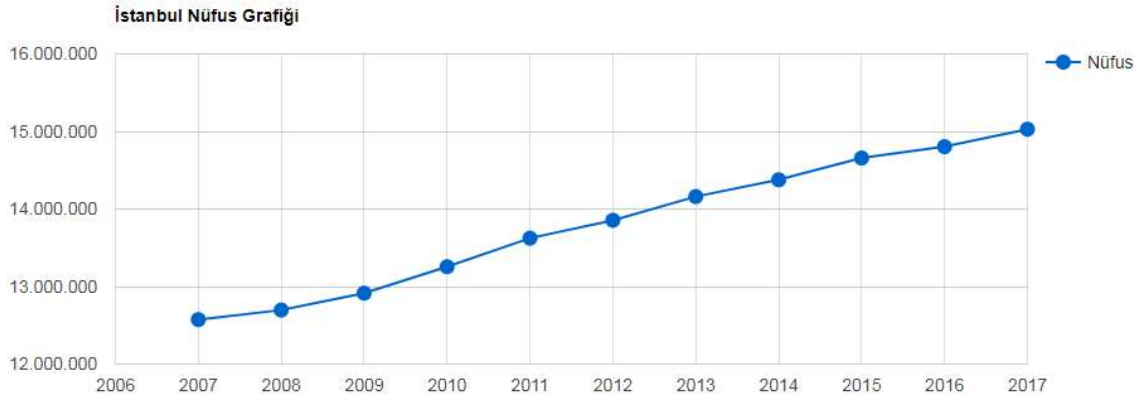


İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 15.029.231 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 2. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 5 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'i de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmî Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.3.2. Sancaktepe İlçesi



Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 kilometrekaredir, nüfusu 241.000'dir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi merkezinde inşa edilmiştir.

Tarihi Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Bölgede bulunan en eski yapı bir Bizans Sarayı olan I. Tiberius Konstantinos (578-582) ve Mavrikos (582-602) dönemlerinde inşa edilen Damatris Yazlık Sarayı'dır. Damatris Sarayı adını Demeter 'Tarım Tanrıçası' adından almıştır. Bugün kalıntıları Samandıra sınırları içindedir.

Bölgeye Türklerin ilk defa gelişi Avar Türkleri'nin İstanbul'u kuşatmasıyla VII. yüzyıl başlarında olmuştur. Türkler IX. yüzyıldan itibaren yoğun olarak Bizans topraklarında görülmeye başlamış ve Üsküdar'a kadar gelmişlerdir. Ancak bölgede kalıcı olmaları Osmanlı Beyliğinin ortaya çıkmasından sonra olmuştur. Bugünkü Sancaktepe bölgesi, 1328 yılında Orhan Gazi'nin Samandıra'yı fethi ile Türklerin eline geçmiştir. Sancaktepe'yi oluşturan iki ana unsur Samandıra ve Sarıgazi'dir.

Samandıra eski bir yerleşim yeridir. Sarıgazi köyünün ise İstanbul'un fethinden sonra kurulduğu rivayet olunmaktadır. Fethine katılan Sarı Kadı isimli kişiye buranın mülk olarak verilmesiyle bir yerleşim yeri halini almıştır.

Nüfus Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerinden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2017 verilerine göre 402.391 nüfusa sahiptir. Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur.

Tablo. 22 Sancaktepe İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nüfus	229.093	241.233	256.442	267.537	278.998	304.406	329.788	354.882	377.047	402.391

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleştirmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilsede, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyattır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç değerlendirme yaklaşımı kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere

dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem geliri uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Kentin karayolu ana ulaşım arterleri ve Sabiha Gökçen Havalimanına yakınlığı,
- Kentin kısıtlı kalan orman alanlarından Aydos Ormanına komşu olması nedeni ile tercih edilebilir potansiyelinin yüksek olması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumlanması

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede nitelikli konut sitelerinin yanı sıra plansız yapılaşmış konut yapılarının yoğun olması,
- Alternatif toplu ulaşım olanaklarının (metro tramvay vb.) yetersiz olması,

❖ FIRSATLAR

- Hızlı gelişen bölgede arsa arzının kısıtlı olması,
- İstanbul Metropoliten alanı içindeki yoğunluktan kaçan nüfusun kent çeperinde daha planlı ve az yoğun bölgeleri tercih etmesi,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması,
- Diğer kent merkezi dışı yerleşmelerin benzer özellikleri ile bölgeye rakip olması.
- Ülke genelinde yaşanan ekonomik durgunluğun Gayrimenkul sektörüne olan olumsuz etkisi

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölge, çevresel etkiler, iptal edilen nihai 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı imar planı koşullarına göre inşa edilmiş ve Yapı İzin Belgelerini alarak yasal prosedürlerini tamamlamış taşınmazlar için "Konut+Ticaret Alanı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kullanılmıştır. Pazarda yeterli sayıda kiralık ve satılık ünitelere ait veriler elde edilmiş olup bahsedilen yöntemler ile konu taşınmazlara ait değerler analiz edilebilmiştir. Her iki yöntemle de takdir edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır. Yapılan analizler alt başlıklarda sunulmuştur.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu parsellere benzer nitelikli konut projelerine ilişkin yapılan incelemeler "Pazar Araştırmaları" başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Değerleme konusu 9006 Ada 3 Parsel üzerinde inşa edilmiş olan karma (konut+ticaret) projede satış birim değerlerini belirlemek amacıyla Sancaktepe Bölgesi ve etkileşim alanında yer alan emsal olacağı düşünülen projeler incelenmiş ve piyasa araştırması tablo halinde aşağıda sunulmuştur.

✓ **KONUT PROJELERİ EMSALLERİ**

SİNPAŞ LAGÜN



vitamin bar da yer almaktadır.

Sinpaş GYO tarafından inşa edilen Sinpaş Lagün projesi 182.768 metrekarelik alanda 4 etapta 515 konuttan oluşmaktadır. Lilyum, İris, Mimoza, Lotus ve Anemon isimli beş farklı mimariye sahip, her biri lagün manzaralı teras evler, bahçeli evler ve müstakil villalardan oluşmaktadır. TEM Otoyolu'na 1 kilometre mesafede, Kozyatağı Carrefour'a 10 dakika, Boğaziçi Köprüsü'ne 15 dakika, F.S.M. Köprüsü'ne 20 dakika uzaklıkta bulunan sitede açık yüzme havuzu ve dans salonu, fitness, sauna, kafe ve

NEF SANCAKTEPE



Timur Gayrimenkulün (NEF) Anadolu Yakasındaki ilk projesi olma özelliği taşıyan Nef Sancaktepe projesi; 17,916 m2 alan üzerinde, 6 adet blokta 439 adet konut olarak tasarlanmıştır. Proje de; 60 m2 ile 180 m2 arasında büyüklüklere sahip, 205 adet 1+1 daire, 42 adet 1,5+1 daire, 152 adet 2+1 daire ve 40 adet 3+1 daire bulunmaktadır.

RİNGS İSTANBUL



İstanbul Sancaktepe’de konumlanan Rings İstanbul,1500 konut, AVM ve sosyal tesislerin yer aldığı bir projedir. 238.000 metrekarelik alana sahip projede 40 bin metrekare sosyal tesis ve 1+0'dan 5+2'ye kadar farklı daire seçenekleri bulunuyor. Rings İstanbul Sancaktepe'nin sosyal imkanları arasında basketbol sahaları, fitness center, tenis kortları, mini golf sahası, futbol sahaları, teraslar, yüzme havuzu ve spa mevcuttur.

BİZİM TEPE AYDOS



Sancaktepe Samandıra Mahallesi'nde 95 bin metrekarelik arsa üzerine kurulan Bizimtepe Aydos projesi 17 blokta 1.037 daireden meydana gelmektedir. Yüzde 90'u yeşil alana ayrılan projede 2+1 daireler 124 ila 139 metrekare, 3+1 daireler 144 ila 177 metrekare, 4+1 daireler ise 191 metrekare olarak tasarlandı. Projedeki 2+1'ler giriş katlarda, 3+1 ve 4+1'ler ise iç peyzaja bakan cephelerde bulunmaktadır.



Tablo. 23 Satılık Konut Emsalleri

SATILIK	AÇIKLAMA	Fiyat(TL)	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	Aydos country site içerisinde 5 katlı yapının 5.katında konumlu 3+1 formda 135 m ² olduğu beyan edilen 90 m ² olduğu düşünülen konut 515.000 TL bedelle satılıktır.	515.000,00	90	5.722,22
Emsal 2	Aydos country site içerisinde 5 katlı yapının bahçe katında konumlu 3+1 formda 135 m ² olduğu beyan edilen 90 m ² olduğu düşünülen konut 810.000 TL bedelle satılıktır.	810.000,00	90	9.000,00
Emsal 3	Aydos country site içerisinde 6 katlı yapının 6.katında konumlu 4+1 formda 206 m ² olduğu beyan edilen 138 m ² olduğu düşünülen konut 1.100.000 TL bedelle satılıktır.	1.100.000,00	138	7.971,01
Emsal 4	Aydos country site içerisinde 6 katlı yapının 6.katında konumlu 4+1 formda 206 m ² olduğu beyan edilen 138 m ² olduğu düşünülen konut 1.199.000 TL bedelle satılıktır.	1.199.000,00	138	8.688,41
Emsal 5	Sinpaş Lagün Projesinde 4+1 formda 260 m ² olduğu beyan edilen 200 m ² olduğu düşünülen konut 1.350.000 TL bedelle satılıktır.	1.350.000,00	200	6.750,00
Emsal 6	Sinpaş Lagün Projesinde 4+1 formda 233 m ² olduğu beyan edilen 180 m ² olduğu düşünülen konut 1.750.000 TL bedelle satılıktır.	1.750.000,00	180	9.722,00
Emsal 7	Sinpaş Lagün Projesinde 5+2 formda 730 m ² olduğu beyan edilen 486 m ² olduğu düşünülen konut 4.000.000 TL bedelle satılıktır.	4.000.000,00	486	8.230,45
Emsal 8	Aydos country site içerisinde 11 katlı yapının 5.katında konumlu 1+1 formda 71 m ² olduğu beyan edilen 48 m ² olduğu düşünülen konut 320.000 TL bedelle satılıktır.	320.000,00	48	6.666,67
Emsal 9	Aydos country site içerisinde 12 katlı yapının bahçe katında konumlu 1+1 formda 74 m ² olduğu beyan edilen 50 m ² olduğu düşünülen konut 370.000 TL bedelle satılıktır.	370.000,00	50	7.400,00
Emsal 10	Nef Sancaktepe projesinde 1+1 formda 107 m ² olduğu beyan edilen 72 m ² olduğu düşünülen konut 480.000 TL bedelle satılıktır.	480.000,00	72	6.666,67
Emsal 11	Rings İstanbul projesinde 1.katta konumlu 1+1 formda 85 m ² olduğu beyan edilen 57 m ² olduğu düşünülen konut 455.000 TL bedelle satılıktır.	315.000,00	57	5.526,32

SATILIK	AÇIKLAMA	Fiyat(TL)	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 12	Rings İstanbul projesinde 2+1 formda 157 m ² olduğu beyan edilen 105 m ² olduğu düşünülen konut 640.000 TL bedelle satılıktır.	640.000,00	105	6.095,24
Emsal 13	Rings İstanbul projesinde 7 katlı yapının 1.katında konumlu 2+1 formda 110 m ² olduğu beyan edilen 74 m ² olduğu düşünülen konut 455.000 TL bedelle satılıktır.	455.000,00	74	6.148,65
Emsal 14	Bizim Tepe Aydos projesinde 16 katlı yapının 3.katında konumlu 2+1 formda 127 m ² olduğu beyan edilen 85 m ² olduğu düşünülen konut 510.000 TL bedelle satılıktır.	510.000,00	85	6.000,00
Emsal 15	Nef Sancaktepe projesinde 2+1 formda 95 m ² olduğu beyan edilen 64 m ² olduğu düşünülen konut 487.000 TL bedelle satılıktır.	487.000,00	64	7.609,38
Emsal 16	Aydos country site içerisinde 6 katlı yapının 2.katında konumlu 2+1 formda 108 m ² olduğu beyan edilen 72 m ² olduğu düşünülen konut 459.000 TL bedelle satılıktır.	459.000,00	72	6.375,00
Emsal 17	Aydos country site içerisinde 7 katlı yapının 6.katında konumlu 2+1 formda 108 m ² olduğu beyan edilen 72 m ² olduğu düşünülen konut 465.000 TL bedelle satılıktır.	465.000,00	72	6.458,33

Tablo. 24 Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK	AÇIKLAMA	Fiyat(TL)	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	Aydos country site içerisinde 7 katlı yapının 5.katında konumlu 1+1 formda 105 m ² olduğu beyan edilen 70 m ² olduğu düşünülen konut 1.750 TL bedelle kiralıktır.	1.750,00	70	25,00
Emsal 2	Aydos country site içerisinde 12 katlı yapının 10.katında konumlu 1+1 formda 77 m ² olduğu beyan edilen 52 m ² olduğu düşünülen konut 1.000 TL bedelle kiralıktır.	1.000,00	52	19,23
Emsal 3	Aydos country site içerisinde 6 katlı yapının 2.katında konumlu 1+1 formda 71 m ² olduğu beyan edilen 47 m ² olduğu düşünülen konut 1.150 TL bedelle kiralıktır.	1.150,00	47	24,47
Emsal 4	Aydos country site içerisinde 4 katlı yapının 1.katında konumlu 3+1 formda 130 m ² olduğu beyan edilen 87 m ² olduğu düşünülen konut 1.950 TL bedelle kiralıktır.	1.950,00	87	22,41
Emsal 5	Aydos country site içerisinde 4 katlı yapının bahçe katında konumlu 3+1 formda 130 m ² olduğu beyan edilen 87 m ² olduğu düşünülen konut 2.300 TL bedelle kiralıktır.	2.300,00	87	26,44
Emsal 6	Aydos country site içerisinde 12 katlı yapının 11.katında konumlu 3+1 formda 158 m ² olduğu beyan edilen 105 m ² olduğu düşünülen konut 2.700 TL bedelle kiralıktır.	2.700,00	105	25,71
Emsal 7	Aydos Country projesinde 2+1, 108 m ² beyan edilen ancak 85 m ² olduğu düşünülen daire 1.550 TL bedelle kiralıktır.	1.550,00	85	18,24
Emsal 8	Aydos Country projesinde T blokta konumlu 2+1, 105 m ² beyan edilen ancak 85 m ² olduğu düşünülen daire 1.750 TL bedelle kiralıktır.	1.750,00	85	20,59

Tablo. 25 Satış Beyanları

MAHALLİNDE ÖĞRENİLEN BEYANLAR	Fiyat(TL)	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	
BEYAN1	Aydos country site içerisinde T BLOK 22'de 85 m ² olduğu beyan edilen konut 430.000 TL bedelle geçen sene satılmıştır. 1.600 TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.	430.000	85	5.058,82
BEYAN2	Aydos country site içerisinde F BLOK 117'de 54 m ² olduğu beyan edilen konut 562.000 TL bedelle geçen sene satılmıştır.	562.000	54	10.407,41
BEYAN3	Aydos country site içerisinde E BLOK 50'de 55 m ² olduğu beyan edilen konut 395.000 TL bedelle geçen sene satılmıştır.	395.000	55	7.181,82
BEYAN4	Aydos country site içerisinde A BLOK 17'de 134 m ² olduğu beyan edilen konut 807.000 TL bedelle geçen sene satılmıştır.	807.000	134	6.022,39
BEYAN5	Aydos country site içerisinde R BLOK 15'de 102 m ² olduğu beyan edilen konut 622.000 TL bedelle geçen sene satılmıştır.	622.000	102	6.098,04

✓ **KONUT KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ**

Kapitalizasyon oranı gelir getirin gayrimenkulün yıllık net geliri ile gayrimenkulün satış değeri arasındaki oranı göstermektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = \frac{\text{Yıllık Net Gelir}}{\text{Gayrimenkul Değeri}}$$

Bu doğrultuda değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu projede satılık değerleri ile kira değerleri incelenerek kapitalizasyon oranı tespit edilmeye çalışılmıştır.

Tablo. 26 __Kapitalizasyon Oranı Analizi:

PROJE EMSAL VERİLERİ		SATIŞ DEĞERİ TL	KİRA DEĞERİ Ay/TL/m ²	CAP ORANI
VERİ 1	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede 74 m ² beyan edilen 1+1 dairenin (50 m ² olduğu düşünülmektedir.) 1.300-TL bedelle kiralanabileceği, 370.000-TL bedelle satışa konu olabileceği olduğu beyan edilmiştir.	370.000	1.300	0,042
VERİ 2	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede 2+1 dairelerin 1.600-1750 TL/Ay bedelle kiraya verildiği, bu civarda kılaraan dairelerin 450.000-475.000-TL bedelle satılabileceği beyan edilmiştir.	450.000-475.000	1.600-1750	0,042-0,045
VERİ 3	Aydos country site içerisinde T BLOK 22'de 85 m ² olduğu beyan edilen konut 430.000 TL bedelle geçen sene satılmıştır. 1.600 TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.	430.000	1.600	0,044

Tablo. 27 __Satılık Dükkan Emsalleri:

SATILIK	AÇIKLAMA	Fiyat(TL)	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 175 m ² beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 530.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz 1600 TL bedelle kiralıktır. (Emsal taşınmazın pazarlık payı düşünülerek KAP Oranı: 0,048 hesaplanmıştır.)	530.000,00	175	3.028,57
Emsal2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 230 m ² olduğu beyan edilen 115 m ² üst kat 115 m ² giriş katı olan dükkan nitelikli taşınmaz 1.990.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aynı zamanda 7.500 -TL bedelle kiraya verilebileceği beyan edilmiştir. (Emsal taşınmazın pazarlık payı düşünülerek KAP Oranı: 0,060 hesaplanmıştır.)	1.990.000,00	172	11.569,77
Emsal3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 96 m ² olduğu beyan edilen 48 m ² depo katı 48 m ² giriş katı olan dükkan nitelikli taşınmaz 750.000 TL bedelle satılıktır	750.000,00	64	11.718,75
Emsal4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 180 m ² olduğu beyan edilen 90 m ² bodrum kat 90 m ² giriş katı olan dükkan nitelikli taşınmaz 700.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 2500 TL bedelle kiraya verilebileceği 600.000-TL bedele kadar pazarlık payının bulunduğu beyan edilmiş olup istenen fiyatın abartılı olduğu düşünülmektedir. (Emsal taşınmazın pazarlık payı düşünülerek KAP Oranı: 0,058 olarak hesaplanmıştır. Pazarlık payı yüksek tutulmuştur.)	700.000,00	120	5.833,33
Emsal5	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 150 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 980.000 TL bedelle satılıktır.	980.000,00	150	6.533,33
Emsal6	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 120 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 550.000 TL bedelle satılıktır.	550.000,00	120	4.583,33
Emsal7	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 180 m ² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 1.150.000 TL bedelle satılıktır.	1.150.000,00	180	6.388,89
Emsal8	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 130 m ² olduğu beyan edilen 65 m ² bodrum kat 65 m ² giriş katı olan dükkan nitelikli taşınmaz 396.000 TL bedelle satılıktır.	465.000,00	87	5.344,83

Tablo. 28 __Kiralık Dükkan Emsalleri:

KİRALIK	AÇIKLAMA	Fiyat(TL)	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 175 m ² beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 1.600 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	1.600,00	175	9,14
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 230 m ² beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz 7.500 TL bedelle kiralıktır.	7.500,00	172	43,60
Emsal 3	Aydos country site içerisinde 73 m ² olduğu beyan edilen dükkan 3.500 TL bedelle kiralıktır.	3.500,00	73	47,95
Emsal 4	Aydos country site içerisinde 171 m ² olduğu beyan edilen dükkan 6.500 TL bedelle kiralıktır.	6.500,00	171	38,01
Emsal 5	Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 250 m ² beyan alt kat 120 m ² giriş kat 125 m ² edilen dükkan nitelikli taşınmaz 6.500 TL bedelle kiralıktır.	6.500,00	165	39,39

**Dükkanların bodrum katları ¼ oranında hesaba katılarak birim değerler zemine indirgenmiş alan üzerinden hesaplanmıştır.*

Tablo. 29_Spor Salonu Emsalleri:

KİRALIK	AÇIKLAMA	Fiyat(TL)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Pazarlıklı Fiyat (TL/m ²)
Emsal 1	Ümraniye Emaar Square yanı 3700 m ² açık, 3000 m ² kapalı alanı bulunana spor salonu olmaya müsait işyeri 125.000-TL/AY bedelle kiralıktır. Yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede spor salonlarına talebin olduğu, değerlendirme konusu Spor Merkezi tahsisli alanın daha konum olarak dezavantajlı durumda olduğu bilgisi edinilmiştir. (İstenen Fiyat Abartılı bulunmuştur.)	125.000	4300	29	23*
Emsal 2	Pendik Batı mahallesinde 430 m ² alanlı spor salonu 6.500 TL bedelle kiralıktır	6.500	430	15	12
Emsal 3	İstanbul Başakşehirde, bir vakıf bünyesinde alt kat 1.800 m ² , üst kat 1200 m ² kapalı alanı bulunan yeni doğu okullarının altında işlek caddede kavşakta yer alan spor tesis 60.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	60.000	2250	26	22*
Emsal 4	Beylikdüzü Barış Mahallesinde 300 dairelik site içinde yer alan, 300 m ² kapalı alanlı spor salonu 4.000-TL/AY bedelle kiralıktır.	4.000	250	16	13
Emsal 5	Çekmeköy Hamidiye Mahallesinde, Ağaoğlu My County'de yer alan, toplam 2.470 m ² kullanımlı donanımlı spor tesisi 37.500-TL bedel ile kiralıktır. Yetkili ile yapılan görüşmede taşınmazın kiralandığı ve pazarlık payının uygulandığı beyanı alınmıştır.	37.500	2.470	15	12
Emsal 6	Sancaktepe'de DAP CENTRO FUTURA sitesinde yer alan 2.567 m ² kullanımlı 3 bodrum + zemin olmak üzere 4 katlı spor salonu kiracısının 35.400 -TL/AY kira ödediği bilgisi alınmıştır.	35.400	2.567	13	13

*Değerleme konusu Spor Merkezi nitelikli alana göre konum olarak avantajlı konumda yer almakta olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Zemine İndirgenmiş Alan: Emsal taşınmazların açık alanları 0,35 ve bodrum/asma kat alanları 0,25 oranında dikkate alınmış olup zemine indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

✓ **KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Konu proje alanına emsal nitelikte olabilecek, benzer konumda yer alan konut projeleri incelenmiş ve edinilen bilgiler aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

Pazar araştırması sonucu elde edilen emsal taşınmazların konum, proje niteliği ve pazarlık payı gibi kriterler dikkate alınarak birim satış değerleri düzeltilmiş olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 30 "Konut" Ünitelerinde Emsal Düzeltme Kriterleri

KONUT DÜZELTME	FİYAT(TL)	ALAN M ²	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	KONUM	NİTELİK	PAZARLIK PAYI	UYUMLAŞTIRILMIŞ BİRİM FİYAT (TL)
Emsal 5	1.350.000,00	200	6.750	-5%	0%	-10%	5.737,50
Emsal 7	4.000.000,00	486	8.230	-5%	0%	-15%	6.584,36
Emsal 10	480.000,00	72	6.667	5%	0%	-10%	6.333,33
Emsal 12	640.000,00	105	6.095	5%	0%	-10%	5.790,48
Emsal 13	455.000,00	74	6.149	5%	0%	-5%	6.148,65
Emsal 14	510.000,00	85	6.000	5%	0%	-5%	6.000,00
Emsal 15	487.000,00	64	7.609	5%	0%	-15%	6.848,44
ORTALAMA							6.206,11

Sonuç olarak değerlendirme konusu "Konut" nitelikli taşınmazların birim değeri **6.200 TL/m²** takdir edilmiştir.

✓ **DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Konu proje alanına emsal nitelikte olabilecek, benzer konumda yer alan dükkan üniteleri araştırılmış ve edinilen bilgiler aşağıda tablo olarak belirtilmiştir. Pazar araştırması sonucu elde edilen emsal taşınmazların konum, proje niteliği ve pazarlık payı gibi kriterler dikkate alınarak birim satış değerleri düzeltilmiş olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 31 "Dükkan" Ünitelerinde Emsal Düzeltme Kriterleri

DÜKKAN DÜZELTME	FİYAT(TL)	ALAN M ²	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	KONUM	NİTELİK	PAZARLIK PAYI	UYUMLAŞTIRILMIŞ BİRİM FİYAT (TL)
Emsal 4	700.000,00	120	5.833,33	0%	5%	-10%	5.833,33
Emsal 5	980.000,00	150	6.533,33	0%	5%	-10%	6.533,33
Emsal 7	1.150.000,00	180	6.388,89	0%	5%	-10%	6.069,44
Emsal 8	465.000,00	87	5.344,83	0%	5%	-10%	5.344,83
ORTALAMA							5.945,23

Sonuç olarak değerlendirme konusu "Dükkan" nitelikli taşınmazların birim değeri 6.000 TL/m² takdir edilmiştir.

Değerleme konusu "Dükkan" ve "Konut" nitelikli taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen şerefiyeli değerleri aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 32 "Konut" ünitelerinin Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Takdir Edilen Değerleri

ANA BLOK	NO	NİTELİK	BLOK NO	KAT	BB. NO	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ-TL/m ²	DEĞER-TL/m ²
MEŞE (BLOK6)	1	KONUT	A BLOK	1.KAT	4	85,23	-	3,85	89,08	5.862	505.260
	2	KONUT	AB BLOK	2.KAT	5	95,84	-	0	95,84	6.419	615.232
	3	KONUT	AD BLOK	7.KAT	22	89,4	-	0	89,40	5.997	536.090
MİMOZA (BLOK1)	4	*ÇATI TERASLI KONUT	C BLOK	5.KAT	15	133,17	38,27	5,94	177,38	6.631	968.996
	5	KONUT	C BLOK	7.KAT	21	133,17	-	4,96	138,13	6.419	862.827
	6	KONUT	C BLOK	10.KAT	30	133,17	-	5,26	138,43	6.535	878.817
	7	*BAHÇELİ MESKEN	D BLOK	1.KAT	3	133,17	42,18	3,58	178,93	6.419	941.843
	8	*BAHÇELİ MESKEN	E BLOK	1.KAT	18	45,5	35,65	3,35	84,50	6.266	357.344
	9	KONUT	E BLOK	4.KAT	50	55,02	-	0	55,02	6.093	335.217
	10	KONUT	E BLOK	5.KAT	57	55,23	-	3,26	58,49	6.189	346.848
	11	KONUT	E BLOK	7.KAT	77	55,23	-	0	55,23	6.266	346.050
	12	*ÇATI TERASLI KONUT	E BLOK	8.KAT	91	54,64	48,05	4,17	106,86	6.688	468.843
	13	KONUT	E BLOK	9.KAT	94	55,08	-	0	55,08	6.342	349.344

ANA BLOK	NO	NİTELİK	BLOK NO	KAT	BB. NO	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ-TL/m ²	DEĞER-TL/m ²
SEDİR (BLOK2)	14	*BAHÇELİ MESKEN	F BLOK	1.KAT	8	57,05	25,00	4,71	86,76	6.266	411.823
	15	*BAHÇELİ MESKEN	F BLOK	1.KAT	10	45,5	36,65	4,71	86,86	6.266	361.354
	16	*ÇATI TERASLI KONUT	F BLOK	12.KAT	11 7	54,52	42,35	4,6	101,47	6.804	465.207
MANOLYA (BLOK3)	17	KONUT	I BLOK	1.KAT	4	133,75	-	0	133,75	5.997	802.037
	18	KONUT	I BLOK	1.KAT	5	133,71	-	4,14	137,85	5.843	787.285
	19	KONUT	N BLOK	1.KAT	6	121,02	-	4,94	125,96	5.900	721.358
CEVİZ (BLOK4)	20	KONUT	R BLOK	2.KAT	14	109,83	-	0	109,83	5.843	641.712
	21	KONUT	R BLOK	3.KAT	15	102,42	-	0	102,42	5.881	602.354
	22	KONUT	R BLOK	4.KAT	22	102,33	-	0	102,33	5.920	605.759
IHLAMUR (BLOK5)	23	KONUT	T BLOK	5.KAT	22	85,11	-	0	85,11	6.170	525.087
	24	KONUT	T BLOK	6.KAT	25	84,88	-	0	84,88	6.208	526.931
	25	KONUT	U BLOK	4.KAT	26	102,42	-	6,17	108,59	5.920	615.422
	26	*BAHÇELİ MESKEN	V BLOK	ZEMİN KAT	1	118,47	21,37	0	140,34	6.246	783.179
	27	KONUT	Y BLOK	3.KAT	11	104,46	-	0	104,46	6.035	630.414
MEŞE (BLOK6)	28	*BAHÇELİ MESKEN	Z BLOK	ZEMİN KAT	1	108,33	37,97	0	146,30	6.304	754.727
	29	*ÇATI TERASLI KONUT	Z BLOK	4.KAT	13	160	78,47	0	238,47	6.073	1.114.721
TOPLAM						2.748,15	325,67	63,64	3.217,75		17.862.084

Tablo. 33 "Dükkan" ünitelerinin Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Takdir Edilen Değerleri

ANA BLOK	NO	BLOK NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	TERAS DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ-TL/m ²	DEĞER-TL	
MEŞE (BLOK6)	1	A	1.Bodrum	40	TİCARET	433	933	364,93	1.297,93		1.297,93	5.403,7	3.705.473	
			2.Bodrum			500								
MİMOZA (BLOK1)	2	B	1.Bodrum	48	TİCARET	66,78	66,78		66,78		66,78	6.111,8	408.146	
	3	B	1.Bodrum	49	TİCARET	72,96	72,96		72,96		72,96	6.111,8	445.917	
	4	B	1.Bodrum	50	TİCARET	171,55	171,55	44	215,55		215,55	6.745,3	1.261.042	
	5	B	1.Bodrum	52	TİCARET	443,16	443,16		443,16	61	504,16	6.111,8	2.801.711	
	6	C		1.Bodrum	38	TİCARET	195	3280,26	-	3.280,26	4.023,1	7.303,40	6.521,7	12.861.522
				2.Bodrum			3085,26		-				-	
	7	D	1.Bodrum	21	TİCARET	194,81	194,81		194,81	-	194,81	6.521,7	1.270.500	
	8	D	1.Bodrum	22	TİCARET	194,94	194,94		194,94	-	194,94	6.521,7	1.271.348	
	9	E	1.Bodrum	120	TİCARET	306,9	306,9		306,90	-	306,90	6.428,6	1.972.929	
	10	E	1.Bodrum	121	TİCARET	243,8	243,8		243,80	-	243,80	6.242,2	1.521.857	
	11	E	1.Bodrum	122	TİCARET	112,67	112,67		112,67	-	112,67	6.540,4	736.904	
	12	E	1.Bodrum	123	TİCARET	165,61	165,61		165,61	-	165,61	6.372,7	1.055.378	
SEDİR (BLOK2)	13	F	1.Bodrum	120	TİCARET	126,13	126,13		126,13	-	126,13	6.428,6	810.836	
	14	F	1.Bodrum	121	TİCARET	180,64	180,64		180,64	-	180,64	6.521,7	1.178.087	
	15	F	1.Bodrum	122	TİCARET	243,29	243,29		243,29	-	243,29	6.242,2	1.518.674	
	16	F	1.Bodrum	123	TİCARET	181,3	181,3		181,30	-	181,30	6.521,7	1.182.391	
	17	F	1.Bodrum	124	TİCARET	125,3	125,3		125,30	-	125,30	6.428,6	805.500	
	18	G	1.Bodrum	38	TİCARET	195,63	195,63		195,63	-	195,63	6.521,7	1.275.848	
	19	G	1.Bodrum	39	TİCARET	194,54	194,54		194,54	-	194,54	6.521,7	1.268.739	
	20	H	1.Bodrum	48	TİCARET	482,14	482,14		482,14	-	482,14	6.409,9	3.090.487	
TOPLAM						7915,41	7915,41	408,93	8.324,34	4.084,1	12.408,48		40.443.288	

Tablo. 34 "Dükkan" + " Spor Merkezi" ünitelerinin Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Takdir Edilen Değerleri

ANA BLOK	NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ²	*YÖNETİM ANINDA TAHCİCİ TERAS	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSİ EKLENTİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²
AE	21	ZEMİN KAT	1	TİCARET	430	964	100	300	740,00	3.213,80
		1.KAT			429					
		ASMA KAT			105					
	22	1.Kat	2	TİCARET	212,14	212,14		59	-	271,14
TOPLAM					1.176,14	1176,14	100	435	1.773,80	3.484,94

ANA BLOK	NO	KAT	BB. NO	BİRİM SATIŞ DEĞERİ- TL/m ²	EMSAL KARŞ. DEĞE Rİ-TL	EMSAL KARŞ. DEĞE Rİ-TL (TOPLAM)
AE	21	ZEMİN KAT	1	2.720,5	1.958.758	5.202.095
		1.KAT		4.136,6	3.098.555	
		ASMA KAT		1.378,9	144.783	
	22	1.Kat	2	18	3.913	910.917
TOPLAM						6.113.012

Not: Konut değerlerinde teras alanları 0,30, eklenti alanları 0,25 oranında; dükkan değerlerinde teras alanları 0,35, bodrum katlar ve eklentiler 0,25 oranında dikkate alınmıştır.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların yakın bölgesinde kiralık dükkan ve konut nitelikli üniteler araştırılmış olup analizler aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 35_Konut Pazar Araştırması Sonuçları

KİRALIK KONUT	KİRA DEĞERİ-TL/M ²	PAZARLIKLİ KİRA DEĞERİ-TL	ALAN M ²	PAZARLIKLİ BİRİM FİYAT (TL/M ²)
Emsal2	1000	950	52	18
Emsal4	1950	1852,5	87	21
Emsal6	2700	2565	105	24
Emsal7	1550	1472,5	85	17
Emsal8	1750	1662,5	85	20
ORTALAMA				20

Sonuç olarak değerlendirme konusu "Konut" nitelikli taşınmazların birim değeri 20 TL/AY/m² takdir edilmiştir.

Tablo. 36 _Dükkan Pazar Araştırması Sonuçları

KİRALIK DÜKKAN	FİYAT(TL)	ALAN M ²	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	KONUM	NİTELİK	PAZARLIK PAYI	UYUMLAŞTIRILMIŞ BİRİM FİYAT (TL)
Emsal4	6.500,00	171	38,01	0%	0%	-20%	30,41
Emsal5	6.500,00	165	39,39	-10%	0%	-20%	27,58
Emsal6	4.000,00	165	24,24	0%	0%	0%	24,24
Emsal 7	38.000,00	1399	27,16	0%	0%	0%	27,16
ORTALAMA							27,35

Sonuç olarak değerlendirme konusu "Dükkan" nitelikli taşınmazların birim değeri 27 TL/AY/m² takdir edilmiştir.

Değerleme konusu spor merkezi nitelikli alan için ayrıca kiralık spor salonu araştırması yapılmış olup **12-13 TL/m²/Ay** birim değer aralığında olduğu görülmüştür. Sonuç olarak konu alana **12 TL/m²/AY** birim kira değeri takdir edilmiştir. Kapitalizasyon oranları pazar araştırmaları başlığında sunulmuş olup değerlendirme konusu dükkân üniteleri için 0,06 konut üniteleri için 0,045 hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında değerlendirme konusu dükkân ve konut ünitelerine emsal teşkil edebilecek kiralık taşınmazlar araştırılmış olup birim kira değerleri hesaplanmış analizler emsal karşılaştırma yönteminde sunulmuştur. Pazar verileri ve emlak ofislerinin beyanları sonucunda satılık/satılmış aynı zamanda kiralık üniteler üzerinden yatırımın geri dönüş süresinin göstergesi olan kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır. Taşınmazların kira değerleri üzerinden KAP oranı ile hesaplanan değerler aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 37 "Konut" ünitelerinin Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Takdir Edilen Değerleri

ANA BLOK	NO	NİTELİK	BLOK NO	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	BİRİM KİRA DEĞERİ- L/AY/m ²	KİRA DEĞERİ-TL/AY	DİREK KAP DEĞERİ -TL
MEŞE (BLOK6)	1	KONUT	A BLOK	1.KAT	4	85,23	-	3,85	89,08	19	1.630	434.633
	2	KONUT	AB BLOK	2.KAT	5	95,84	-	0	95,84	21	1.985	529.232
	3	KONUT	AD BLOK	7.KAT	22	89,4	-	0	89,40	19	1.729	461.153
MİMOZA (BLOK1)	4	*ÇATI TERASLI KONUT	C BLOK	5.KAT	15	133,17	38,27	5,94	177,38	21	3.126	833.545
	5	KONUT	C BLOK	7.KAT	21	133,17	-	4,96	138,13	21	2.783	742.217

NO	NİTELİK	BLOK NO	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	BİRİM KİRA DEĞERİ- L/AY/m ²	KİRA DEĞERİ-TL/AY	DİREK KAP DEĞERİ - TL
6	KONUT	C BLOK	10.KAT	30	133,17	-	5,26	138,43	21	2.835	755.972
7	*BAHÇELİ MESKEN	D BLOK	1.KAT	3	133,17	42,18	3,58	178,93	21	3.038	810.188
8	*BAHÇELİ MESKEN	E BLOK	1.KAT	18	45,5	35,65	3,35	84,50	20	1.153	307.392
9	KONUT	E BLOK	4.KAT	50	55,02	-	0	55,02	20	1.081	288.359
10	KONUT	E BLOK	5.KAT	57	55,23	-	3,26	58,49	20	1.119	298.363
11	KONUT	E BLOK	7.KAT	77	55,23	-	0	55,23	20	1.116	297.677
12	*ÇATI TERASLI KONUT	E BLOK	8.KAT	91	54,64	48,05	4,17	106,86	22	1.512	403.306
13	KONUT	E BLOK	9.KAT	94	55,08	-	0	55,08	20	1.127	300.511
14	*BAHÇELİ MESKEN	F BLOK	1.KAT	8	57,05	25,00	4,71	86,76	20	1.328	354.256
15	*BAHÇELİ MESKEN	F BLOK	1.KAT	10	45,5	36,65	4,71	86,86	20	1.166	310.842
16	*ÇATI TERASLI KONUT	F BLOK	12.KAT	117	54,52	42,35	4,6	101,47	22	1.501	400.178
17	KONUT	I BLOK	1.KAT	4	133,75	-	0	133,75	19	2.587	689.924
18	KONUT	I BLOK	1.KAT	5	133,71	-	4,14	137,85	19	2.540	677.235
19	KONUT	N BLOK	1.KAT	6	121,02	-	4,94	125,96	19	2.327	620.523
20	KONUT	R BLOK	2.KAT	14	109,83	-	0	109,83	19	2.070	552.011
21	KONUT	R BLOK	3.KAT	15	102,42	-	0	102,42	19	1.943	518.154
22	KONUT	R BLOK	4.KAT	22	102,33	-	0	102,33	19	1.954	521.083
23	KONUT	T BLOK	5.KAT	22	85,11	-	0	85,11	20	1.694	451.688
24	KONUT	T BLOK	6.KAT	25	84,88	-	0	84,88	20	1.700	453.274
25	KONUT	U BLOK	4.KAT	26	102,42	-	6,17	108,59	19	1.985	529.396
26	*BAHÇELİ MESKEN	V BLOK	ZEMİN KAT	1	118,97	21,37	0	140,34	20	2.526	673.702
27	KONUT	Y BLOK	3.KAT	11	104,46	-	0	104,46	19	2.034	542.291
28	*BAHÇELİ MESKEN	Z BLOK	ZEMİN KAT	1	108,33	37,97	0	146,30	20	2.435	649.228
29	*ÇATI TERASLI KONUT	Z BLOK	4.KAT	13	160	78,47	0	238,47	20	3.596	958.900
TOPLAM					2.748,15	405,96	63,64	3.154,11		57.620	15.365.233

Tablo. 38 "Dükkan" ünitelerinin Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Takdir Edilen Değerleri

ANA BLOK	NO	BLOK NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ²	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSİ TERAS	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSİ EKLENTİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	BİRİM KİRA DEĞERİ-TL/AY/m ²	TOPLAM KİRA DEĞERİ-TL/AY	DİREK KAP DEĞERİ -TL
MEŞE (BLOK6)	1	A	1.Bodrum	40	TİCARET	433	933		364,93		1.297,93	24,3	16.675	3.334.926
		2.Bodrum	500											
MIMOZA (BLOK1)	2	B	1.Bodrum	48	TİCARET	66,78	66,78				66,78	27,5	1.837	367.331
	3	B	1.Bodrum	49	TİCARET	72,96	72,96				72,96	27,5	2.007	401.325
	4	B	1.Bodrum	50	TİCARET	171,55	171,55		44		215,55	30,4	5.675	1.134.937
	5	B	1.Bodrum	52	TİCARET	443,16	443,16			61	504,16	27,5	12.608	2.521.540
	6	C	1.Bodrum	38	TİCARET	195	3280,26		-	4.023,1	7.303,40	29,3	57.877	11.575.370
			2.Bodrum			3085,26								
	7	D	1.Bodrum	21	TİCARET	194,81	194,81			-	194,81	29,3	5.717	1.143.450
	8	D	1.Bodrum	22	TİCARET	194,94	194,94			-	194,94	29,3	5.721	1.144.213
	9	E	1.Bodrum	120	TİCARET	306,9	306,9			-	306,90	28,9	8.878	1.775.636
	10	E	1.Bodrum	121	TİCARET	243,8	243,8			-	243,80	28,1	6.848	1.369.671
	11	E	1.Bodrum	122	TİCARET	112,67	112,67			-	112,67	29,4	3.316	663.213
	12	E	1.Bodrum	123	TİCARET	165,61	165,61			-	165,61	24,2	4.000	800.040
SEDİR (BLOK2)	13	F	1.Bodrum	120	TİCARET	126,13	126,13			-	126,13	27,1	3.419	683.752
	14	F	1.Bodrum	121	TİCARET	180,64	180,64			-	180,64	26,6	4.801	960.278
	15	F	1.Bodrum	122	TİCARET	243,29	243,29			-	243,29	26,0	6.334	1.266.806
	16	F	1.Bodrum	123	TİCARET	181,3	181,3			-	181,30	26,6	4.821	964.152
	17	F	1.Bodrum	124	TİCARET	125,3	125,3			-	125,30	25,3	3.175	634.950
	18	G	1.Bodrum	38	TİCARET	195,63	195,63			-	195,63	26,8	5.241	1.048.263
	19	G	1.Bodrum	39	TİCARET	194,54	194,54			-	194,54	26,8	5.209	1.041.865
	20	H	1.Bodrum	48	TİCARET	482,14	482,14			-	482,14	28,8	13.907	2.781.439
TOPLAM						7915,41	7915,41		408,93	4.084,1	12.408,48		161.391	35.613.159

Tablo. 39 "Dükkan" + " Spor Merkezi" ünitelerinin Direkt KAP Yöntemi ile Takdir Edilen Değerleri

ANA BLOK	NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	TERAS ALANI m ²	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ TERAS	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN
AE	21	ZEMİN KAT	1	TİCARET	430	964	100	300	740,00	3.213,80
		1.KAT			429			76	1.033,80	
		ASMA KAT			105			-		
	22	1.Kat	2	TİCARET	212,14	212,14		59	-	271,14
TOPLAM					1176,14	1176,14	100	435	1.773,80	3.484,94

ANA BLOK	NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ-TL/AY/m ²	TOPLAM KİRA DEĞERİ-TL/AY	DİREK KAP DEĞERİ -TL
AE	21	ZEMİN KAT	1	TİCARET	430	964	3.213,80	12	23.409	4.681.886
		1.KAT			429			19		
		ASMA KAT			105					
	22	1.Kat	2	TİCARET	212,14	212,14	271,14	18	4.099	819.826
TOPLAM					1176,14	1176,14	3.484,94		27.508,56	5.501.711,18

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.3. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar inşaat tamamlanmış "Dükkan" ve "Konut" nitelikli bağımsız üniteler olup konu parsel üzerinde geliştirme yapılmamış hasılat ve kat karşılığı oranlar araştırılmamıştır.

7.4. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller bağımsız bölüm niteliğinde olup müşterek kullanım alanları değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkullerle ilgili olarak yapılan pazar araştırmasında yeterli sayıda emsal satış ve kiralama verisi elde edilmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme çalışmasında geleneksel değerlendirme yöntemlerinden olan "Karşılaştırmalı Satış Analizi (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi" ve " Gelir İndirgeme (Direkt Gelir Kapitalizasyonu) Yöntemi" kullanılmış, Her iki yöntemle elde edilen sonuçlar aritmetik ortalama esas alınarak uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 40 Konut Üniteleri Uyumlaştırma Tablosu

ANA BLOK	NO	NİTELİK	BLOK NO	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	EMSAL KARŞ. DEĞERİ-TL/m ²	DİREK KAP DEĞERİ -TL	NIHAİ DEĞER-TL
MEŞE (BLOK6)	1	KONUT	A BLOK	1.KAT	4	85,23	-	3,85	89,08	505.260	434.633	470.000
	2	KONUT	AB BLOK	2.KAT	5	95,84	-	0	95,84	615.232	529.232	572.000
	3	KONUT	AD BLOK	7.KAT	22	89,4	-	0	89,40	536.090	461.153	499.000
MİMOZA (BLOK1)	4	*ÇATI TERASLI KONUT	C BLOK	5.KAT	15	133,17	38,27	5,94	177,38	962.492	827.950	901.000
	5	KONUT	C BLOK	7.KAT	21	133,17	-	4,96	138,13	863.277	742.604	803.000
	6	KONUT	C BLOK	10.KAT	30	133,17	-	5,26	138,43	879.275	756.365	817.000
	7	*BAHÇELİ MESKEN	D BLOK	1.KAT	3	133,17	42,18	3,58	178,93	941.843	810.188	876.000
	8	*BAHÇELİ MESKEN	E BLOK	1.KAT	18	45,5	35,65	3,35	84,50	366.761	315.493	332.000
	9	KONUT	E BLOK	4.KAT	50	55,02	-	0	55,02	335.217	288.359	312.000
	10	KONUT	E BLOK	5.KAT	57	55,23	-	3,26	58,49	346.848	298.363	323.000
	11	KONUT	E BLOK	7.KAT	77	55,23	-	0	55,23	346.050	297.677	322.000
	12	*ÇATI TERASLI KONUT	E BLOK	8.KAT	91	54,64	48,05	4,17	106,86	460.717	396.316	436.000
	13	KONUT	E BLOK	9.KAT	94	55,08	-	0	55,08	349.344	300.511	325.000

ANA BLOK	NO	NİTELİK	BLOK KODU	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM TERAS ALANI (m ²)	*YÖNETİM PLANINDA TAHSİSLİ EKLENTİ	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	EMİSAL KARŞ. DEĞERİ- TL/m ²	DİREK KAP DEĞERİ -TL	NİHAİ DEĞER-TL
SEDİR (BLOK2)	14	*BAHÇELİ MESKEN	F BLOK	1.KAT	8	57,05	25,00	4,71	86,76	411.823	354.256	383.000
	15	*BAHÇELİ MESKEN	F BLOK	1.KAT	10	45,5	36,65	4,71	86,86	361.354	310.842	336.000
	16	*ÇATI TERASLI KONUT	F BLOK	12.KAT	117	54,52	42,35	4,6	101,47	465.207	400.178	433.000
MANOLYA (BLOK3)	17	KONUT	I BLOK	1.KAT	4	133,75	-	0	133,75	802.037	689.924	746.000
	18	KONUT	I BLOK	1.KAT	5	133,71	-	4,14	137,85	787.285	677.235	732.000
	19	KONUT	N BLOK	1.KAT	6	121,02	-	4,94	125,96	721.358	620.523	671.000
CEVİZ (BLOK4)	20	KONUT	R BLOK	2.KAT	14	109,83	-	0	109,83	641.712	552.011	597.000
	21	KONUT	R BLOK	3.KAT	15	102,42	-	0	102,42	602.354	518.154	560.000
	22	KONUT	R BLOK	4.KAT	22	102,33	-	0	102,33	605.759	521.083	563.000
IHLAMUR (BLOK5)	23	KONUT	T BLOK	5.KAT	22	85,11	-	0	85,11	525.087	451.688	488.000
	24	KONUT	T BLOK	6.KAT	25	84,88	-	0	84,88	526.931	453.274	490.000
	25	KONUT	U BLOK	4.KAT	26	102,42	-	6,17	108,59	615.422	529.396	572.000
	26	*BAHÇELİ MESKEN	V BLOK	ZEMİN KAT	1	118,97	21,37	0	140,34	783.179	673.702	728.000
	27	KONUT	Y BLOK	3.KAT	11	104,46	-	0	104,46	630.414	542.291	586.000
MEŞE (BLOK6)	28	*BAHÇELİ MESKEN	Z BLOK	ZEMİN KAT	1	108,33	37,97	0	146,30	754.727	649.228	702.000
	29	*ÇATI TERASLI KONUT	Z BLOK	4.KAT	13	160	78,47	0	238,47	1.114.721	958.900	1.037.000
TOPLAM						2.748,15	405,96	63,64	3.217,75	17.862.084	15.365.233	16.612.000

Tablo. 41 Dükkan Üniteleri Uyumlaştırma Tablosu

ANA BLOK	NO	BLOK NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	EMSAL KARŞ. DEĞERİ - TL	DİREK KAP DEĞERİ - TL	NİHAİ DEĞER - TL
MEŞE (BLOK6)	1	A	1.Bodrum	40	TİCARET	433	933	1.297,93	3.705.473	3.334.926	3.520.000
			2.Bodrum			500					
MİMOZA (BLOK1)	2	B	1.Bodrum	48	TİCARET	66,78	66,78	66,78	408.146	367.331	388.000
	3	B	1.Bodrum	49	TİCARET	72,96	72,96	72,96	445.917	401.325	424.000
	4	B	1.Bodrum	50	TİCARET	171,55	171,55	215,55	1.261.042	1.134.937	1.198.000
	5	B	1.Bodrum	52	TİCARET	443,16	443,16	504,16	2.801.711	2.521.540	2.662.000
	6	C	1.Bodrum	38	TİCARET	195	3280,26	7.303,40	12.861.522	11.575.370	12.218.000
			2.Bodrum			3085,26					
	7	D	1.Bodrum	21	TİCARET	194,81	194,81	194,81	1.270.500	1.143.450	1.207.000
	8	D	1.Bodrum	22	TİCARET	194,94	194,94	194,94	1.271.348	1.144.213	1.208.000
	9	E	1.Bodrum	120	TİCARET	306,9	306,9	306,90	1.972.929	1.775.636	1.874.000
	10	E	1.Bodrum	121	TİCARET	243,8	243,8	243,80	1.521.857	1.369.671	1.446.000
	11	E	1.Bodrum	122	TİCARET	112,67	112,67	112,67	736.904	663.213	700.000
	12	E	1.Bodrum	123	TİCARET	165,61	165,61	165,61	1.055.378	800.040	928.000
SEDİR (BLOK2)	13	F	1.Bodrum	120	TİCARET	126,13	126,13	126,13	810.836	683.752	747.000
	14	F	1.Bodrum	121	TİCARET	180,64	180,64	180,64	1.178.087	960.278	1.069.000
	15	F	1.Bodrum	122	TİCARET	243,29	243,29	243,29	1.518.674	1.266.806	1.393.000
	16	F	1.Bodrum	123	TİCARET	181,3	181,3	181,30	1.182.391	964.152	1.073.000
	17	F	1.Bodrum	124	TİCARET	125,3	125,3	125,30	805.500	634.950	720.000
	18	G	1.Bodrum	38	TİCARET	195,63	195,63	195,63	1.275.848	1.048.263	1.162.000
	19	G	1.Bodrum	39	TİCARET	194,54	194,54	194,54	1.268.739	1.041.865	1.155.000
	20	H	1.Bodrum	48	TİCARET	482,14	482,14	482,14	3.090.487	2.781.439	2.936.000
TOPLAM						7915,41	7915,41	12.408,48	40.443.288	35.613.159	38.028.000

Tablo. 42 "Dükkan" + " Spor Merkezi" Üniteleri Uyumlaştırma Tablosu

ANA BLOK	NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	EMSAL KARŞ. DEĞERİ-TL	DİREK KAP DEĞERİ -TL	NİHAİ DEĞER-TL
AE	21	ZEMİN KAT	1	TİCARET	430	964	3.213,80	1.958.758	4.681.886	4.942.000
		1.KAT			429			3.098.555		
		ASMA KAT			105			144.783		
	22	1.Kat	2	TİCARET	212,14	212,14	271,14	910.917	819.826	865.000
TOPLAM					1176,14	1176,14	3.484,94	6.113.012	5.501.711,18	5.807.000

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar inşaat tamamlanmış "Dükkan" ve "Konut" nitelikli bağımsız üniteler olup konu parsel üzerinde geliştirme yapılmamıştır.

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazların yer aldığı Aydos Projesinde mevzuat gereği üst balmıklarda detayları verilen gerekli tüm izinleri alınıp kat mülkiyeti tesis edilerek yasal gereklilikleri yerine getirilmiştir.

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu "Konut" nitelikli taşınmazların ise Sinpaş G.Y.O. adına tescil edilip Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 parselde 29 adet "Konut" nitelikli, 22 adet "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümlerin güncel satış değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Tapu sicilinde "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiş olup "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümlerin ise Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olduğu görülmüştür. Dükkan nitelikli taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'ne göre portföyde kalmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu "Konut" nitelikli taşınmazların ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlar ile ilgili yapılan diğer incelemelerde taşınmazların dahil olduğu Aydos Country Projesinin mevzuat gereği tüm izinleri düzenlenip kat mülkiyeti tesis edilerek yasal gereklilikler yerine getirildiği anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda konu gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında değerlendirme yöntemlerinden "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" olmak üzere iki yöntem kullanılmış her iki yöntem ile elde edilen sonuçlar uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilerek nihai değer başlığında sunulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 ada 3 parselde kayıtlı 29 adet "Konut", 22 adet "Dükkan" nitelikli toplam 51 adet bağımsız bölümün toplam değeri tabloda sunulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları, algılanabilirliği, bölgede benzer konut/dükkan arzının yüksek olması gibi faktörler ışığında taşınmazlara değer takdiri yapılmıştır.

Tablo. 43 Nihai Değer Tablosu;

Konut Üniteleri

ANA BLOK	NO	NİTELİK	BLOK NO	KAT	BB. NO	BRÜT ALAN m ²	EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	KDV. HARIÇ NİHAİ DEĞER-TL	KDV DAHİL NİHAİ DEĞER-TL	SİGORTA DEĞERİ-TL
MEŞE (BLOK6)	1	KONUT	A BLOK	1.KAT	4	85,23	89,08	470.000	474.700	86.594
	2	KONUT	AB BLOK	2.KAT	5	95,84	95,84	572.000	577.720	97.373
	3	KONUT	AD BLOK	7.KAT	22	89,4	89,40	499.000	503.990	90.830
MİMOZA (BLOK1)	4	KONUT	C BLOK	5.KAT	15	133,17	177,38	901.000	910.010	135.301
	5	KONUT	C BLOK	7.KAT	21	133,17	138,13	803.000	811.030	135.301
	6	KONUT	C BLOK	10.KAT	30	133,17	138,43	817.000	825.170	135.301
	7	KONUT	D BLOK	1.KAT	3	133,17	178,93	876.000	884.760	135.301
	8	KONUT	E BLOK	1.KAT	18	45,5	84,50	332.000	335.320	46.228
	9	KONUT	E BLOK	4.KAT	50	55,02	55,02	312.000	315.120	55.900
	10	KONUT	E BLOK	5.KAT	57	55,23	58,49	323.000	326.230	56.114
	11	KONUT	E BLOK	7.KAT	77	55,23	55,23	322.000	325.220	56.114
	12	KONUT	E BLOK	8.KAT	91	54,64	106,86	436.000	440.360	55.514
	13	KONUT	E BLOK	9.KAT	94	55,08	55,08	325.000	328.250	55.961
SEDİR (BLOK2)	14	KONUT	F BLOK	1.KAT	8	57,05	86,76	383.000	386.830	57.963
	15	KONUT	F BLOK	1.KAT	10	45,5	86,86	336.000	339.360	46.228
	16	KONUT	F BLOK	12.KAT	117	54,52	101,47	433.000	437.330	55.392
MANOLYA (BLOK3)	17	KONUT	I BLOK	1.KAT	4	133,75	133,75	746.000	753.460	135.890
	18	KONUT	I BLOK	1.KAT	5	133,71	137,85	732.000	739.320	135.849
	19	KONUT	N BLOK	1.KAT	6	121,02	125,96	671.000	677.710	122.956
CEVİZ (BLOK4)	20	KONUT	R BLOK	2.KAT	14	109,83	109,83	597.000	602.970	111.587
	21	KONUT	R BLOK	3.KAT	15	102,42	102,42	560.000	565.600	104.059
	22	KONUT	R BLOK	4.KAT	22	102,33	102,33	563.000	568.630	103.967
IHLAMUR (BLOK5)	23	KONUT	T BLOK	5.KAT	22	85,11	85,11	488.000	492.880	86.472
	24	KONUT	T BLOK	6.KAT	25	84,88	84,88	490.000	494.900	86.238
	25	KONUT	U BLOK	4.KAT	26	102,42	108,59	572.000	577.720	104.059
	26	KONUT	V BLOK	ZEMİN KAT	1	118,97	140,34	728.000	735.280	120.874
	27	KONUT	Y BLOK	3.KAT	11	104,46	104,46	586.000	591.860	106.131
MEŞE	28	KONUT	Z BLOK	ZEMİN KAT	1	108,33	146,30	702.000	709.020	110.063
	29	*ÇATI TERASLI	Z BLOK	4.KAT	13	160	238,47	1.037.000	1.047.370	162.560
TOPLAM						2.748,15	3.217,75	16.612.000	16.778.120	2.792.120

Dükân Üniteleri

ANA BLOK	NO	BLOK NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	KDV HARİÇ NİHAİ DEĞER-TL	KDV. HARİÇ KİRA DEĞERİ-TL/AY	KDV DAHİL NİHAİ DEĞER-TL	SİGORTA DEĞERİ-TL
MEŞE (BLOK6)	1	A	1.Bodrum	40	TİCARET	933	1.297,93	3.520.000	16.675	4.153.600	947.928
			2.Bodrum								
MİMOZA (BLOK1)	2	B	1.Bodrum	48	TİCARET	66,78	66,78	388.000	1.837	457.840	67.848
	3	B	1.Bodrum	49	TİCARET	72,96	72,96	424.000	2.007	500.320	74.127
	4	B	1.Bodrum	50	TİCARET	171,55	215,55	1.198.000	5.675	1.413.640	174.295
	5	B	1.Bodrum	52	TİCARET	443,16	504,16	2.662.000	12.608	3.141.160	450.251
	6	C	1.Bodrum	38	TİCARET	3280,26	7.303,40	12.218.000	57.877	14.417.240	3.332.744
			2.Bodrum								
	7	D	1.Bodrum	21	TİCARET	194,81	194,81	1.207.000	5.717	1.424.260	197.927
	8	D	1.Bodrum	22	TİCARET	194,94	194,94	1.208.000	5.721	1.425.440	198.059
	9	E	1.Bodrum	120	TİCARET	306,9	306,90	1.874.000	8.878	2.211.320	311.810
	10	E	1.Bodrum	121	TİCARET	243,8	243,80	1.446.000	6.848	1.706.280	247.701
	11	E	1.Bodrum	122	TİCARET	112,67	112,67	700.000	3.316	826.000	114.473
	12	E	1.Bodrum	123	TİCARET	165,61	165,61	928.000	4.000	1.095.040	168.260
SEDİR (BLOK2)	13	F	1.Bodrum	120	TİCARET	126,13	126,13	747.000	3.419	881.460	128.148
	14	F	1.Bodrum	121	TİCARET	180,64	180,64	1.069.000	4.801	1.261.420	183.530
	15	F	1.Bodrum	122	TİCARET	243,29	243,29	1.393.000	6.334	1.643.740	247.183
	16	F	1.Bodrum	123	TİCARET	181,3	181,30	1.073.000	4.821	1.266.140	184.201
	17	F	1.Bodrum	124	TİCARET	125,3	125,30	720.000	3.175	849.600	127.305
	18	G	1.Bodrum	38	TİCARET	195,63	195,63	1.162.000	5.241	1.371.160	198.760
	19	G	1.Bodrum	39	TİCARET	194,54	194,54	1.155.000	5.209	1.362.900	197.653
	20	H	1.Bodrum	48	TİCARET	482,14	482,14	2.936.000	13.907	3.464.480	489.854
TOPLAM						7.915,41	12.408,48	38.028.000	165.320	44.873.040	8.042.057

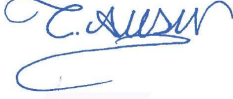
ANA BLOK	NO	KAT	BB. NO	NİTELİK	TOPLAM BRÜT ALAN m ²	*EKLENTİ DAHİL TOPLAM BRÜT ALAN m ²	KDV HARİÇ NİHAİ DEĞER-TL	KDV. HARİÇ KİRA DEĞERİ-TL/AY	K.D.V. DAHİL NİHAİ DEĞER- TL	SİGORTA DEĞERİ- TL
AE	21	ZEMİN KAT	1	TİCARET	964	3.213,80	4.942.000	23.409	5.831.560	931.224
		1.KAT								
		ASMA KAT								
22	1.Kat	2	TİCARET	212,14	271,14	865.000	4.099	1.020.700	204.927	
TOPLAM					1176,14	3.484,94	5.807.000	27.508	6.852.260	1.136.151

Tablo. 44 Toplam Nihai Değer;

AYDOS COUNRTY PROJESİ İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ K.D.V. DAHİL (TL)
29 adet "Konut" Nitelikli bağımsız bölüm	16.612.000	16.778.120
22 adet "Dükkan" Nitelikli Bağımsız Bölüm	43.835.000	51.725.300
TOPLAM	60.447.000	68.503.420

Sonuç olarak; 51 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri, değerlendirme tarihi itibari ile K.D.V. Hariç **60.447.000.- TL (Altmışmilyondörtüzyıkkırkyedibin Türk Lirası); K.D.V. Dahil 68.503.420.-TL (Altmışsekizmilyonbeşyüzüçbindörtüzyüzirmi Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tuğba AYDIN
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 405825
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Başaran ÜNLÜ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 403857
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

