

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ, KAYALAR MEVKİİ, 9-10
PAFTA, 1975 PARSELDE KAYITLI 6965,62 M2 ALANLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700015

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	15
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	15
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	15
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	29
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	29
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	29
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	30
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	30
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	31
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	33
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	33
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	33
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	33
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	37
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	38
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	40
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	40
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	41

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700015'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9-10 pafta 1975 parselde kayıtlı, 6.965,62 m2 alanlı "Arsa" vasıflı taşınmazın vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Lütfü BAL – SPK Lisans No: 403170

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696
Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

9-10 PAFTA - 1975 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	SANCAKTEPE
MAHALLESİ	:	SAMANDIRA
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	KAYALAR
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	9-10
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	1975
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.965,62 m2
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	273
SAHİFE NO	:	27265
TARİH	:	04.08.2016
YEVMIYE NO	:	18532
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

9-10 PAFTA - 1975 PARSEL

Sancaktepe Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.54'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar bölümü:

-ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR: (17/02/1987 tarih ve 754 yevmiye numarası ile)*

Şerhler bölümü:

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (152,29 m2lik kısmında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı olarak): (19/04/2017 tarih ve 9826 yevmiye numarası ile)*

Hak ve mükellefiyetler bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

***Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.54'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 12.07.2013 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kalmakta olup; TAKS:0.40, KAKS:1.30, Hmax:5 Kat şartlarını haiz, yapılaşmaya uygundur. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamakta olup parselin konumunun doğruluğu imar paftası üzerinden teyit edilmiştir.

3.3.1 SANCAKTEPE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait işlem dosyası bulunmamaktadır. Taşınmaz arsa vasıflı olup taşınmaz için düzenlenmiş onaylı herhangi bir mimari proje veya yapı ruhsatı mevcut değildir. Yapılan sorgulamada ana taşınmaza ait mimari proje ve ruhsat çalışması yapıldığı, bahsi geçen belgelerin halihazırda taslak niteliğinde olduğu ve onay alınmadan herhangi bir yasal niteliğinin bulunmadığı beyan edilmiştir. Onay sürecinin ne kadar süreceği, taslaklar üzerinde ne gibi değişiklikler yapılabileceği bilinmemektedir. Taşınmazla ilgili ruhsat ve mimari projeler ancak tüm onaylar alındıktan sonra incelenebileceği tarafımıza bildirilmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflıdır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz arsa vasıflı olup taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir mimari proje veya yapı ruhsatı mevcut değildir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.54'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, 12.07.2013 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" alanında kalmakta olup; TAKS:0.40, KAKS:1.30, Hmax:5 Kat şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

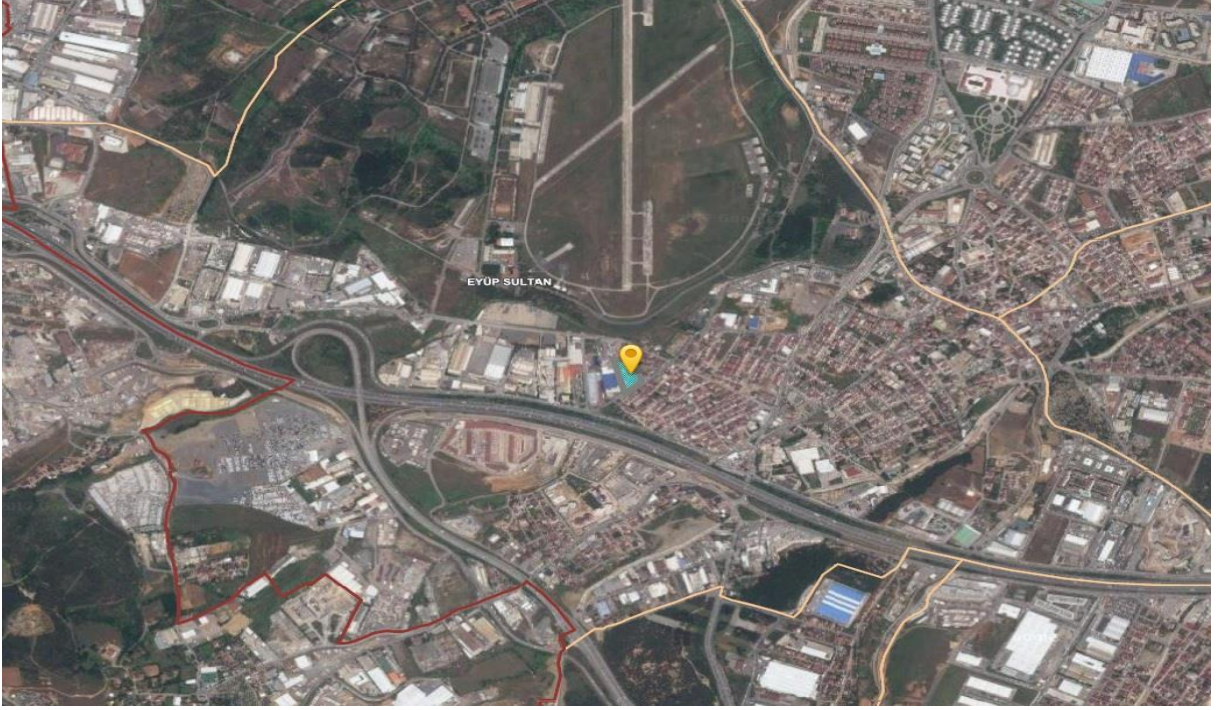
Plan tasdik tarihi 2013 olmakla birlikte, son üç yıl içerisinde taşınmazın yapılaşma şartlarına ilişkin imar planlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak 04.08.2016 tarihinde parselin kamusal alanlara terk edilmesi gereken bölümü ifraz edilmiş, net parsel haline gelen taşınmaz, 18532 yevmiye numarası ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına yeniden tescil edilmiştir.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Eyüp Sultan Mahallesi, Abdülhamit Caddesi, 9-10 pafta, 1975 parsel adresinde yer almakta ve **N: 40.983401, E: 29.215999** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Lojistik A.Ş. mülkiyetine olup halihazırda üzerinde kalıcı bir yapı bulunmamakla beraber tır garajı ve konteyner depo alanı olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; bölgenin referans noktalarından olan Sancaktepe Meydan Parkı güneyinde bulunan döner kavşaktan sonra Ebubekir Caddesi ve devamındaki Ulubatlı Hasan Caddesi üzerinde güneybatı yönde yaklaşık 1 km yol alındıktan sonra sağa sapılarak Müminler Caddesine girilir. Taşınmaz anılan cadde üzerinde yaklaşık 570 m yol alındığında sol kolda yer almaktadır. Konu taşınmaz kuzey yönden Müminler Caddesi, güney yönden Abdülhamit Caddesine cepheli olup TEM Otoyolu kuzey yan yolu konumundaki İmam Rabbani Caddesine 150 m mesafededir. Parselin güney yönden cepheli olduğu Abdülhamit Caddesinin doğusunda cadde üstü zemin katlar dükkan, üst katları konut, iç kesimlerde tamamı konut nitelikli 4 katlı yapılar; Abdülhamit Caddesinden TEM Otoyolu Samandıra Kavşağının kuzeyine kadar ise betonarme, çelik veya prefabrik tarzda inşa edilmiş sanayi nitelikli yapılaşmalar, yer yer üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup ulaşım imkanları gelişmiştir.



Taşınmaz, kuzey yönden Müminler Caddesi, güney yönden Abdülhamit Caddesine cepheli olup Tem Otoyolu kuzey yanyolu konumundaki İmam Rabbani Caddesinin 150 m, TEM Otoyolunun 200 m Samandıra KöprülÜ Kavşağının 875 m doğusunda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım bölünmüş yol ve devamında asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Mer-i imar durumuna göre parselin kuzey sınırını oluşturan ve park alanı ile parseli ayıran imar yolunun henüz açılmadığı, terk alınının parselden fiziki olarak ayrılmadığı görülmüştür. Bölge, Sancaktepe Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış, tüm kamu hizmetlerinden kesintisiz olarak istifade edilmektedir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9-10 pafta 1975 parselde kayıtlı 6.965,62 m² yüzölçümlü “Arsa” vasfı ile tescilli taşınmazdır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI











Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 14 | 47

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: -
Yapı Sınıfı	: -
Yapının Yaşı	: -
Yapı Nizamı	: -
Otopark	: -
Güvenlik	: -
Sosyal Tesis	: -
Su Deposu	: -
Hidrofor	: -
Asansör	: -
Elektrik	: -
Su	: -
Kanalizasyon	: -
Dış Cephe	: -
Çatı	: -
Isıtma-Soğutma:	-
Yangın Tesisatı	: -
Diğer	: Taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: -
Malzeme Kalitesi	: -
Fiziksel Eskime	: -
Altyapı	: -

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Rapora konu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Eyüp Sultan Mahallesi, Abdülhamit Caddesi üzerinde yer alan 1975 parsel numarasında kayıtlı 6.965,62 m² yüzölçümlü “Arsa” vasfı ile tescilli taşınmaz, kuzey-batı yönünden açılmamış imar yolu (Gurbet Sokak), kuzey-doğu yönünden açılmamış imar yolu (Ferah Sokak), güney-doğu yönünden Abdülhamit Caddesi ve güney-batı yönünden 7489 ada 4 parsel cephelidir. Taşınmaz halihazırda tır ve konteyner garajı olarak kullanılmakta olup üzerinde kalıcı bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde halihazırda prefabrik malzemeden imal, yaklaşık 310 m² alanlı tek katlı geçici yapı bulunmaktadır. Yapı garaj yönetim binası, yemekhane, dinlenme odası, wc-lavabo ve duş olarak kullanılmaktadır.

Parselin kuzeybatı cephe sınır uzunluğu yaklaşık 70 metre, kuzeydoğu cephe sınır uzunluğu yaklaşık 130 metre, güneydoğu cephe sınır uzunluğu yaklaşık 97 metre ve güneybatı cephe sınır uzunluğu yaklaşık 185 metre kadardır. Halihazırda parsel çevresin sınırları basit tel örgü elamanı ile çevrelenmiştir. Parsel geometrik şekil itibarıyla düzgün olmayan çokgen formunda olup rapor ekinde parselin şeklini, sınırlarını ve komşularını gösteren kroki örneği verilmiştir.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege

Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NIAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut

finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

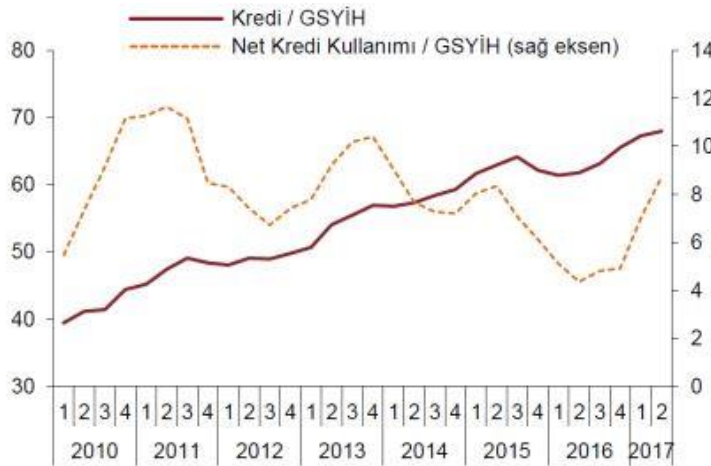
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile

gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık, %)*



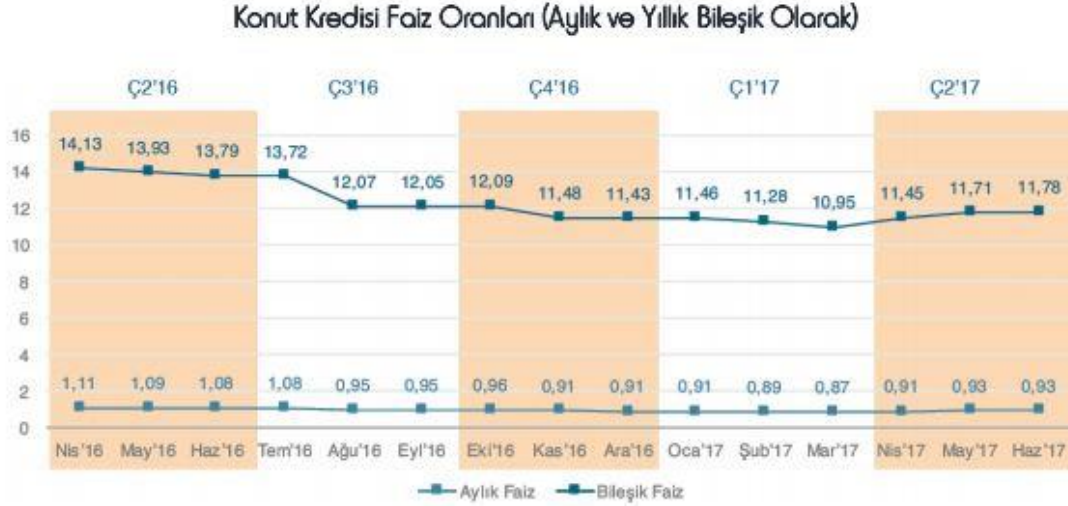
* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

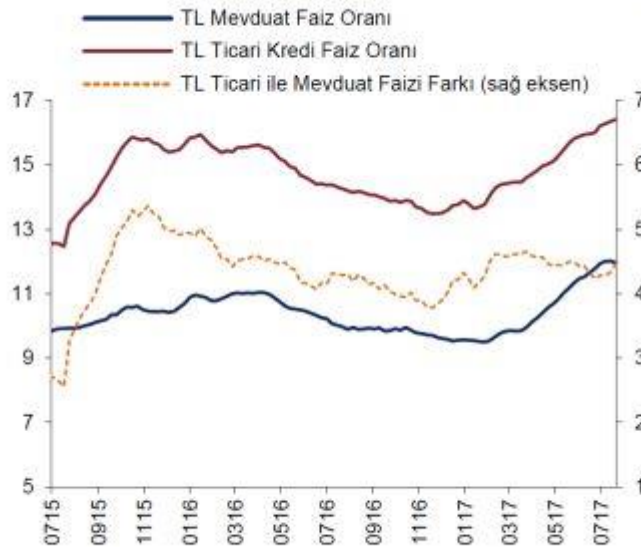


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisı faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıttırmadır.

Bankalar açısından diğeri bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 20 | 47

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.





- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

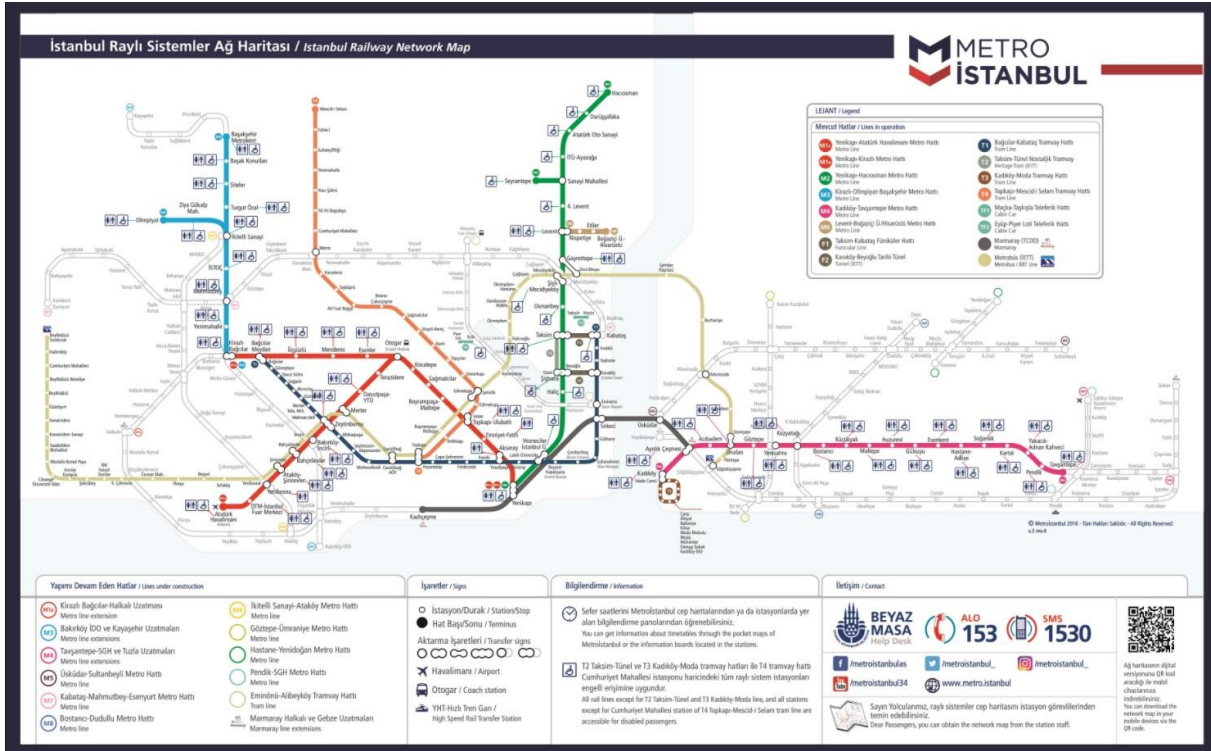
ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

Demiryolu

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı Haydarpaşa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım ağında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanları gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1

Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve inşası devam eden 3.Hava Limanı inşaatı önem kazanmaktadır. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 23 | 47

yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselecektir.

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



2018 yılı içerisinde 1.Etabın tamamlanarak hizmete açılması planlanmakta olan 3.Havalimanı projesinde tüm etapların 2025 yılında tamamlanarak yıllık 120 milyon yolcu kapasitesine ulaşması hedeflenmektedir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 24 | 47

Deniz Yolu

İstanbul coğrafi konumu itibarıyla dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.



Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımında önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluyu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalar. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamasının yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



19 mahalle oluşan Sancaktepe İlçesi, 62,41 km2 alana ve 377.047 nüfusa sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

SANCAKTEPE TARİHİ

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. Fethi katılan Sarı Kadı isimli kişiye buranın mülk olarak verilmesiyle bir yerleşim yeri halini almıştır. Cumhuriyet döneminde ise 1970'li yıllara kadar sakin bir dönem geçirdi. Sosyokültürel anlamda önemli bir değişiklik olmadı.

Bu tarihlerden sonra ekonomide tarımsal üretimden sanayi üretimine doğru yönelişin hızlanmasıyla kırsal kesimden kentlere doğru hızlı bir göç başlamıştır. En çok göç İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlere doğru olmuştur. Bugünkü Sancaktepe ilçesinin bulunduğu saha da en çok göç alan iki şehrin; Kocaeli ve İstanbul'un ortasında bulunmaktadır. Dolayısıyla göç hareketlerinden en fazla etkilenen yerlerden birisi bu bölgedir. Sanayi faaliyetlerinin gelişmesine paralel olarak, günümüzde bu bölgeye göç hala artarak devam etmektedir.

Bölgedeki bu sosyal ve iktisadi değişime paralel olarak 2008 yılında idari alanda değişiklik yapılarak, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesi birleştirilerek Sancaktepe adı altında yeni bir ilçe oluşturulmuştur.

Sancaktepe Türkiye İstatistik Kurumu 2016 verilerine göre 377.047 nüfusuyla İstanbul'un önemli ilçelerinden biri durumundadır. Şanslı coğrafyasıyla, doğa güzellikleri ve zengin bir tarihi mirasa sahip olmasıyla cazip bir yerleşim birimi olma durumu artarak devam etmektedir.

SANCAKTEPE ULAŞIM

Pendik, Sultanbeyli, Kartal, Maltepe, Ataşehir, Ümraniye ve Çekmeköy ilçeleri ile komşu olan ilçemiz, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.

SANCAKTEPE EĞİTİM

İlçede özel ve kamuya ait 63 ilköğretim okulu, 30 ortaöğretim okulu, 49 anasınıfı, 19 anaokulu, 3 adet meslek eğitim-halk eğitim ve rehberlik ve araştırma merkezi bulunmaktadır. Bu eğitim kurumlarında yaklaşık 110.000 öğrenci eğitim ve öğretim görmektedir.

İlçenin Halk Eğitim Merkezi Müdürlüğü tarafından açılan 34 okuma-yazma 1. kademe kursuna 584 kursiyer kayıt yaptırmıştır. 2. kademe açılan 15 kursa 280 kursiyer kayıt yaptırmıştır. 105 sosyal kültürel kursa 1531 kursiyer kayıt yapılmıştır. 21 Mesleki ve Teknik Eğitim Kursuna 359 kursiyer kayıt yaptırmış, 1373 kursiyer belge almıştır. Ayrıca İSMEK kapsamında açılan sosyal kültürel ve mesleki 143 kursa 2765 aday kayıt yaptırmış, 1356 kursiyer belge almıştır. Halk Eğitim Merkezine 864 öğrenci açık ilköğretim okulunda, 1218 öğrenci açık lisede olmak üzere 2082 kişi kayıt yaptırmış iş ve işlemleri takip edilmektedir.

Çocukların kişiliklerinin şekillenmeye başladığı yaşamlarının bu en kritik dönemlerinde, okul öncesi eğitimin ücretli olması, aile bütçelerine önemli yük getirmektedir. Bölgemizde yaşayan, Ekonomik yoksunluk içerisindeki ailelerin çocuklarına yeterli okul öncesi eğitim hizmeti verilememektedir. 5747 sayılı yasayla kurulan Sancaktepe İlçesinde, gerek yeterli derslik bulunamaması, gerekse, okul öncesi eğitimin ücretli olmasından dolayı, bölgemizdeki okullarda 1037 öğrenci sadece anasınıflarına devam etmekteydi.

Öncelikle, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğüne, okullarımızdaki atıl derslikler ana sınıfına dönüştürülerek derslik sorunu giderilmiştir. Sancaktepe İlçesindeki, 29 ilköğretim Okulumuzun anasınıflarına devam eden 2163 öğrenci için her ay Okullarımızın Ana Sınıfları hesabına, Kaymakamlığımızca öğrenci başına 30'er TL yemek bedeli aktararak, ailelerin çocuklarını ana sınıflarına devamı sağlanmaktadır.

SANCAKTEPE NÜFUS

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçemizin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır. Hemen hemen her bölgeden insanlarımız İlçemize gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır. Bu İlçemizin bir kültür zenginliğidir.

TÜİK'nun adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre 2016 yılında yaptığı sayımda Sancaktepe Nüfusu 377.047 olarak tespit edilmiştir. Sancaktepe ilçe nüfusunun 192.982'i erkek, 184.065'i kadın nüfusundan oluşmaktadır. TÜİK 2016 verilerine göre İstanbul'un 19. büyük ilçesidir.

Yıllara Göre Sancaktepe Nüfusu

Yıl	Sancaktepe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	377.047	192.982	184.065
2015	354.882	181.860	173.022
2014	329.788	169.151	160.637
2013	304.406	156.180	148.226
2012	278.998	142.556	136.442
2011	267.537	136.930	130.607
2010	256.442	131.293	125.149
2009	241.233	123.729	117.504
2008	229.093	117.584	111.509

BÖLÜM 6**6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerleme 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 esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek 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.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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 kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan "**Kalıntı Yöntemi**" kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

#Satılık Arsa Emsalleri

* Emsal-1: Mert Gayrimenkul: 0532 688 81 96

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, Abdülhamit ve Müminler Caddesi kesişim noktasında konumlu, EMSAL:0.70, konut alanında kalmakta olan 1147 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz 3.400.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından benzer, yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.964.-TL/m²)

* Emsal-2: Yeterler Gayrimenkul: 0533 950 49 09

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda olduğu beyan edilen, 13413 m² alanlı, EMSAL:1.50, konut + ticaret alanında kalan arsa nitelikli taşınmaz 57.259.500.-TL (15.000.000.-USD) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu bakımından dezavantajlı, parsel büyüklüğü ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (4.268.-TL/m²)

* Emsal-3: Turyap Sancaktepe: 0533 360 87 35

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Sancaktepe Belediyesine ve Kültür Merkezine yakın konumda, EMSAL:1.30, konut alanında kalmakta olan 8000 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz 42.944.625.-TL (11.250.000.-USD) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından avantajlı durumdadır. (5.368.-TL/m²)

* Emsal-4: Bayraktar Gayrimenkul: 0535 308 29 29

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, TEM Otoyolunun güneyinde konumlu, 24000 m² alanlı, EMSAL:1.20, konut + ticaret alanında kalmakta olan arsa nitelikli taşınmaz 91.615.200.-TL (24.000.000.-USD) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı, yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (3.817.-TL/m²)

* Emsal-5: Gest Gayrimenkul: 0530 711 08 14

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Bilali Habeşi Caddesi üzerinde konumlu, EMSAL:1.20 konut + ticaret alanında kalmakta olan 6772 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz 16.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı, yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (2.380.-TL/m²)

Satılık Daire Emsalleri

* Emsal-6: Utku Bey (Taşınmaz Maliki): 0544 892 56 75

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenli, havuzlu ve otopark alanlı Mahal Sancaktepe Sitesi içerisinde yer alan binanın zemin katında konumlu, 85 m² alanlı olduğu beyan edilen, ancak 75 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 324.000.-TL bedel ile satışıdır. (4.320.-TL/m²)

* Emsal-7: Kebiroğlu Gayrimenkul: 0505 039 69 04

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenli, havuzlu ve otopark alanlı nitelikli site içerisinde yer alan binanın 3. katında konumlu, 89 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 80 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 349.000.-TL bedel ile satışıdır. (4.363.-TL/m²)

* Emsal-8: C21 Koza Gayrimenkul: 0 542 654 53 20

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 3. katında konumlu, 118 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 510.000.-TL bedel ile satışıdır. (4.636.-TL/m²)

*** Emsal-9: Rexart Gayrimenkul: 0532 257 05 57**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, güvenli, havuzlu ve otopark alanlı Sinpaş Egeboyu Sitesi içerisinde yer alan binanın 3. katında konumlu, 117 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m² alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 daire 480.000.-TL bedel ile satışta. (4.363.-TL/m²)

Kiralık Arsa Emsalleri

*** Emsal-10: Türyap Gayrimenkul: 0532 264 81 74**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5000 m² alanlı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun, arsa aylık 14.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından benzer durumdur. (2,80.-TL/m²/Ay)

*** Emsal-11: Tempo Gayrimenkul: 0533 425 21 24**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 25000 m² alanlı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun, sert zeminli arsa aylık 14.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdur. (1,80.-TL/m²/Ay)

*** Emsal-12: Bayraktar Gayrimenkul: 0535 308 29 29**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, aynı zamanda satışta olan (Emsal 4) 24000 m² alanlı, tır garajı veya konteyner depolama alanı kullanımına uygun arsa aylık 50.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdur. (2,08.-TL/m²/Ay)



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- TEM Otoyoluna yakın mesafede olması.
- İlçe merkezine yakın konumda olması.
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması.
- Gelişmekte olan bir bölgede olması.
- Yapılaşmaya uygun durumda olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Çevresindeki imar yollarının henüz açılmamış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar koşulları doğrultusunda yapı inşa edilerek kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yapılaşma ve kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapılaşma koşulları, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		3.400.000	57.259.500	91.615.200	16.000.000
ALAN	6.965,62	1.147	13.413	24.000	6.772
BİRİM M ² DEĞERİ		2.964	4.269	3.817	2.363
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BENZER
		-20%	10%	10%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.70	E:1.50	E:1.20	E:1.20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1.30	KÖTÜ	İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		20%	-20%	5%	5%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut+Ticaret	Konut+Ticaret	Konut+Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	İYİ	İYİ	İYİ
		0%	-20%	-20%	-20%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	5%	20%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%
TO PLAM DÜZELTME		-10%	-35%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.810	2.668	2.775	3.436	2.363

Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 2.810 TL/M² x 6.965,62 m² = **19.573.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.810.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 19.573.000-TL takdir edilmiştir.

7.3.2 KALINTI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda yapılaşmaya uygun arsa durumunda olup UDES 410-Geliştirme Amaçlı Mülk kategorisinde değerlendirilmiş ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi içerisinde taşınmaz için uygun olduğuna kanaat getirilen Kalıntı Yöntemi tercih edilmiştir. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Söz konusu açıklamalar doğrultusunda, taşınmazın dahil olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılaşma koşullarına göre alternatif proje geliştirilerek, tahmini hasılat ve maliyet hesaplaması yapılmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri test edilmiştir.

Yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilecek yapının ortalama satış bedeli hesaplanırken benzer özelliklerdeki arsalarda inşa edilen konut yapıları incelenmiş ve taşınmazların mevcut piyasadaki el değiştirme bedelleri incelenerek ortalama m² satış bedeli hesaplanmış olup söz konusu hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)					
BİLGİ		Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
SATIŞ FİYATI	1,00	324.000	349.000	510.000	480.000
ALAN		75	80	110	110
BİRİM M ² DEĞERİ		4.320	4.363	4.636	4.364
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İMAR KOŞULLARI	Konut	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYON		0%	0%	0%	0%
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ULAŞIM		0%	0%	0%	0%
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM		0%	0%	0%	0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLER		-5%	0%	-5%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.980	3.888	4.144	3.941	3.927

İmar planına göre taşınmaz E: 1.30 ve konut yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 6.965,62 m² yüzölçümüne sahip olup parsel 12.043,56 m² alanlı konut yapısı inşa edilebilecektir. Yapıda bodrum kat, sığınak, merdiven alanı vb. %40 oranında ortak alan niteliğinde alan olacağı varsayılarak toplam inşaat alanı 16.860,98 m² olarak hesaplanmıştır. İnşa edilecek yapının 3-B yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 3.980.-TL/m² birim fiyattan alıcı bulabileceği kabul edilmiştir. 2 yıllık süreçte gelir ve gider hesabı oluşturulmuştur. Tüm yıllar için satış fiyatı artışı %10, satış oranları 2018 yılı için %40, 2019 yılı için %60 olarak takdir edilmiştir. Yıllara göre proje tamamlanma oranları 2018 yılı için %50, 2019 yılı için %50 olarak öngörülmüştür. Yıllara göre maliyet artış oranı %15 olarak tahmin edilmiştir. Proje ve diğer giderler yıllara göre inşaat maliyetinin %10'u olarak öngörülmüş, indirgeme oranı %13 alınmıştır. İndirgeme oranı hesaplama detayları aşağıdaki şekildedir.

- İndirgeme Oranı Hesaplanması:

Beklenen ortalama getiri oranı (yatırımın getiri oranı, indirgeme oranı), risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

Yatırımın Getiri Oranı = Beklenen Ortalama Getiri Oranı, indirgeme oranı

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

- i. Risksiz (Kesin) Getiri Oranı: Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015 - 2017 yılları arasında ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.
- ii. Risk Primi: İçinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistemik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Risk Primi hesaplanırken ülke riski, sektör riski ve gayrimenkul yatırımının kendi özel riskleri göz önünde bulundurularak bir risk primi belirlenir. Risk primi finansal yatırım araçlarında faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki farkla ilişkilidir. Türkiye’de günümüzde faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki fark Türk Lirası para birimi cinsinden %2,50 ila %4,50 arasında seyretmektedir.

Buradan hareketle;

Risksiz Getiri Oranı (Ro): %10,00

Risk Primi (Rp): %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %10,00 + %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %13 olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda belirtilen parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıdaki şekildedir.

Toplam İnşaat Alanı		16.860,98 m²	
Satılabilir Alan		12.043,56 m²	
	<i>Konut</i>	<i>12.043,56 m²</i>	
Yapı Maliyeti		1.028,57 .-TL/m²	
Birim Satış Değeri			
	<i>Konut</i>	<i>3.980,00 TL/m²</i>	
		2018	2019
Satış Oranı		40%	60%
Birim Satış Değeri			
	<i>Konut</i>	<i>3.980 TL/m²</i>	<i>4.378 TL/m²</i>
Gelirler		19.173.343 TL	31.636.015 TL
	<i>Konut</i>	<i>19.173.343 TL</i>	<i>31.636.015 TL</i>
Giderler		9.538.497 TL	10.969.272 TL
	<i>Tamamlanma Oranı</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>
	<i>Birim Maliyet</i>	<i>1.029 TL</i>	<i>1.183 TL</i>
	<i>İnşaat Maliyeti</i>	<i>8.671.361 TL</i>	<i>9.972.065 TL</i>
	<i>Diğer Giderler</i>	<i>867.136 TL</i>	<i>997.207 TL</i>
Kar Payı		1.926.969 TL	4.133.349 TL
Nakit Akışları		7.707.876 TL	16.533.395 TL
NBD		19.769.203,09 TL	
Arsa m2 birim değeri		2.838,11 TL/m2	

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1975 parsel nolu taşınmazın mevcut duruma esas toplam değeri 19.769.000.-TL, arsa m2 birim değeri ise 2.838.-TL/m2'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında %1’den az bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Kalıntı Yönteminde sonucun, değerlendirme tarihinde tam olarak bilinemeyebilen ve bu nedenle de varsayımlar kullanılarak tahmin edilmesi gereken birçok girdideki değişikliğe karşı duyarlılığı, kullanılan m2 birim satış fiyatının, inşa edilecek yapının özelliklerine ve kullanılış amacına göre değişiklik göstereceği dikkate alınarak yanılma payının daha yüksek olacağı kanaatiyle “Pazar Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılması uygun bulunmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

6.5 maddesinde listelenmiş kiralık arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 3 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)				
BİLGİ		Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
AYLIK KİRA DEĞERİ		14.000	14.000	50.000
ALAN	6.965,62	5.000	25.000	24.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3	1	2
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BÜYÜK	BÜYÜK
		0%	30%	30%
İMAR KOŞULLARI		E:1.30	E:1	E:1.20
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1.30	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	30%	20%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	30%	30%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	BENZER
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	85%	75%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2,45	2,66	1,04	3,65

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	2,45 TL/M ²	x	6.965,62 m ²	=	17.000 ₺
------------------------------	---------	---	------------------------	---	-------------------------	---	----------

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			17.000 ₺	x	12	=	204.000 ₺
-------------------------------	--	--	----------	---	----	---	-----------

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim kira değeri için 2,45-TL/m²/ay, taşınmazın aylık arsa kira değeri 17.000.-TL/ay ve yıllık arsa kira değeri için ise 204.000-TL takdir edilmiştir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 19.573.000.-TL (OnDokuzMilyon-BeşYüzYetmişÜçbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

1975 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	19.573.000-TL	5.127.446.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 23.096.140,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

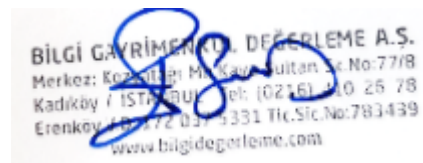
SPK Lisans No: 403170



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78
Erenköy / 065172 031 3331 Tic.Sic.No:783439
www.bilgidegerleme.com



BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İli	SANCAKTEPE					
İlçesi	SAMANDIRA					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı	KAYALAR					
Mevkii		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
6,00	242ED2B		1975	ha	m ² dm ²	
				6,965,62	m2	
ARSA						
Niteliği	Planındadır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 93922833					
Edinme Sebebi	SAMANDIRA Mah. 1674 Parsel taşınmazının İfraz işlemi (TSM) işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	18532	273	27265		04/08/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyet devri hakları ile diğer haklar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tedbirler Kütüğü ile diğer haklar devri hakları için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No: 129

İMAR DURUMU



T.C.
SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 80059122-622.03/ 1497489-10773
Konu : İmar Durumu Hk.

15 -11- 2017
..... /.../ 2017

**Sn: MUTEBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK LİMİTED ŞİRKETİ**
İçerenköy Mah. Döndü Sok.No:9/4
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi: 14.11.2017 tarih ve 1496870 sayılı dilekçe.

İlgi yazıda Sancaktepe ilçesi, Samandıra, 1975 parsel sayılı taşınmazın imar durum bilgisi istenilmektedir.

Bahse konu Samandıra, 1975 parsel sayılı taşınmaz; 12.07.2013 tasdik tarihli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, TAKS:0.40, KAKS:1.30, 5 kat Konut Alanında kalmaktadır.

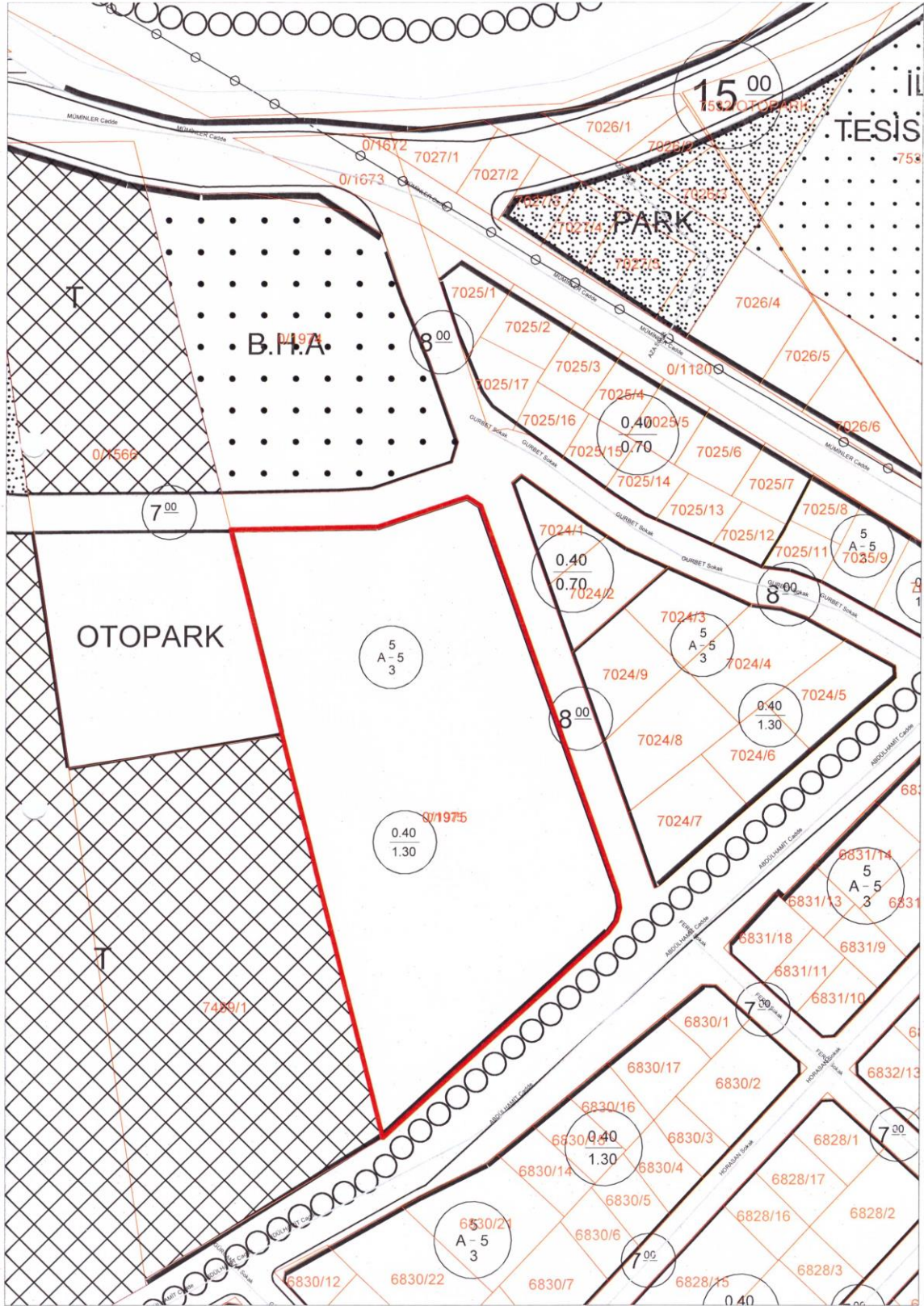
Bilgilerinize rica ederim.

Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Eki:
1- Plan örneği çıktısı (1 adet)



ADRES: Abdurrahmangazi Mah. Enderun Caddesi. No:2 Sancaktepe/İSTANBUL Tel No:0216 622 33 33



TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: ADEM PEKER Tarih: 11/10/2017 9:54:44 AM
MakbuzNo: 013817445839 DekontNo: 20171110-2317-F00435 BaşvuruNo: 44583

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	/1975
Taınmaz ID:	93922833	Yüzölçüm(m2):	6965.62
İl/İlçe	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Ana Taınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Sancaktepe TM		
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA M		
Mevkii:	KAYALAR		
Cilt/Sayfa No:	273/27265		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754	-	Kartal 2.Bölge(Kapatıl di) TM 17/02/1987 - 754	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 352294196	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	6965.62	Sancaktepe TM İfraz İşlemi (TSM) 04/08/2016 - 18532	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (152,29 m2lik kısmında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı olarak)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VRN:8790013397,	Sancaktepe TM 19/04/2017 - 9826	-

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 26.12.2014

No : 403170

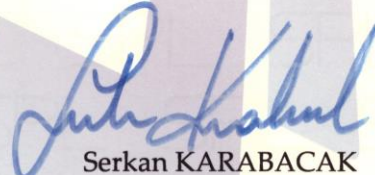
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-833

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı