

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ,
800 ADA 5 VE 13 PARSELLER, 801 ADA 1 VE 19 PARSELLER

16_400_210

15.12.2016

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	10
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	17
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	17
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	17
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	25
5.4. BÖLGE VERİLERİ	33
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	36
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	36
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	36
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	40
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	40
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	40
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	41
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	47
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	47
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	48
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	48
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	49
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	49
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	49
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	50
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	50
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	50

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular 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 değerleme 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 03.11.2016 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ÖZTÜRK tarafından hazırlanmıştır. Mimar Sevgi TUNA raporun hazırlık sürecinde yardımda bulunmuş olup değerlendirme raporuna ilişkin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

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 değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 800 ada 5 ve 13 parseller, 801 ada 1 ve 19 parsellerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi 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	: 800 Ada, 5 ve 13 parsel ile 801 Ada, 1 ve 19 parsel ile ilişkin şirketimizce daha önceki dönemlerde hazırlanan son üç değerlendirme raporunda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hisseleri için takdir edilen toplam değerler (K.D.V. Hariç) aşağıdaki gibidir: -20.12.2010 tarih 10_400_118_06 sayılı rapor: 41.117.000.-TL -22.07.2011 tarih 11_400_118_80 sayılı rapor: 800 Ada 13 Parsel (TOKİ 36888000 /240000000 hissesi değeri 301.700.-TL) -21.12.2015 tarih 15_400_165_11 sayılı rapor: 50.965.685.-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Harita Y. Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402394 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.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.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 gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

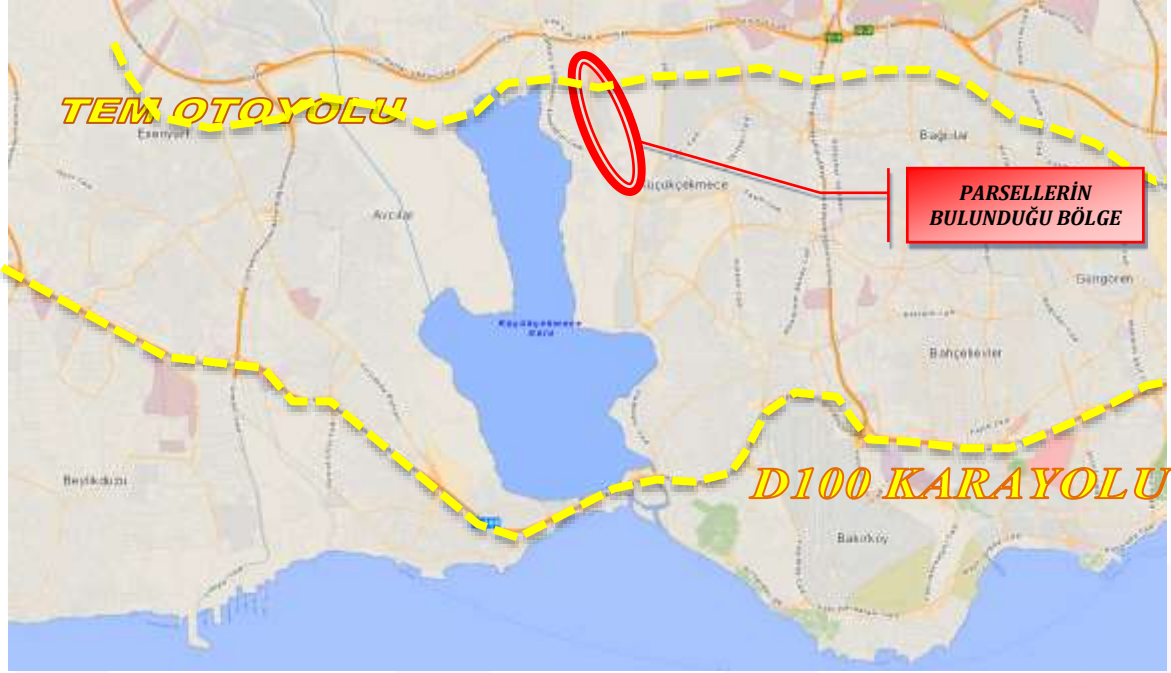
RAPOR NUMARASI	: 2016_400_210
SÖZLEŞME TARİHİ	: 24.10.2016
DEĞERLEME TARİHİ	: 09.12.2016
RAPOR TARİHİ	: 15.12.2016
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parsel, 801 ada 1 ve 19 parsel no'lu parseller.
*GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 52.869.000.-TL
*GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 62.385.418.-TL

*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse değerleri toplamı

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Tema İstanbul Projesi ile Sinpaş İstanbul Sarayları-Bosphorus City Projeleri çevresinde yer alan 4 adet parseldir. Konu gayrimenkuller TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km güneyinde yer almakta olup; batısında Yarımburgaz Mahallesi, konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalar ve Küçükçekmece Gölü'nün Kuzey ucu, kuzeyinde TOKİ Konutları, TEM Otoyolu ve Atatürk Olimpiyat Stadı, kuzeydoğusunda Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve Tema Park Projesi yer almaktadır.



Konu Arsaların Konumu

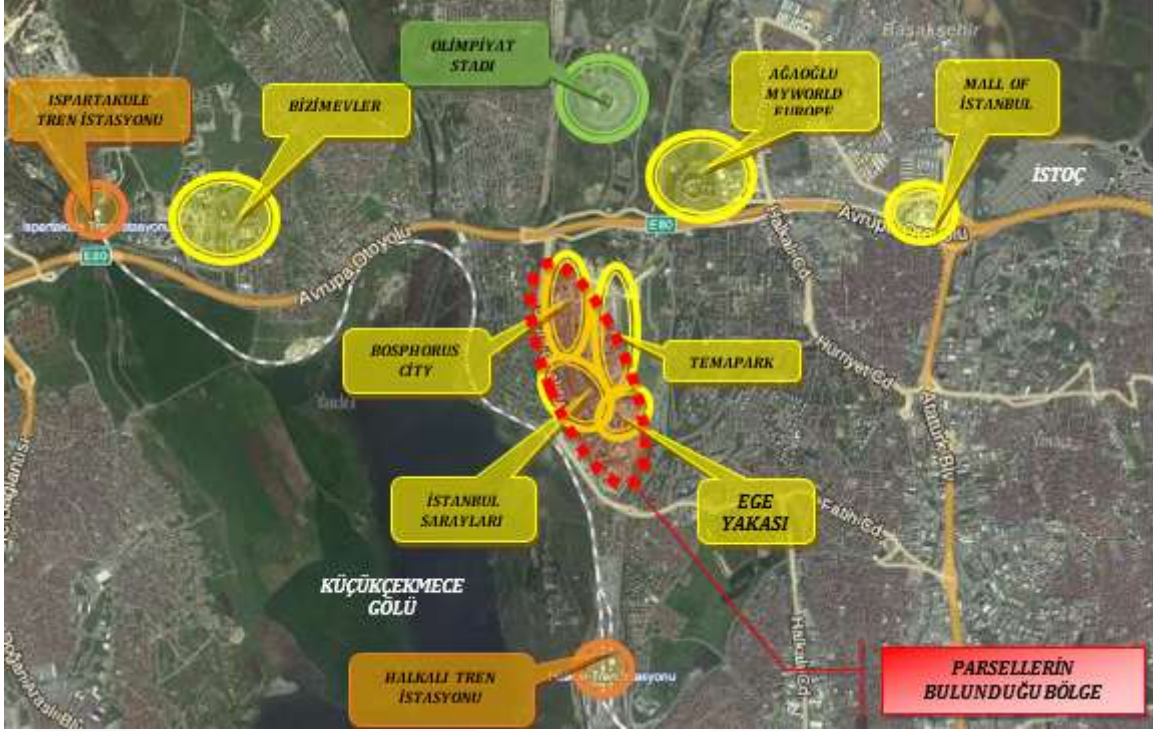
Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ işbirliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmektedir.

Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşam başlamış olup nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi gözlenmektedir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
TEM Otoyolu	1,75
Küçükçekmece Gölü	1,00
Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi	0,10
Atatürk Havalimanı	5,75
Esenler Otogarı	10,55
TEM Otoyolu	1,75

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.



Konu Arsalar Ve Çevre Verileri

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar; Sinpaş Bosphorus City Projesi, İstanbul Sarayları Projesi ve Ege Yakası Projesi'nin çevre parselleri konumunda olan 800 ada 5 ve 13 no'lu, 801 ada 1, 19 numaralı parsellerdir.



800 Ada, 13 parsel: Çevresi taş duvarlarla çevrilmiş olan parsel üzeri moloz kaplı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Üçgen formunda olan parselin doğusunda Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi, batısında Halkalı Altınşehir İstanbul Caddesi ve güneyinde Fahrettin Kerim Gökay Anadolu Lisesi ile TOKİ 2008 konutları mevcuttur. 1.962,93 m² alana sahip parselin Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 155463/240000, hisseye düşen arsa alanı, 1271,51 m² dir. Mer'î imar planında "Sağlık Tesisi Alanı" nda kalmaktadır. Geometrik olarak üçgen formundadır.



800 Ada, 5 parsel: Üzerinde atıl durumda Halkalı katı atık Merkezi idari binası bulunan taşınmaz; 1.000,00 m² alana sahip olup, sınırları çit ya da benzeri gereçlerle belirlenmemiştir. Taşınmaz; Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi olarak kullanılan 801 ada 1 parselin Altınşehir - İstanbul Caddesi girişinde, bulunan yola göre sol tarafta ve köşe konumlu kalan alandır. Taşınmaz; güneybatısında, güneydoğusunda ve güneyinde 17 m'lik imar yoluna cepheli köşe konumunda olup, kuzeybatı ve kuzeydoğusunda Bosphorus City projesine komşu durumdadır. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 156132/240000 olup hisseye düşen alan 650.55 m²'ye denk gelmektedir. Taşınmaz; mer'î imar planında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Geometrik olarak köşesi dairesel dörtgen formundadır.



801 Ada, 1 parsel: Üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi bulunan taşınmaz; 12.000,00 m² alana sahip olup, sınırları duvar ve çitle çevrilmiştir. Taşınmaz; Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi olarak kullanılmakta olup, parselin Altınşehir - İstanbul Caddesi girişinde bulunan İstanbul Sarayları ve Bosphorus City arasında kalan yola göre sağ tarafta ve köşe konumlu kalan alandır. Taşınmaz; kuzeybatısında, batısında ve güneybatısında 17 m'lik imar yoluna cepheli, güneydoğusunda komşu 801 ada 12 parsel, kuzeydoğusunda üzerinde İstanbul Sarayları projesi bulunan 801 ada 21 parsel komşu durumdadır. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 156132/240000 olup hisseye düşen alan 7.806,60 m² 'ye denk gelmektedir. Taşınmaz; mer'î imar planında "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır. Geometrik olarak dikdörtgen formundadır.



801 Ada, 19 parsel: Bir bölümünde tarım amaçlı seralar bulunan taşınmaz; 37.115,55 m² alana sahip olup, sınırları doğu ve batı yönünde çit ile belirlenmiştir. Taşınmaz; mevcutta tarım amaçlı kullanılmakta olup, kuzeyinde Dumankaya Konsept ve İstanbul Lounge projesi duvarları, batısında 17 m.'lik imar yolu, güneyinde Bahçeşehir Koleji binası, doğusunda 17 m.'lik imar yolu yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 196279/240000 olup hisseye düşen alan 30.354,18 m²'ye denk gelmektedir. Taşınmaz; mer'î imar planında "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır. Geometrik olarak dikdörtgen formundadır.



4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada 5 ve 13 numaralı parseller ile 801 ada 1 ve 19 numaralı parsellerdir. Değerleme konusu; 800 ada 5 parsel 1.000 m², 800 ada 13 parsel 1.962,93 m², 801 ada 1 parsel 12.000 m², 801 ada 19 parsel 37.115,55 m² yüzölçümlü olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse oranları rapor içeriğinde belirtilmiştir. Değerleme konusu parsellere ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	: İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	: KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	: HALKALI	HALKALI	HALKALI	HALKALI
KÖYÜ	: -	-	-	-
SOKAĞI	: -	-	-	-
MEVKİİ	: MENEKŞE	MENEKŞE	MENEKŞE	MENEKŞE
PAFTA NO	: F21C21A1B	F21C16D4C	F21C21A2A	F21C21A2D
ADA NO	: 800	800	801	801
PARSEL NO	: 5	13	1	19
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.000,00 m ²	1.962,93 m ²	12.000,00 m ²	37.115,55 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 127/12416	135/13203	127/12417	135/13193
YEVMIYE NO	: 18103	22984	18103	22794
TAPU TARİHİ	: 26.09.2007	18.12.2009	26.09.2007	15.12.2009
HİSSE ORANI (*)	: 156132/240000	155463/240000	156132/240000	196279/240000
MALİK (*)	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi Alanı	: 650,55 m ²	1.271,51 m ²	7.806,6 m ²	30.354,18 m ²

(*) Hisseli tapu malik bilgileri ve hisse oranları rapor ekinde TAKBİS belgeleri olarak sunulmuştur.

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü'nden alınan 21.10.2016 tarihli tapu kayıtlarında yalnızca mülkiyet bilgileri yer almakta olup belge üzerinde "Tesis edilen şerhler ve beyanlar yalnızca elektronik ortamda tutulmaktadır." ibaresi bulunmakta olup Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden tarafımızca 17.11.2016 tarihinde alınmış olan TAKBİS belgeleri üzerinde yer alan Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hisseleri üzerindeki takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur. Diğer malikler üzerinde kayıtlı fazla miktarda takyidat bilgisi mevcut olup ilgili belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

800 Ada 5, 13 Parseller ve 801 Ada 1 Parsel:

* **Şerhler:** Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nın 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih 4406 yemiye)

* **Şerhler:** İhtiyati Tedbir: KÜÇÜKÇEKMECE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/12/2014 tarih 2014/534 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (09.01.2015 tarih, 824 yevmiye)

800 Ada 13 Parsel

* **Beyanlar:** Sağlık Tesis Alanı (19.02.2007 tarih, 2691 yevmiye)

801 Ada 1 Parsel

* **Beyanlar:** T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (18.10.2010 tarih, 15145 yevmiye)

801 Ada 19 Parsel

* **Şerhler:** 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. Maddesi ve Yönetmeliğin 58. Maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün sattığı arsaları alanlar, en geç 2 yıl içinde tasdikli imar planları uyarınca inşaat yapmak zorundadırlar. 2 yıl içinde tasdikli imar planlarına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez veya haczedilemez.

* **Şerhler:** Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/120 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nun 28. Mad. şerhi. (15.05.2003 tarih 4405 yevmiye)

* **Şerhler:** İhtiyati Tedbir: Küçükçekmece 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 30/12/2014 tarih 2014/534 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (09.01.2015 tarih, 824 yevmiye)

* **Şerhler:** Haciz:15/02/2007 y:2532 borç:1.000 YTL K. çekmece Belediyesi 14/02/2007 gün ve 1511 sayılı yazıları (Tamamına) (15.02.2007 tarih, 2532 yevmiye)

* **Beyanlar:** T.C. Başbakanlık Toplu Konut Başkanlığı'nın 4650 sayılı kanunla Değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (13.04.2007 tarih 6539 yevmiye.)

* **Beyanlar:** T.C. Başbakanlık Toplu Konut Başkanlığı'nın 4650 sayılı kanunla Değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (14.04.2008 tarih, 7223 yevmiye)

* **Beyanlar:** Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (13.08.2009 tarih, 17329 yemiye -TOKİ'nin 18944/1494045 Hissesi)

* **Beyanlar:**2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme. (14.04.2008 tarih, 7223 yevmiye)

* **Beyanlar:** Mehmet Altun, Halit Sercan, Aynur Saltoğlu, Yıldız Holding A.Ş. S.S. Özgüven Konut Yapı Koop, Nurettin Vlor, Mübarek Vlor, Celalettin Vlor, Fevziye Amidemiri, Selim Pendül, Hüseyin Nakip Turhan, İbrahim Taşkın, Mehmet Abbas ve müstereklerinin ifraz borcundan dolayı K. Çekmece Belediyesinin 21/03/2007 Gün ve 2968 Sayılı Yazıları

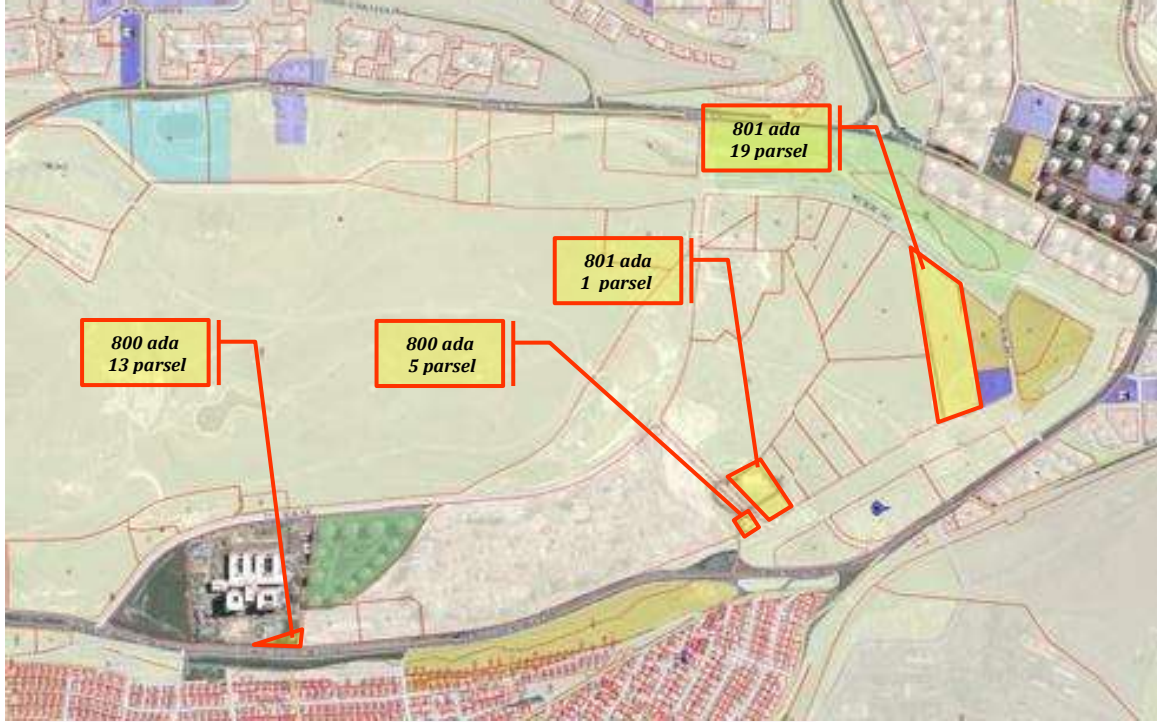
4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan, 21.10.2016 tarih, 33067842-02/30652 23360-1011367 sayılı resmi yazıya göre, Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi; 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

800 ada 13 parsel: "Sağlık Tesisi" alanında, yolda, Refüj Alanında kalmaktadır.

800 ada 5 parsel: Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmakta olup;

801 ada 1 ve 19 parseller: Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.





-İmar Paftası Örnekleri-

14.08.2012-13.02.2013 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plan kapsamında; deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, otopark yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği, afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.2. İlgili kurum (teiaş, bedaş, iski, igdaş vb.) Görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.3. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüd raporları onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.4. Ulaştırma, denizcilik ve haberleşme bakanlığı sivil havacılık genel müdürlüğü'nün atatürk havaalanı ve çevresine ait mania planı ile gelen irtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında o sınır için getirilen maks. H yüksekliğini aşan (baca, asansör kulesi vb. Dahil) bina yapılamaz.
- 1.5. Mania planı iniş-kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşıyamaması, alçalma-tırmanma koridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmamasından dolayı binalarda gürültü önleyici malzemeler kullanılması ve bölgedeki binalardan annex-14 part 6 gereğince maniaların görsel yardımcılarla işaretlenmesi ve ışıklandırılması zorunludur.
- 1.6. Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında hattın tesir alanında kalan parseller planda belirlenen yüksekliği geçmemek şartı ile teiaş yönetmelik şartlarına göre teiaş grup işletme müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Plan sınırı içerisinde kalan enerji nakil hattının güzergahı ilgili kurum görüşü alınmak suretiyle plan değişikliği yapılmaksızın değiştirilebilir.
- 1.7. Planlama alanı içerisinde kalan raylı sistem güzergahları ve istasyon noktaları şematik olup güzergah ve istasyon noktaları uygulama projesi aşamasında kesinleşecektir ve ulaşım daire başkanlığı'na onaylanacak uygulama projesi doğrultusunda ilgili kurum görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.
- 1.8. Yönetim, eğitim, sağlık vb. Kamu tesis alanlarında ilçe belediyesince onaylı mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, ilçe belediyesinden ruhsat alınacaktır.
- 1.9. Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, belediyeye ait kültürel tesis, tiyatro, semt konakları, muhtarlık binası, sağlık ocağı, fuar alanları, açık ve kapalı spor alanları, idari birimler, ptt, iski ve telekom'a ait tesis ve binalar, kreş, anaokulu, acil kurtarma ve afet yönetim merkezi yapılabilir. Bu alanlar kamu veya özel vakıf ve dernekler tarafından kullanılabilir. Bu alanlardaki yapılar için bahçe mesafeleri, 3 m'den az olmamak şartıyla ilçe belediyesinin onaylayacağı mimari avan proje doğrultusunda belirlenecektir. Bu alanlarda çevre yapılaşma koşullarına göre yapılaşma katsayısı ilçe belediyesince belirlenecektir.
- 1.10. Planlama alanında merkezi özellik gösteren alanlarda, özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, vb. Tesislerin bulunduğu alanların civarındaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktaları ilgili kuruluşların uygun halkalı toplu konut alanı Revizyon uygulama imar planı plan notları görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliği'ne uymak şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.
- 1.11. Planlama alanı içinde park ve bahçeler müdürlüğü, ulaşım daire başkanlığı vb. Kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otopark alanı düzenlenebilir.
- 1.12. Planda park, yeşil alan, açık otopark vb. Alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.
- 1.13. Atatürk olimpiyat parkı bağlantı yolu üzerinde bulunan parseller bu yoldan mahreç almayacaktır.
- 1.14. Dere güzergahında kalan parsellerde ilgili kurumlardan (iski vs.) Alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.15. Plan bütününde tabi zeminin her noktasında 0.50 metre altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 1.16. Bu plan tasdikinden önceki onaylı imar planı şartlarına göre inşaat ruhsatı alınarak yapılanmış parsellerde bu plan ile istikametlerinin değişmesi durumunda müktesep haklar doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir.
- 1.17. Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.
- 1.18. Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 1.19. Çatı yapılmadan iskan ruhsatı verilemez. Binalarda çatı-saçak çıkması 0.50-1.50 metre arasında olabilir.
- 1.20. Açık ve kapalı çıkımlar yapılabilir. Kapalı çıkımlar emsale dahildir. Bulunduğu katın alanının %15'ini geçmemek üzere; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar, kat bahçeleri ve çatı terasları emsale dahil değildir.
- 1.21. Max. Su basman kotu +1.50 metredir.
- 1.22. Yapılaşma katsayısını aşmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafe imar mevzuatında tanımlanan mesafenin altında olamaz.
- 1.23. Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafeleri açık ve kapalı çıkmadan sonraki mesafeleridir.
- 1.24. Yapılarda renk çatı kaplaması, cephede doluluk boşluk oranları, bina birim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerine ve topografya ile doğal bitki örtüsüne uyacaktır.

1.25. İskan ruhsatı alınmadan önce her 25 m² inşaat alanına karşılık bir ağaç dikilecektir. Halkalı toplu konut alanı revizyon uygulama imar planı plan notları

1.26. Planlama alanı içerisinde öngörülen ticaret alanları, konut alanları, kentsel sosyal altyapı alanlarının otopark ihtiyacı istanbul otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.

1.27. 5000 m²'den fazla alışveriş merkezlerine, 10000 m²'den fazla iş ve sanayi sitelerine, ana arter yollara cephesi olan parsellerde katlar alanı 5000 m²'den fazla olan inşaatlara inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından girişçikış düzenlemesini gösteren utk (ulaşım ve trafik düzenleme kurulu) kararı alınacaktır.

1.28. ± 0.00 kotu parsel köşe noktaları ortalamasıdır.

1.29. Konut ve ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların (sağlık bakanlığı, milli eğitim bakanlığı, ulaşım daire başkanlığı) görüşlerini almak ve talebin bulunduğu alandaki yapılaşma koşullarını aşmamak ve avan projesi ilçe belediyesince onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane ve özel katlı otopark yapılabilir.

1.30. Planlama alanındaki alan kavşak noktaları şematik olup, ibb ulaşım daire başkanlığı'nca onaylanacak utk kararlı projeler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planlama alanında yapılacak yol projelerinde toki'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

1.31. Emsal dahilinde yarım kat ve teras katı yapılabilir, çatı katı yapılamaz.

1.32. İdari tesis alanında ptt, müftülük, itfaiye, karakol, telekom, polis merkezi veya kriminal laboratuvarı vb. Kamu tesisleri yer alabilir. Bodrum katlarda sosyal tesis, depo, arşiv vb. Kullanımlar yer alabilir ve emsale dahil değildir.

1.33. Plan bütünündeki kreş _____ alanlarında anaokulu yapılabilir. Kreş ve anaokulu alanlarında milli eğitim bakanlığı'ndan görüş alınmak kaydıyla, kreş, özel anaokulu yapılabilir. Bu durumda gerekli olan yemekhane, etkinlik salonu, spor salonu gibi sosyal alanlar, bodrum katlarda emsal harici olarak yapılabilir.

1.34. Özel eğitim alanında; özel ilköğretim, özel ortaöğretim, özel üniversite yapılabilir. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

1.35. Yüksek yapılar; ön, yan ve arka bahçe mesafeleri istanbul imar yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenir.

1.36. Özel sağlık alanı, özel kültürel tesis alanı, özel kreş alanı, özel eğitim alanı ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına göre $e=1,70$ 'i geçmemek kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

1.37. Komşu parsellerde yer alan sağlık tesisleri ihtiyaca göre birleştirilebilir.

1.38. Belediye hizmet alanında (bha)'da, ibb'ye ait hizmet birimleri ve tesisleri, halk ekmek fabrikası, idari tesis, afet koordinasyon merkezi, depolar ile vb. Tesisler, acil müdahale merkezi, akom tesisleri, istanbul büyükşehir belediyesince afet veya diğer zamanlarda ihtiyaç duyulabilecek hizmetler için tesisler yer alabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylı avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bha alanı ibb mülkiyetine geçmeden özel proje alanında uygulama yapılamaz.

1.39. Spor alanlarında özel spor tesis alanı yapılabilir. Bu alanda ilçe belediyesince onaylı avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

1.40. Açıklanmayan hususlarda planlı alanlar tip imar yönetmeliği geçerlidir.

1.41. 436 ada 1 parselde özel eğitim tesisi de yapılabilir. İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

1.42. Kültürel tesis alanlarında eğitim birimleri ve mesleki kurslara ait yapılar yer alabilir.

1.43. 14.08.2012 t.t'li plan ile gelen donatı alanlarının bedelsiz terki halinde, 14.08.2012 t.t'li plan öncesinde alınan inşaat ruhsatında belirtilen emsale esas toplam inşaat alanına göre uygulama yapılabilir.

1.44. Park alanlarında bölgede yaşayan nüfusun ihtiyacı ve ilçe belediyesince uygun görülen proje doğrultusunda kapalı olmamak şartıyla futbol, voleybol, basketbol vb. Sahaları ile kondisyon aletleri ve yürüyüş yolları yapılabilir. 1.45. 452 ada 1 sayılı parselin bir kısmı üzerinde bulunan özel kültürel tesis alanında $e=1.00$ 'dir, hesap edilen iskana tabi inşaat alanının %25'ini aşmamak koşuluyla Ticaret fonksiyonu yer alabilir.

2. KONUT ALANLARI

2.1. Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda ayrıntı, ikiz-ayrık ve blok uygulamaları yapılabilir.

2.2. -min. Ön bahçe mesafesi =5.00 metre

-min. Yan bahçe mesafesi =4.00 metre

-min. Bina cephesi =8.00 metre

-min. Bina derinliği =10.00 metre

-min. Parsel cephesi =25.00 metre

-min. Parsel derinliği =30.00 metre

-min. İfraz alanı =1000 metrekare'dir.

2.3. Konut alanlarında yer alan müstakil trafo parselleri konut alanı olmayıp konut adasının emsal hesabına dahil edilmez.

2.4. B-3 simgesi verilen konut alanlarında ön ve arka bahçe mesafesi 3.00 m. Olarak uygulanacaktır. Ancak, komşu parsellerde yan bahçe mesafesi bırakılarak yapılmış ruhsatlı bina bulunması halinde yan bahçe mesafesi 3.00 m. Olarak uygulanacaktır. Bina derinliğinin 7.00 m. 'nin altına düşmesi halinde ise, istanbul imar yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre uygulama yapılacaktır. B-3 simgesi olan konut alanlarında plan notlarının 2.1., 2.2. Ve 2.5. Maddelerine göre uygulama yapılmalıdır.

2.5. Konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca, parsel içerisinde konut yapılarından bağımsız olarak yapılacak yapıları $h_{max}=2$ kat ve inşaat alanı $max=3.000$ m² yi geçmemek üzere ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir.

3. TİCARET ALANLARI

3.1. Bu bölgede ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi sosyo-kültürel tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

3.2. H.max.=serbest lejandı getirilen ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.

3.3. Bina cepheleri, bina derinliği, blok boyutları ve binalar arası mesafeler mimari avan projede belirlenecektir.

3.4. Ticaret alanlarında özel huzurevi yapılabilir.

3.5. Ticaret alanlarında; özel eğitim, özel sağlık birimleri yer alabilir.

3.6. Yeni yapılacak ifrazlarda geçerli olmak üzere:

-min. Parsel cephesi =25.00 metre

-min. Parsel derinliği =30.00 metre

-min. İfraz = 1000 metrekare'dir.

4. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI

4.1. Akaryakıt istasyonlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4.2. Bu alanlarda max. Taks=0.50, max. Kaks=1.00 şartlarında, ilçe belediyesince onaylı mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4.3. Akaryakıt istasyonu alanlarında emsali aşmamak kaydıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir.

5. REKREASYON ALANLARI

5.1. Rekreasyon alanında, $e= 0.25$ $h=$ serbest olup, ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

6. ÖZEL PROJE ALANI

6.1. özel proje alanında emsal 0.30 dur. özel proje alanındaki bölge parkı (tema park) ve diğer fonksiyonların sınırları ile emsalin fonksiyonlar arasındaki dağılımı çevre ve şehircilik bakanlığı'nca onaylanacak kentsel tasarım projesine göre hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir. Avan proje çevre ve şehircilik bakanlığı veya ilçe belediye başkanlığı'nca onaylanacaktır. Kentsel tasarım projesi veya avan projeye göre belirlenen fonksiyonların sınırları esas alınarak imar uygulaması (ifraz, tevhit, vb.) Yapılacaktır. Yeni Oluşacak parsellerde emsale esas inşaat hakları özel proje alanı sınırları içerisindeki diğer parsellere transfer edilebilir.

- 6.2. Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katların ticari amaçlı olarak kullanılacak kısımları emsale esas inşaat alanının %50'sini geçemez. Bu alanlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Bu alanlar proje sınırı içerisindeki diğer parsellere +0.00 kotu altında kullanılmak şartıyla transfer edilebilir.
- 6.3. Özel proje alanının çevre ve şehircilik bakanlığı'nca onaylı kentsel tasarım projesinde bölge parkı (tema park) olarak ayrılacak kısımlarında rekreatif amaçlı yapılar yapılabilir, bu yapılar taks ve kaks hesabına dahil değildir ve halkalı toplu konut alanı revizyon uygulama imar planı plan notları emsale esas inşaat alanı planda belirlenen özel proje alanı yüzölçümünün %10'unu geçemez. Bölge parkı (tema park) alanındaki rekreatif amaçlı yapılar, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, alışveriş ve fuar alanları, showroomlar (sergi-satış), sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, dini tesis, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılarıdır.
- 6.4. Özel proje alanında; fonksiyon dağılımı çevre ve şehircilik bakanlığı'nca onaylı kentsel tasarım projesinde belirlenmek üzere bölge parkı (tema park), konut, otel, motel ve rezidans gibi konaklama tesisleri, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, çok katlı mağaza ve çarşı içeren alışveriş merkezleri, fuar alanları, ofis, büro, showroomlar (sergi-satış), banka ve finans kurumlarını içeren iş merkezleri, sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme Havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.
- 6.5. Özel proje alanında yollardan minimum 10 metre, dere ıslah sınırından ise, minimum 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- 6.6. Özel proje alanındaki fonksiyonlarda yapı yaklaşma mesafeleri ve h=serbest olup, blok boyutları, şekli, gabarisi ve (iskan edilen bodrum katlar dahil) kat yükseklikleri proje özelinde, kentsel tasarım ilkelerinde ve mimari avan projesinde belirlenecektir.
- 6.7. Özel proje alanında, otopark ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla, kentsel tasarım projesi ile belirlenecek alanlarda, yerüstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte toprak örtüsü bırakılmak şartıyla ilgili müdürlüklerin görüşü alınarak, ticari amaçlı yeraltı katlı otoparkı yapılabilir.
- 6.8. Özel proje alanında kentsel tasarım projesine göre oluşturulacak parsellerde yer alacak yapıların giriş kotları, vaziyet planında gösterilen ada içi yollar mahreç alınarak kot verilebilir ve bu alanlarda daha önce yapılan dolgular haffedilerek tabii zemine erişilebilir ve binalara bu zeminden kot verilebilir.
- 6.9. Eğimden dolayı açığa çıkacak bodrum katlarda (0 kotunun altında) iskan edilecek ve emsale (e:0.30) esas inşaat alanlarının %50'sini geçmeyecek alanlar, kentsel tasarım projesinde belirlenecek biçimde konumlandırılabilir. Bu alanlar bir ana yapı kütesinin altında yer alabileceği gibi bağımsız ve müstakil şekilde ve +0.00 kotu altında kullanılmak şartıyla proje sınırları içindeki ayrı bir parselde de oluşturulabilir.
- 6.10. Parseller arasında yerüstü ve/veya yer altından yaya veya taşıt geçişleri yapılabilir.
- 6.11. Özel proje alanı içerisinde raylı sistemler, monoray ve/veya teleferik gibi yerüstü ve yer altı toplu taşıma sistemleri yapılabilir.
- 6.12. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin (İstanbul su ve kanalizasyon idaresi genel müdürlüğü) 05.07.2012 gün ve 292385 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6.13. Teiaş Türkiye elektrik iletim a.ş. Genel müdürlüğü'nün (1. İletim tesis ve işletme grup müdürlüğü) 16.05.2012 gün ve 523 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 6.14. Özel proje alanı lejantında kalan alanda minimum 3000 m2 büyüklüğünde "dini tesis alanı" ayrılacaktır. Not: 07.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli halkalı (atakent) toplu konut alanı revizyon uygulama imar planı ve bu plana ilişkin 07.03.2011 tasdik tarihli uygulama imar planı değişikliği plan notları iptal edilerek 14.08.2012 tarih ve 13303 sayılı çevre ve şehircilik bakanlığı olur'u ile yeniden düzenlenmiştir.

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerleme çalışması yapılan; Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada 5 ve 13 Parsel, 801 ada 1 ve 19 parseller için rapor tarihi itibarıyla onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup imar mevzuatı gereği bu aşamada izin gerekmemektedir.

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 gayrimenkuller boş arsa niteliğindedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkullerin kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup 800 Ada 13 Parsel "Sağlık Tesisi" 800 Ada 5 Parsel ile 801 Ada 1 ve 19 Parseller Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre imar planlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür.

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri bulunan değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan;

- Taşınmazların hisseli mülkiyet yapısında olması nedeni ile hissedarlar arasında ortaklığın giderilmesi adına açılan dava ile ilgili 15.05.2003 tarih, 4405-4406 yevmiye numaralı şerh,
- Kamulaştırma işleminin süresi içinde yapılmamış olması nedeni ile hükümsüz durumda olup resen kaldırılması gerektiği düşünülen 13.04.2007 tarih, 6539 yevmiye ve 14.04.2008 tarih, 7223 yevmiyeli beyan,
- Parsellerin uygulama görmeden önceki tapu kayıtlarından gelmekte olduğu ve mevcut durumda geçerliliği kalmadığı anlaşılan; "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. Maddesi ve Yönetmeliğin 58. Maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün sattığı arsaları alanlar, engeç 2 yıl içinde tasdikli imar planları uyarınca inşaat yapmak zorundadırlar. 2 yıl içinde tasdikli imar planlarına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez veya haczedilemez." ve "TOKİ hissesi üzerindeki; Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir." beyanları,
- 801 ada 19 parsel tapu kayıtlarındaki ihtiyati tedbir (09.01.2015 tarih, 824 yevmiye) ve haciz şerhleri (15.02.2007 tarih, 2532 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; ilgili kayıtların taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

Sinpaş G.Y.O. A.Ş. Hukuk Biriminden alınan bilgiye göre; 801 ada 19 parsel üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin, Sinpaş Yapı tarafından açılan Satış Vaadi sözleşmesi nedeni ile tapu iptali ve tescili davası dosyasına ilişkin tesis edilmiş olduğu, söz konusu davanın devam ettiği öğrenilmiştir. (Davacı taraf Sinpaş Yapı davalı taraf ise Süleyman Ali SEDES mirasçıları Seniye Ahu YAZICI ve Selime Ebru SEDES dir.)

İhtiyati tedbir serhi ile ilgili olarak; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Madde, 1. Fıkra,

C Bendinde; "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat serhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" **J Bendinde;** "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamaz" denmektedir.

Haciz şerhleri ile ilgili olarak; 22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Medeni Kanun'un 688. Maddesi'nde, "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir." denmektedir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

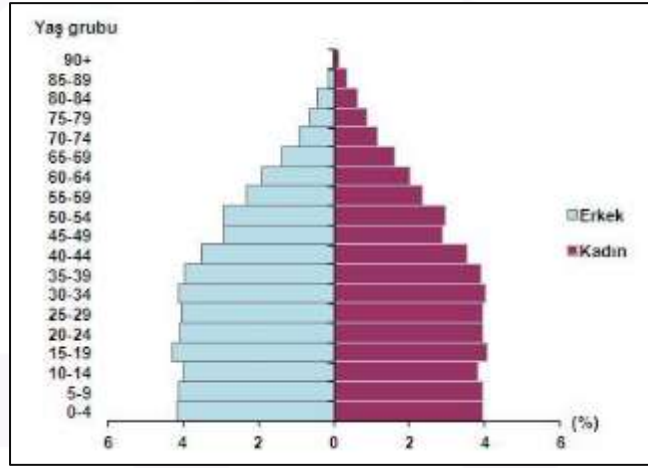
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 3 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyrir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyrir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal

istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 4 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO ²	September 2016 Projections	difference from June EO ²
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India ³	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

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

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştıran para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüştü, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
 - Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
 - Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
 - Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
 - ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
 - BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.
- Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkısı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde

GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye'deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH'yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir.

Böylece, net ihracatın GSYH'ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı

çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo. 5 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırılabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2'ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında

kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır.

Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır.

Bu

dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır.

İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir.

Endeksteeki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

Konut Piyasası

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

Dış Ticaret Açığı

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

Enerji İthalatı

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makinalar sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji

ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

Tablo. 6 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
Değişim (%)	2015	2016	2015	2016
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yİ-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkısı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşulların oluştuğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin

36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından birisi de; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalama ile büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

Tablo. 7 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
		Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
Yıl	Çeyrek	GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I ^(r)	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II ^(r)	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III ^(r)	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV ^(r)	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık ^(r)	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I ^(r)	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): ilgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

Tablo. 8 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2015	Yıllık ^(r)	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I ^(r)	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II ^(r)	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III ^(r)	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV ^(r)	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık ^(r)	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I ^(r)	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: www.tuik.gov.tr

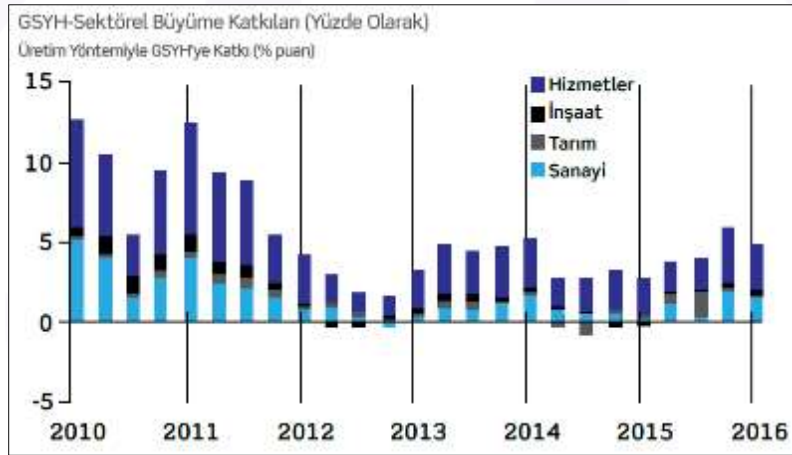
*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

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

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

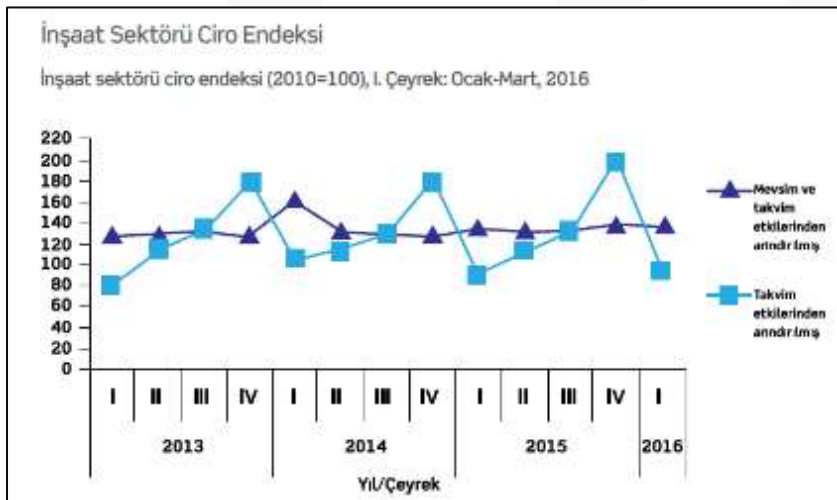
Tablo. 9 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo. 10 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu

fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlemlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

5.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektör gelişme hızı etkilenmektedir.

Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık(2011-2015) satış rakamlarına baktığımızda ortalama yıllık 1.116.240 adet konut el değiştirmiştir. Her üç satış türünde de 2015 yılı konut satışları son beş yıllık ortalamalardan daha iyi gerçekleşmiştir.

Tablo. 11 **2011-2015 Yılları Arası Türlerine Göre Ortalama Satışlar**

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 Yılı Satış Rakamları (Adet)
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320
İpotekli Satışlar	368.720	434.388
Diğer Satışlar	747.520	854.932

■ İpotekli
■ Diğer
■ Toplam Satışlar

Kaynak: TÜİK

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Ocak 2016

Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre %10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir takip etmiştir. En az satış ise 139 konut ile Hakkâri'de gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul özünde konut sektörünü ilgilendiren diğer önemli bir gelişmede ‘yabancı uyruklu kişilere’ taşınmaz satışı ile ilgili yapılan düzenlemedir. Yasanın çıkması ve hayata geçmesinin ardından yabancı yatırımcıların ülkemize olan talepleri oldukça hızlı bir şekilde artmıştır. TCMB ve Ekonomi Bakanlığı verilerine göre mütekabiliyet yasası yürürlüğe girdikten sonra en yoğun gayrimenkul alışı 2014 yılında gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı sermaye girişi 4,3 milyar ABD Dolarına ulaşmıştır.2015 yılında ise söz konusu rakam 4.156

milyar ABD Dolarına ulaşmıştır. 2016 yılına baktığımızda ise rakamın rahatlıkla 5 milyar ABD Doları düzeyine ulaşabileceğini söylemek mümkün olacaktır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Ocak 2016)

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Mayıs 2016 sayısı sonuçlarına göre;

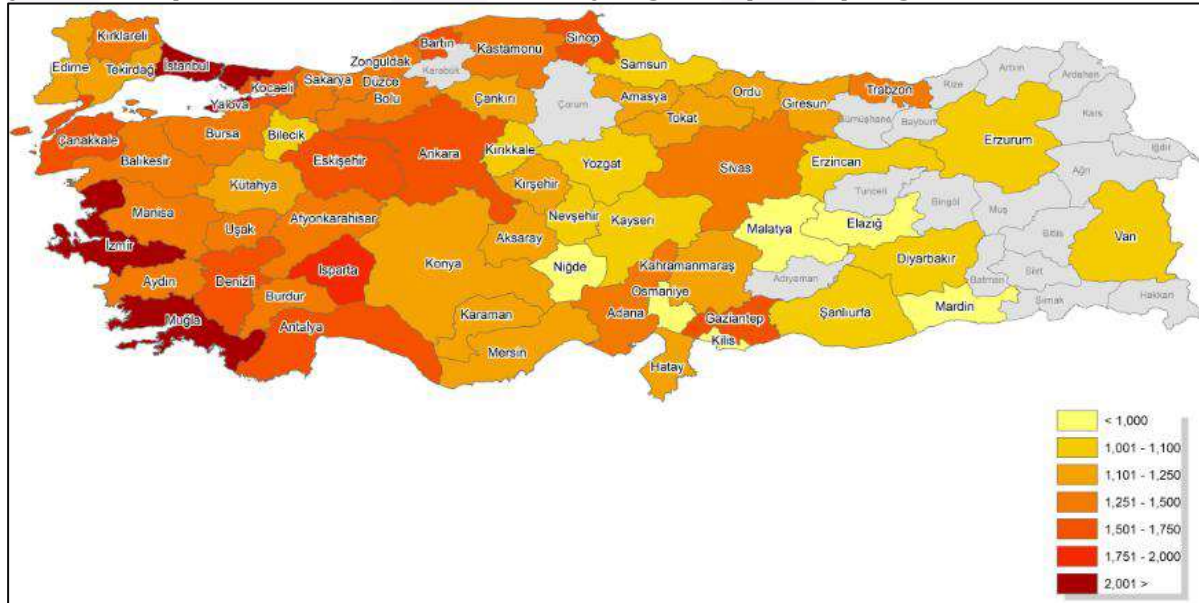
"30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) Mayıs ayında bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %21.79 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %0.91 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15.83 oranında artış gerçekleşmiştir."

"Mayıs ayında Muğla'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.33 oranında artmış ve Muğla fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1.10 oranı ile Amasya'dır."

"30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) Mayıs ayında bir önceki aya göre %1.64 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %20.48 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.00 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.16 oranında artış gerçekleşmiştir."

"Mayıs ayında Ordu'da metrekare başına konut kira değerleri %2.26 oranında artmış ve Ordu kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.44 oranı ile Bolu'dur."

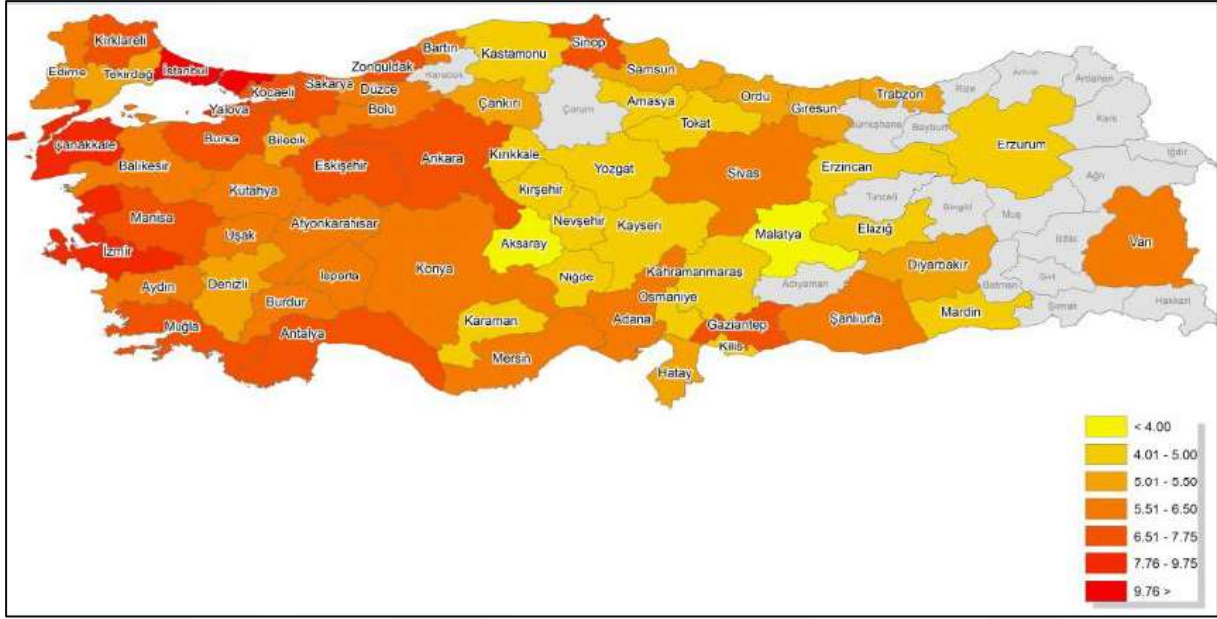
Şekil 1 Türkiye İllere Göre Konut Konut Satış Değerleri (TL/m²) Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Mayıs 2016

"Mayıs ayında Muğla'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.33 oranında artmış ve Muğla fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1.10 oranı ile Amasya'dır."

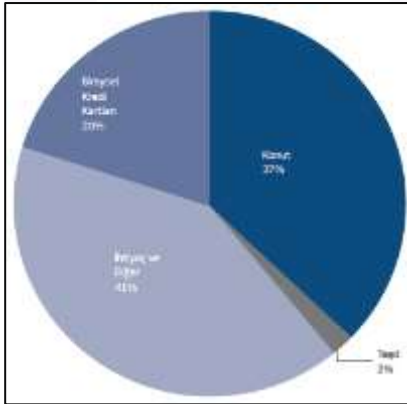
Şekil 2 Türkiye İllere Göre Konut Aylık Kira Değerleri (TL/m²) Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Mayıs 2016

"Mayıs ayında Ordu'da metrekare başına konut kira değerleri %2.26 oranında artmış ve Ordu kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.44 oranı ile Bolu'dur."

5.3.1.1. Türkiye Konut Kredisi



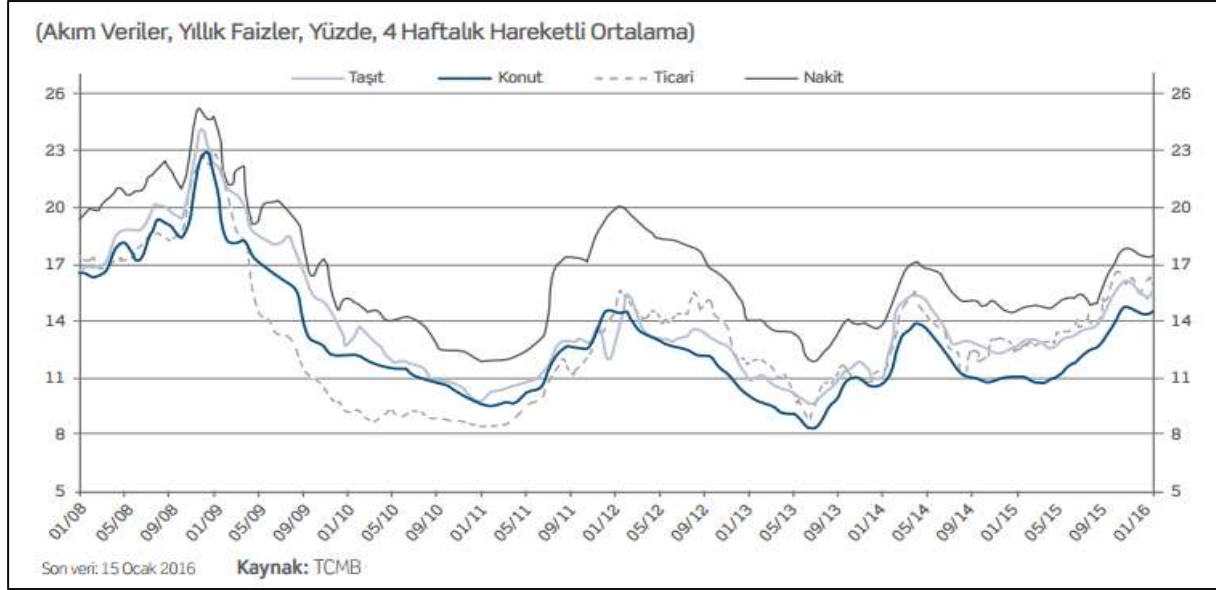
Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklentiğini en iyi yansıtan tür 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri de artmaktadır. Konut kredisi oranı toplam krediler içinde %37'lik bir paya sahip olup geçen sene (2014) oranını korumuştur. 2015 yılında kredi oranının artmamasının nedeni olarak; kredi faizlerindeki yılın ikinci yarısı görülen yükseliş ve seçim sürecinde yaşanan 'bekle- gör' eğilimi etkili olmuştur. Yukarıda ifade ettiğimiz bu gelişmelere karşın kredi oranının korunması dikkat çekicidir.

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 çeyreğine kadar yaşandıysa da ardından Fed'in söylemleri ve küresel risk algısındaki bozulma nedeni ile tekrar yükselişe geçmiştir. 2015 Yılı ilk altı aylık döneminde konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarı ile (özellikle art arda yapılan seçimler ve jeopolitik risklerin etkisi ile) sert bir düşüş yaşamıştır. Bu süreçte konut kredi faizlerinde yaşanan yükselişinde tüketici talebini olumsuz etkilediği ihmal edilmemelidir. 2016 yılı başı itibarı ile konut kredi talebinde hafif bir toparlanma gözlenmektedir.

Mevduat hane halkı varlıklarının temel bileşeni olmaya devam etse de özellikle bireysel emeklilik sistemine ilginin artmasıyla yatırım fonlarında gözlenen ivmelenme dikkat çekmektedir. Bu durum hane halkının varlık kompozisyonuna mevduatlardan yatırım fonlarına kısmi bir geçiş olarak yansımaktadır. Bireysel emeklilik

fonlarının sağladığı artışın yanında 2016 yılı itibarı ile hayata geçecek olan 'konut yardımı' hem tasarrufların artırılması hem de gayrimenkul sektörünün fon bulması açısından olumlu görünmektedir.

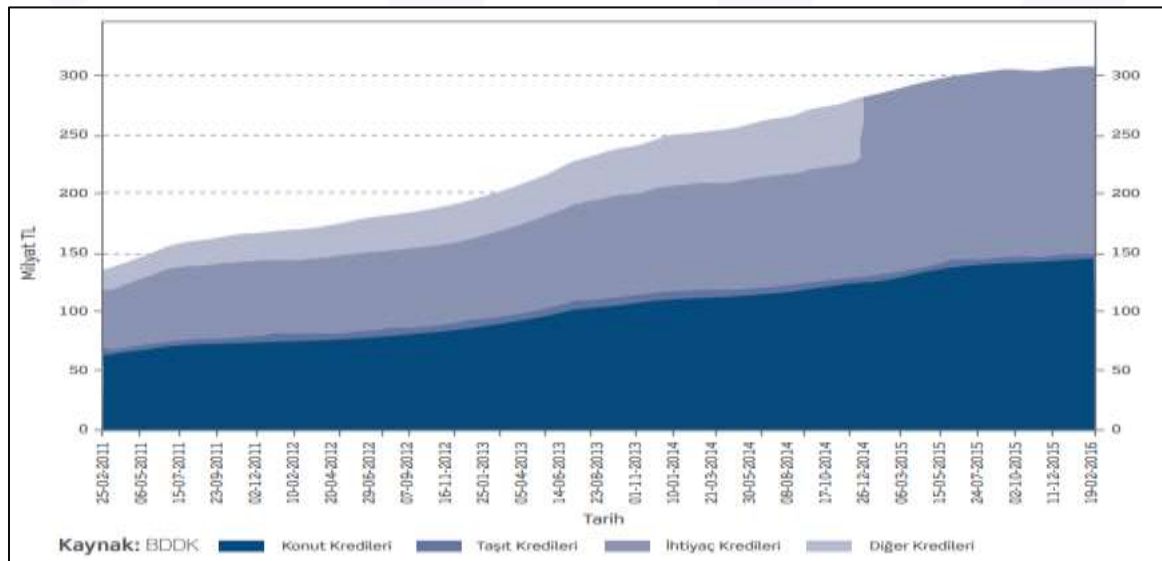
Tablo. 12 Kredi Faiz Oranları (2008 Ocak- 2016 Ocak %)- TCMB (Akım Veriler, Yıllık Faizler, Yüzde, 4 Haftalık Hareketli Ortalama)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

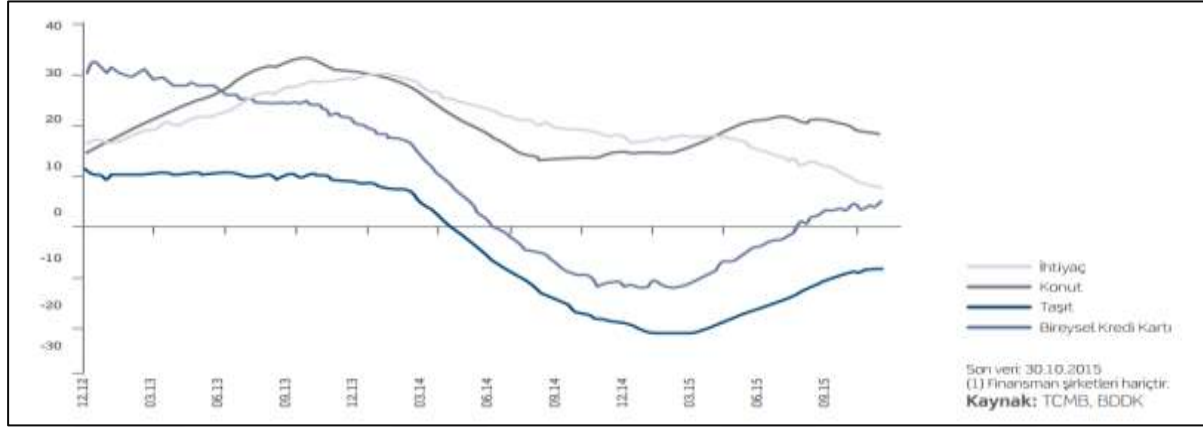
Konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Ancak 2014 sonuna doğru ivme kaybeden konut kredileri talebi, 2015 yılı ikinci yarısında artış hızında yavaşlama olmuştur. Konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Ancak 2014 sonuna doğru ivme kaybeden konut kredileri talebi, 2015 yılı ikinci yarısında artış hızında yavaşlama olmuştur. BDDK verilerine göre 2104 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyinde yükselmiştir.

Tablo. 13 Bireysel Kredi Türleri Gelişimi ve Tutarları



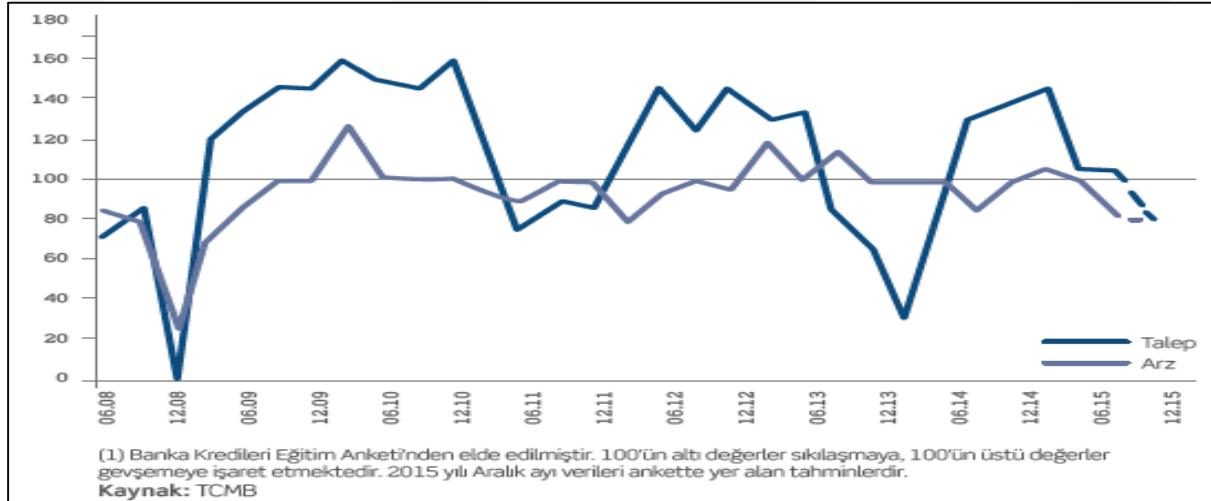
2015 yılında tüketici kredileri artarak toplam 385 milyar TL tutarına ulaşmıştır. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 143 milyar TL, 79 milyar TL ve 156 milyar TL'dir. Kredilerin toplam krediler içindeki oranı ise en büyük payı ihtiyaç-diğer krediler kalemi oluşturmaktadır. (oranı %41) konut, bireysel kredi kartları ve taşıt kredileri sırasıyla; %37, %20, %2 olmuştur.

Tablo. 14 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri (Stok Veri, Yıllık % Değişim)



Bireysel kredi büyümeleri tür bazında incelendiğinde, ihtiyaç kredisi büyümesindeki gerilemenin yılın ikinci çeyreğinden itibaren hız kazandığı görülmektedir. 2015 yılının ilk çeyreğinde bir miktar artan konut kredisi büyümesini takip eden dönemde görece yatay seyir izledikten sonra Eylül ayında aşağı yönlü hareketlenmiştir. Taşıt kredisi ve bireysel kredi kartı bakiye büyümelerinde yakın döneme kadar süren yukarı yönlü hareketin, önceki yılın düşük baz etkisinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir. Banka Kredileri Eğilim anketi ise sektörde kredi veren ile alanların genel görüntüsünü yansıtmaktadır.

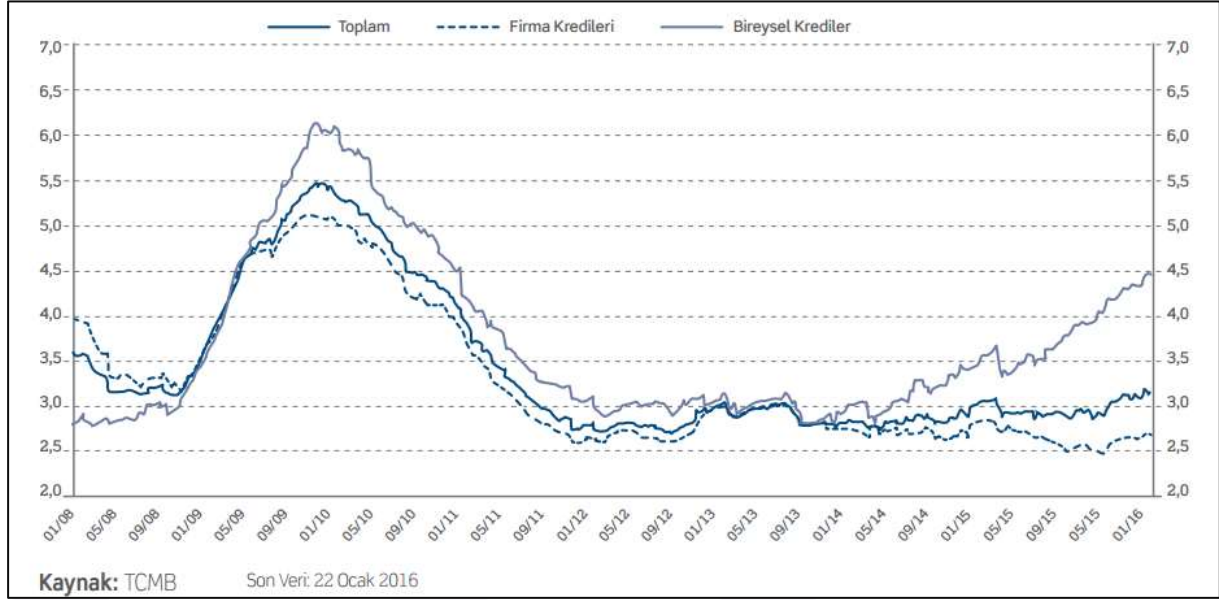
Tablo. 15 Konut Kredileri Arz- Talep Gelişmeleri



Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre 2015 yılı üçüncü çeyrek döneminden itibaren konut kredilerinde aşağı yönlü seyrinde standartlardaki sıkılaşmanın etkili olduğu görülmektedir. Ankete göre, konut kredi talebi bankaların artan fon maliyetleri ve bilanço kısıtları nedeniyle standartlarda sıkılaştırmaya gitmelerine neden olmuştur. 2015 yılı son çeyreğine bakıldığında ise kredi sıkılaştırmasının sürdüğünü göstermektedir. Ancak yurt içi belirsizliklerin azalmasına paralel olarak kredi sıkılaştırılması azalabilecektir.

Faiz-Kredi ilişkisinin açısından yapılması gereken en önemli analiz ise ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Tahsili Gecikmiş Alacak olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır. Gerek kurumsal olarak inşaat sektörü firmalarının aldığı kredilerin gerekse bireysel talep yönlü inşaat(konut) kredilerinin geri ödenmesi süreci yakından izlenmesi gereken bir durumdur.

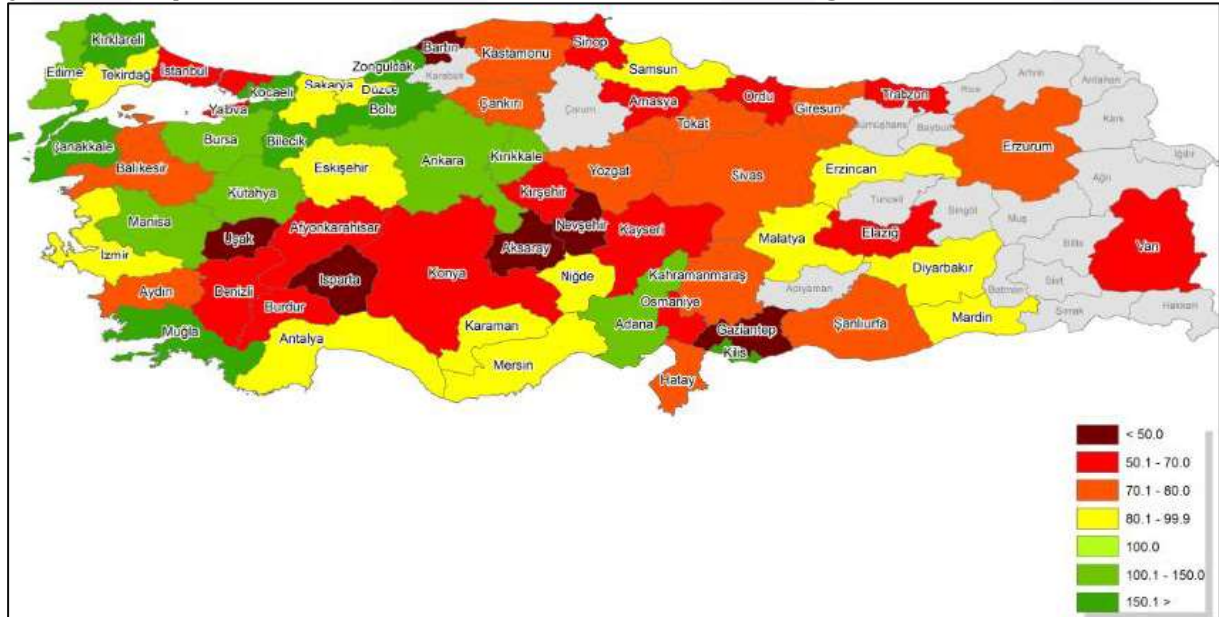
Tablo. 16 Toplam Krediler / Tahsili Gecikmiş Alacak (TGA) Oranları



Bireysel kredilerin(kredi kartları dâhil) tahsili gecikmiş olanlarının oranı Aralık 2015 itibarı ile %4,28 düzeyindedir. BDDK verilerine göre konut kredilerinde durum ise %1'in altındadır. TGA oranlarının düşük olması borç alanlar kadar finansal sistemin sağlığı açısından da önem taşımaktadır.

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Mayıs 2016 sayısı sonuçlarına göre;

Şekil 3 Türkiye İllere Göre Konut Satın Alma Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Mayıs 2016

"Konut Satın Alma Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile (Mayıs 2016: %1.16) 10 yıl 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."

Şekil 4 Türkiye İllere Göre Konut Kiralama Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Mayıs 2016

"Konut Kiralama Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, aylık gelirinin üçte birini kullanarak konut kirayıp kiralayamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. Endeks değerinin 100'ün üstünde olması konut için ödenen kiranın hane halkı ya da ailenin bütçesiyle kolaylıkla karşılanabilir olduğunu gösterirken, 100'ün altında olması hane halkı ya da ailenin bütçesinden kiraya çok daha fazla pay ayırdığını göstermektedir."

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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.

5.4.1. 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.

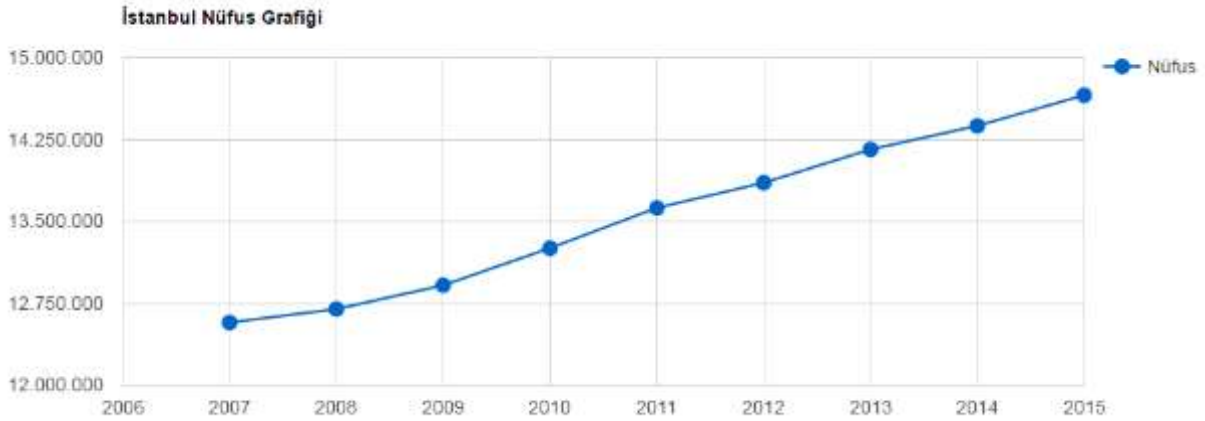
İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında

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), 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.657.434 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondü 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 Resmi 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 merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.4.2. Küçükçekmece İlçesi

İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi;



11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İlçe; kuzeyde Başakşehir, doğuda Bağcılar ve

Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avcılar ile çevrilidir. Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgalı düzlüklerden oluşur. Sularını yarımada'nın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

Nüfus: Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2015 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 761.064, 2014 yılında açıklanan ilçe nüfusu 748.398 kişidir.

Ulaşım: Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumludur.

Sosyo Ekonomik Yapı: İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

DEPREM RİSKİ: Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilmektedir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılamaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için

gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, piyasadaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu gibi ana ulaşım arterlerine yakınlığı, ulaşım ilişkilerinin güçlü olması,
- Gayrimenkullerin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Çevreye yakın holding, büyük şirket merkezleri ve havaalanında çalışanlar için tercih edilen bölge olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede nitelikli konut sitelerinin yanı sıra kalitesi düşük konut yapılarının mevcut olması,
- Bölgede süreklilik arzeden sert rüzgar akımı,

❖ FIRSATLAR

- Hızlı gelişen bölgede arsa arzının kısıtlı olması,
- Bölgeye yapılan ulaşım yatırımlarının devam ediyor olması,
- İstanbul Metropolen alanı içindeki yoğunluktan kaçan nüfusun kent çeperinde daha planlı 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.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli “Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup, 800 Ada 13 Parsel “Sağlık Tesisi” 800 Ada 5 Parsel ile 801 Ada 1 ve 19 Parseller Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında “Konut” alanında kalmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; hisseli mülkiyet yapısında olan 800 ada 5 ve 13, 801 ada 1 ve 19 numaralı parsellerin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılmış olup Emsal Karşılaştırma Analizi'ni desteklemek amacıyla Konut fonksiyonlu 800 ada 5 parsel ile 801 ada 1 ve 19 parseller için Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile de değer hesapları yapılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu parsellerin yakın çevresinde konut imarlı arsaların satış değerleri araştırılmış ve pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

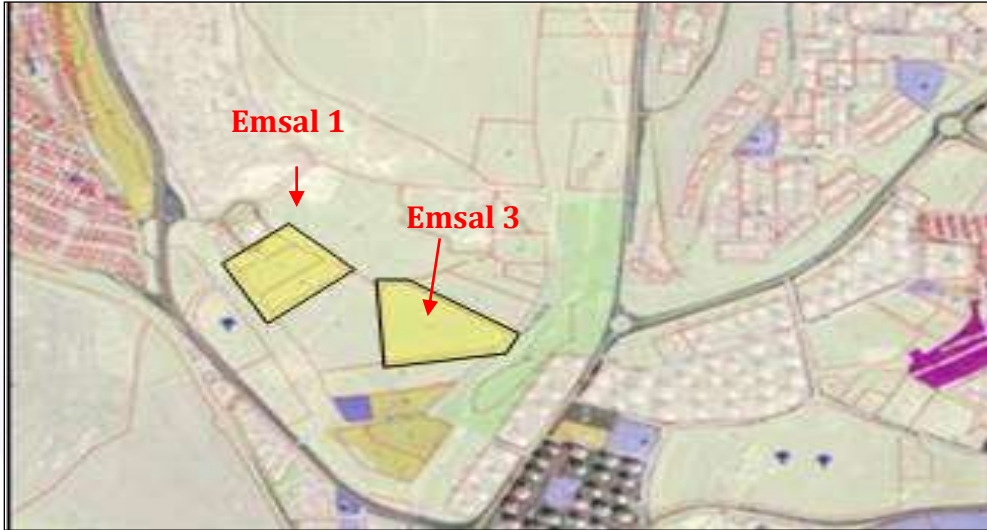
➤ Arsa pazarı araştırması

EMSAL NO	AÇIKLAMA	ALAN(m ²)	FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	İLETİŞİM
1	Halkalı Toplu konut alanı; Eroğlu Lounge 1 yanı E: 1,25 Hmax: Sertbest yapılaşma koşullarında 42.000 m ² alanlı beyan edilen arsa 42.600.000 USD bedelle satılıktır.	42.000	138.824.880	3.305	ARAGON EMLAK 0 (533) 310 41 10
	Halkalı Toplu konut alanı; Eroğlu Lounge 1 yanı E: 1,25 Hmax: Sertbesttaks: 0,35 yapılaşma koşullarında 42.623 m ² alanlı beyan edilen arsa 135.000.000TL bedelle satılıktır.	42.623	135.000.000	3.167	TMR 34 GYD 0 (555) 564 81 98
	Halkalı Toplu konut alanı; Eroğlu Lounge 1 yanı E: 1,25 Hmax: Sertbest, taks: 0,35 yapılaşma koşullarında 42.623 m ² alanlı beyan edilen arsa 42.623.000 USD bedelle satılıktır.	42.623	138.899.832	3.259	Centry21 0 (554) 238 41 41
2	Halkalı Atakent Mahallesi'nde ticaret imarlı, Kaks 0,5 h: 9,50 koşullarında 900m ² arsa, 1.100.000 USD bedelle satılıktır.	900	3.584.680	3.983	Turyap 0 (532) 745 68 90
3	801 ada, 6 parsel 2010 yılı 10. ayda Dumankaya A.Ş. Tarafından 45.000.000TL bedelle satın alınmış olup parselin alanı 59.000m ² dir.	59.000	97.764.000	1.657	
4	Halkalı Yarımburgaz da, villa imarlı, 620m ² arsa, 850.000TL bedelle satılıktır.	620	850.000	1.371	NewCity Gayrimenkul 0 (532) 521 21 71
5	Halkalı Yarımburgaz da, konut imarlı, 963m ² arsa, 1.500.000TL bedelle satılıktır.	963	1.500.000	1.558	Sembol Emlak 0 (532) 461 80 86
6	Halkalı Yarımburgaz da, konut imarlı, 600m ² arsa, 850.000TL bedelle satılıktır.	600	850.000	1.417	Sembol Emlak 0 (532) 461 80 86
7	Halkalı Yarımburgaz da, Bosphorus City ve Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi yakını, konut imarlı, taks 0,30 h:9,50 m 300m ² arsa, 470.000TL bedelle satılıktır.	300	470.000	1.567	Abdullah Çelik 0 (537) 473 99 04
8	Halkalı Orta Mahallesi (Yarımburgaz), 228m ² arsa, 260.000TL bedelle satılıktır.	228	260.000	1.140	Asuman Durmaz 0 537 735 63 78
9	Halkalı Yarımburgaz da, konut imarlı, 600m ² arsa, 865.000TL bedelle satılıktır.	600	865.000	1.442	Site Emlak 0 (535) 250 30 55

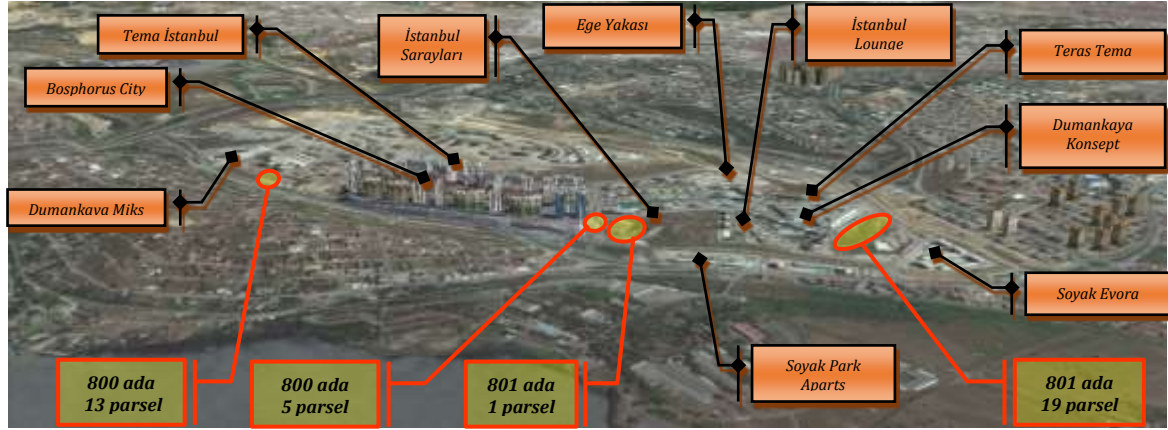
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede pazarında konu gayrimenkullerle sağlıklı karşılaştırma yapılacak emsal verisine ulaşılamamıştır. Kıyaslama yapılacak sayıda mülke ulaşılamamış olmakla birlikte arsa rayiç bedellerinin bölge gelişimiyle orantılı olduğu görüldüğünden emlak vergisine esas rayiç değer piyasa yansıttığı düşünülmektedir.

3 numaralı emsal taşınmazın 2010 yılına ilişkin satış bilgileri tarafımızca bilindiğinden güncel değer ayarlamaları aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

	Emsal 3		
	(TEFE)	(bölgesel gelişime göre)	(Kur ayarlaması ile güncel değer)
Alanı	59.000		
Taşınmaza Göre Durumu	Aynı		
Satış Fiyatı, TL	66.120.429	72.000.000	97.764.000
Birim Satış Fiyatı, TL	1.121	1.220	1.657
Konum	801 Ada 6 Parsel	TEFE: 12.2010=12948,4 10.2015=18924,9	USD 12.2010=1,500 10.2016=3,086
İmar Durumu	Konut, E:1.25		
İletişim	12.2010 da 45.000.000 TL ile satışı gerçekleşmiştir.		



✓ **KONUT PROJELERİ EMSALLERİ**



Konu Arsalar ve Emsal Projelerin Konumları

Tablo. 17 Emsal Projeler Ortalama Satış Değerleri

Proje	Proje Tamamlanma Yüzdesi	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi	Ünite Sayısı	Ortalama Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	Pazarlıklı Ortalama Birim Satış Fiyatı, TL/m ²
Ege Yakası	Natamam	Nis.15	Eki.16	566	5.175	4.658
Terrace Tema	Tamamlanmış	Eki.11	Nis.14	416	4.750	4.275
Dumankaya Miks	Tamamlanmış	Haz.12	Nis.15	657	4.300	3.870
İstanbul Sarayları	Tamamlanmış	Haz.08	Haz.12	2.796	4.550	4.095
Bosphorus City	Tamamlanmış	Şub.10	Oca.14	661	3.900	3.510
İstanbul Lounge-1	Tamamlanmış	2010	Eki.12	892	4.550	4.095
İstanbul Lounge 2	Tamamlanmış	Mar.11	2013	605	4.800	4.320
Tema İstanbul	Tamamlanmış	Haz.13	Tem.15	3.531	5.200	4.680
Soyak Evostar	Tamamlanmış	Eyl.11	Eyl.13	1.000	4.400	3.960
Soyak Park Aparts	Tamamlanmış	May.10	Ağu.13	1.121	4.470	4.023
Dumankaya Konsept	Tamamlanmış	Eyl.11	Haz.14	833	3.900	3.510
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					4.545	4.091

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek arsalar; konum, ulaşılabilirlik, üzerinde proje geliştirebilir büyüklüğe sahip olma, mülkiyet yapısı ve imar durumu gibi değişkenler dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki tam mülkiyet yapısındaki arsalar için birim satış değerlerinin 1.300-2.500TL/m² arasında olduğu gözlenmiştir.

Emsal taşınmazlar, değerlendirme konusu 801 ada 19 parsel ile karşılaştırılarak imar durumu, konum ve büyüklük düzeltmeleri yapılmış, pazarlık payları düşülmüştür.

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İMAR DURUMU	KONUM	BÜYÜKLÜK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
1	42.623	135.000.000	3.167	0%	0%	0%	2.533,84
2	900	3.584.680	3.983	-10%	-10%	-10%	2.389,79
3	59.000	72.000.000	1.220	0%	0%	0%	1.220,34
4	620	850.000	1.371	-10%	-5%	-10%	959,68
5	963	1.500.000	1.558	-10%	-5%	-10%	1.090,34
6	600	850.000	1.417	-10%	-5%	-10%	991,67
7	300	470.000	1.567	-10%	-5%	-10%	1.096,67
8	228	260.000	1.140	-10%	-5%	-10%	798,25
9	600	865.000	1.442	-10%	-5%	-10%	1.009,17
ORTALAMA			1.874				1.343

Yapılan emsal düzenleme hesabı sonucunda; konum, geometrik form ve büyüklüğü dikkate alınarak 801 ada 19 parsel için birim arsa birim değeri **1.350 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

800 ada 5 parsel; Bosphorus city projesi sınırında, yol kotu altında 2 tarafı dairesel olarak yol ile çevrelenmiş olup parsel büyüklüğü de dikkate alınarak birim değeri **1.220 TL/m²** takdir edilmiştir. Büyüklük açısından proje geliştirmeye daha uygun olan 801 ada 1 parsel için birim arsa birim değeri **1.300 TL/m²** takdir edilmiştir.

Pazarda gözlenen satışı gerçekleşmiş ve satışa arz edilmiş arsa emsalleri, rapor konusu parsellerin hisseli mülkiyet yapısında olmaları dikkate alınarak arsa birim değerleri takdir edilmiştir. "Sağlık tesisi" lejandında, kamusal alanda kalmakta olan Turgut Özal Bulvarı'na cepheli konumdaki 800 ada 13 parsel için; 2016 yılı emlak rayiç bedeli 1.619,80 TL belirlenmiştir. Arsa rayiç bedellerinin güncel arsa pazarı değerine paralel olduğu görülmüş ancak meri imar planında "Sağlık Tesisi Alanı" olarak belirlenen 800 Ada 13 parsel numaralı taşınmazın birim değerinin rayiç bedeli olan **750 TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu takdir edilen toplam arsa değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 18 Emsal Karşılaştırma Sonucu Hesaplanan Toplam Arsa Değeri

ADA/PARSEL	İMAR PLANI FONKSİYONU	ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
800/5	KONUT	1.000,00	1.220	1.220.000
800/13	SAĞLIK TESİSİ	1.962,93	750	1.472.198
801/1	KONUT	12.000,00	1.300	15.600.000
801/19	KONUT	37.115,55	1.350	50.105.993
TOPLAM		52.078,48		68.398.190

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazların toplam arsa değeri **68.398.190.-TL** olarak hesaplanmıştır.

✓ **KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu konut fonksiyonlu 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 ve 19 parsellerin arsa değeri hesabında Nakit Akımları Analizi yönteminde kullanılmak üzere bölgedeki konut projelerindeki satış değerleri araştırılmıştır. Söz konusu parsellerde yapılan proje geliştirme sonucu satılabilir alanlar için emsal projelerin satış verileri dikkate alınarak konut ünitelerinin birim satış değerinin ortalama yaklaşık **4.000.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

7.3.1.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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 "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

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 gayrimenkullerin güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni desteklemek amacıyla, "Konut" fonksiyonlu 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 ve 19 parsellerin üzerinde imar planı yapılanma koşulları esas alınarak proje geliştirme hesabı yapılmıştır. Proje geliştirme hesabı sonucu ulaşılan satılabilir alanlar esas alınarak Nakit/Gelir akımları Analizi Yöntemi/Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile taşınmazların arsa değerleri hesaplanmıştır.

7.3.5.1. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan piyasa analizinde gerçekleşmiş kat karşılığı/hasılat paylaşımı oranları aşağıda belirtilmiştir.

-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu, 193.693,76 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,60 yapılaşma hakkına sahip, 851 Ada, 1 Parsel üzerinde inşa edilmekte olan Avrupa Konutları Atakent 3 projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 22.07.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 880.000.000.-TL+KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen %30 satış payı oranının (SPGO) karşılığı 264.000.000.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (SPTG)" +KDV'dir.

-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu, toplam 52.164,06 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,25 yapılaşma hakkına sahip, 844 ada 2 ve 3 nolu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Soyak Park Aparts Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 20.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 392.000.000.-TL+KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen %26,10 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 102.312.000.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (SPTG)" +KDV'dir.

-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu, yaklaşık 30.294,51 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret+Hizmet Alanı" lejantına ve E:1,75 yapılaşma hakkına sahip, 800 ada 11 no'lu parsel için Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne Şubat 2011 tarihinde satış toplam gelirinden (STG) teklif edilen hasılat paylaşımı oranı %30 olarak gerçekleşmiştir.

-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu 36.625,58 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal:1,75 yapılaşma hakkına sahip, 648 ada 2 no'lu parsel için Şua İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. firması 04.05.2010 tarihinde toplam 160.000.000.-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. 'ne %35 oranı karşılığı 56.000.000.-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.

Bölgede yapılan piyasa analizinde markalaşmış büyük ölçekli konut projelerinde hasılat paylaşımı oranının % 30-35 civarında, ticaret imarlı arsalarda ise anlaşılan oranların arsanın büyüklüğüne, imar durumuna ve konumuna göre %35-40 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme çalışmasında konut fonksiyonlu parseller için Nakit Gelir Akımları yöntemi ile arsa değeri hesabında hasılat paylaşımı arsa payı oranı %35 olarak öngörülerek hasılat paylaşımı sonucu hesaplanan arsa değerleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Gelir İndirgeme yaklaşımında kullanılan varsayımlar:

- Parseller üzerinde inşa edilecek projenin satışının 2020 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Parseller üzerinde inşa edilecek projenin satışına 2018 yılı başında başlanabileceği öngörülmüştür.
- Konut değer artış primi, enflasyon oranı dikkate alınarak, 2018 yılı için % 5, 2020 yılında stokta kalanlar için % 7 olarak öngörülmüştür.
- Yıllara göre satış hızları 2018 yılı için %50, 2019 ve 2020 yılları için %25 olarak öngörülmüştür.
- Konut ünitelerinin satış değerleri pazarda emsal projelerin peşin satış fiyatları kabul edilmiştir. (800 ada 5 parselin alansal büyüklüğü proje geliştirme açısından daha az tercih edileceği düşünülerek birim satış değeri diğer parsellere göre düşük tutulmuştur.)
- İskonto oranı; risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %14 olarak belirlenmiştir.

Risksiz getiri oranı; uzun vadeli devlet tahvili faiz oranı esas alınarak ortalama %13 kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşmaktadır.

- Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı bölge oranları göz önünde bulundurularda %35 olarak öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.

Proje geliştirme hesabı sonucu ulaşılan satılabilir alanlar esas alınarak Nakit/Gelir akımları Analizi Yöntemi/Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile taşınmazların arsa değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

TABLO. 19 Gelir İndirgeme Yaklaşımı İle Hesaplanan 800 Ada 5 Parsel Arsa Değeri

800 ADA 5 PARSEL (Arsa Alanı m²)	1.000,00			
Emsal/KAKS	1,25			
Toplam Emsal Alanı, m²	1.250,00			
Ortak Alan/Diğer Alan ilavesi	0,20			
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m²	1.500,00			
Enflasyon Oranı, USD	3,0%			
KONUT SATIŞ GELİRLERİ, USD		2017	2018	2019
Birim Satış Değeri, USD		0	1.100	1.133
Satış Fiyatı Artış Oranı			5,0%	3,0%
Satış Hızı			%50,0	%25,0
Satılabilir Konut Alanı, m²			750,00	375,00
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD		0	825.000	424.875
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD		0	825.000	441.375
Net Bugünkü Değer, USD	0,14	1.182.918,67		
Net Bugünkü Değer, TL		4.083.908,40		
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı		0,35		
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Değeri, TL		1.429.367,94		
Sinpaş G.Y.O. A. Ş. Hissesi Oranı		0,65055		
Sinpaş G.Y.O. A. Ş.156132/ 240000 Hissesi Değeri, TL		929.875,31		

TABLO. 20 Gelir İndirgeme Yaklaşımı İle Hesaplanan 801 Ada 1 Parsel Arsa Değeri

801 ADA 1 PARSEL (Arsa Alanı m²)	12.000,00			
Emsal/KAKS	1,25			
Toplam Emsal Alanı, m²	15.000,00			
Ortak Alan/Diğer Alan ilavesi	0,20			
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m²	18.000,00			
Enflasyon Oranı, USD	3,0%			
KONUT SATIŞ GELİRLERİ, USD		2017	2018	2019
Birim Satış Değeri, USD		0	1.200	1.236
Satış Fiyatı Artış Oranı			5,0%	3,0%
Satış Hızı			%50,0	%25,0
Satılabilir Konut Alanı, m²			9.000,00	4.500,00
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD		0	10.800.000	5.562.000
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD		0	10.800.000	5.778.000
Net Bugünkü Değer, USD	%14,00	15.485.480,72		
Net Bugünkü Değer, TL		53.462.073,65		
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı		0,35		
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Değeri, TL		18.711.725,78		
Sinpaş G.Y.O. A. Ş. Hissesi Oranı		0,65055		
Sinpaş G.Y.O. A. Ş.156132/ 240000 Hissesi Değeri, TL		12.172.913,20		

TABLO. 21 Gelir İndirgeme Yaklaşımı İle Hesaplanan 801 Ada 19 Parsel Arsa Değeri

801 ADA 19 PARSEL (Arsa Alanı m²)	37.115,55			
Emsal/KAKS	1,25			
Toplam Emsal Alanı, m²	46.394,44			
Ortak Alan/Diğer Alan ilavesi	0,20			
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m²	55.673,33			
Enflasyon Oranı, USD	3,0%			
KONUT SATIŞ GELİRLERİ, USD	2017	2018	2019	2020
Birim Satış Değeri, USD	0	1.200	1.236	1.284
Satış Fiyatı Artış Oranı		5,0%	3,0%	7,0%
Satış Hızı		%50,0	%25,0	%25,0
Satılabilir Konut Alanı, m²		27.836,66	13.918,33	13.918,33
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD	0	33.403.995	17.203.057	17.871.137
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD	0	33.403.995	17.203.057	17.871.137
Net Bugünkü Değer, USD	%14,00	47.896.011		
Net Bugünkü Değer, TL		165.356.189		
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı	0,35			
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Değeri, USD	16.763.604			
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Değeri, TL	57.874.666			
Sinpaş G.Y.O. A. Ş. Hissesi Oranı	0,817829167			
Sinpaş G.Y.O. A. Ş.196279/240000 Hissesi Değeri, TL	47.331.590			

Değerleme konusu 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 parsel ve 801 ada 19 parseller için Gelir İndirgeme Yöntemi ile arsaların toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TABLO. 22 Gelir İndirgeme Yaklaşımı İle Hesaplanan Arsa Değerleri

ADA/PARSEL	İMAR PLANI FONKSİYONU	ARSA ALANI (m²)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
800/5	KONUT	1.000,00	1.429.368
801/1	KONUT	12.000,00	18.711.726
801/19	KONUT	37.115,55	57.874.666
TOPLAM		50.115,55	78.015.760

7.4. Gayrimenkul 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 parseller boş arsa niteliğinde olup arsa değeri takdir edilmiştir.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

800 ada 13 parsel, 800 ada 5 parsel ve 801 ada 1 ve 19 parsel no'lu konu gayrimenkulün arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi kullanılmıştır. Konut fonksiyonlu 800 ada 5 parsel ile 801 ada 1 ve 19 parseller için Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemini desteklemek adına Nakit Gelir Akımları analizi Hasılat Paylaşımı yöntemi ile arsa değerleri hesaplanmıştır. Sonuç değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılmış olup değerler yuvarlatılarak değerlendirme konusu taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 23 Uyumlaştırma Tablosu

ADA/PARSEL	İMAR PLANI FONKSİYONU	ARSA ALANI (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
800/5	KONUT	1.000,00	1.220.000	1.429.368	1.220.000
800/13	SAĞLIK TESİSİ	1.962,93	1.472.198	-	1.472.000
801/1	KONUT	12.000,00	15.600.000	18.711.726	15.600.000
801/19	KONUT	37.115,55	50.105.993	57.874.666	50.100.000
TOPLAM		52.078,48			68.392.000

Tablo. 24 Sinpaş G.Y.O. A.Ş. Hisse Değerleri Tablosu

ADA/PARSEL	ARSA ALANI (m ²)	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSESİ PAY/PAYDA	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	SİNPAŞ G.Y.O HİSESİ DEĞERİ (TL)
800/5	1.000,00	156132 / 240000	650,55	1.220.000	793.671
800/13	1.962,93	155463 / 240000	1.271,51	1.472.000	953.506
801/1	12.000,00	156132 / 240000	7.806,60	15.600.000	10.148.580
801/19	37.115,55	196279 / 240000	30.354,18	50.100.000	40.973.242
TOPLAM	52.078,48		40.082,84	68.392.000	52.869.000

Yapılan hesaplamalar sonucu değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **68.392.000 TL**, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen arsa değerleri toplamı **52.869.000 TL** takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu; 800 ada 5 parsel, 800 ada 1 parsel ve 801 ada 19 parseller imar planında "konut" alanında kalmakta olup mevcut yapılaşma şartları göz önünde bulundurularak parseller üzerinde proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Ada/Parsel	800/5	801/1	801/19
Arsa Alanı m ²	1.000,00	12.000,00	55.673,33
Emsal/KAKS	1,25	1,25	1,25
Toplam Emsal Alanı, m ²	1.250,00	15.000,00	69.591,66
Ortak Alan/Diğer Alan ilavesi	0,20	0,20	0,20
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m ²	1.500,00	18.000,00	83.509,99

Değerleme konusu arsaların boş arazi ve proje değeri hesabından elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir. Konu parseller üzerinde herhangi bir proje onaylanması durumunda değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekecektir.

ADA/PARSEL	BOŞ ARSA DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)
800/5	1.220.000	4.083.908
801/1	15.600.000	53.462.074
801/19	50.100.000	165.356.189

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı olduğu yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu parsellerin imar planı gereği kamu alanlarına terk edilmesi gereken kısımların terkleri yapılmış ve arsa statüsüne kavuşturulmuş olup, inşaat uygulaması yapılabilir hale getirilmiştir. Ancak; hisseli mülkiyet yapısındaki 801 ada 19 parsel üzerinde mer'î imar planı doğrultusunda inşaat yapılabilmesi için, öncelikli hissedarların onayının alınması, avan projelerin hazırlanıp onaylanması ve yapı ruhsatının alınması gerekmektedir. 800 ada 5 parsel ve 801 ada 1 parseller; mer'î imar planına göre "Konut Alanı"nda kalmasına karşın üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi konumlanmaktadır. Plan fonksiyonu nedeni ile tesisin kaldırılmasından sonra plan fonksiyonuna inşaat yapım prosedürü başlayabilecektir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde; konu taşınmazın imar uygulaması sonucu terklerinin yapılarak tapu sicilinde "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı olduğu görülmüştür. Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünden 20.10.2016 tarihinde temin edilen takyidat belgelerine göre taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek ya da portföye alınmada engel teşkil edecek nitelikte takyidat olmadığı görülmüştür. Sonuç olarak; hali hazırda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde yer alan konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 800 ada 5 ve 13 parseller, 801 ada 1 ve 19 parsellerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Konu taşınmazların değer takdirinde; hisseli mülkiyet yapısında olmaları, konum, ulaşım ilişkileri, parsel büyüklüğü ve imar planı fonksiyonları dikkate alınmış, taşınmazlara Emsal Karşılaştırma ve Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri ile arsa değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazların arsa değerleri ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisse değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

Tablo. 25 Nihai Değer Tablosu

ADA/PARSEL	İMAR PLANI FONKSİYONU	TOPLAM PARSEL ALANI (m ²)	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSESİ DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSESİ DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)
800/5	KONUT	1.000,00	650,55	793.671	936.532
800/13	SAĞLIK TESİSİ	1.962,93	1.271,51	953.506	1.125.138
801/1	KONUT	12.000,00	7.806,60	10.148.580	11.975.324
801/19	KONUT	37.115,55	30.354,18	40.973.242	48.348.425
TOPLAM		52.078,48	40.082,84	52.869.000	62.385.418

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

**T.C.M.B. 09.12.2016 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD = 3,4524.-TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 13 parsel, 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 ve 19 parsellerde, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse değerleri toplamı K.D.V. hariç **52.869.000.-TL (Elliikimilyonsekiyüzaltmışdokuzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

***Sevgi TUNA**

Mimar

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YRD.



DİDEM ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



*Raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup, araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.