



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı – 800/5-13 ile 801/1-29-30
Parseller

2019_M_0398 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.2.	Konut Pazarı	11
3.3.	İstanbul İli	15
3.4.	Küçükçekmece İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	18
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	18
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	19
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	21
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	21
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	21
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	23
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	23
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	25
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	28
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	28
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	28
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	28
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	35
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	37
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	43
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	44
8.	SONUÇ	45

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 01.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Pelin KÜÇÜKÇAKIL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	01.10.2019-0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	08.01.2020
Rapor Numarası	:	2019_M_0398
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1, 29 ve 30 parsellerde "Sinpaş GYO A.Ş."ye ait hisselerin 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1, 29 ve 30 parsellerde "Sinpaş GYO A.Ş." ye ait hisselerin 31.12.2019 tarihli değer değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	İlgili gayrimenkullere şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Nakit Akımlar Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	:	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi: 91.443.024.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	:	Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Pelin KÜÇÜKÇAKIL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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.

2.1. 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, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

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.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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 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.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. 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 değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan 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.

3. SEKTÖR ANALİZİ

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkışma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkışmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

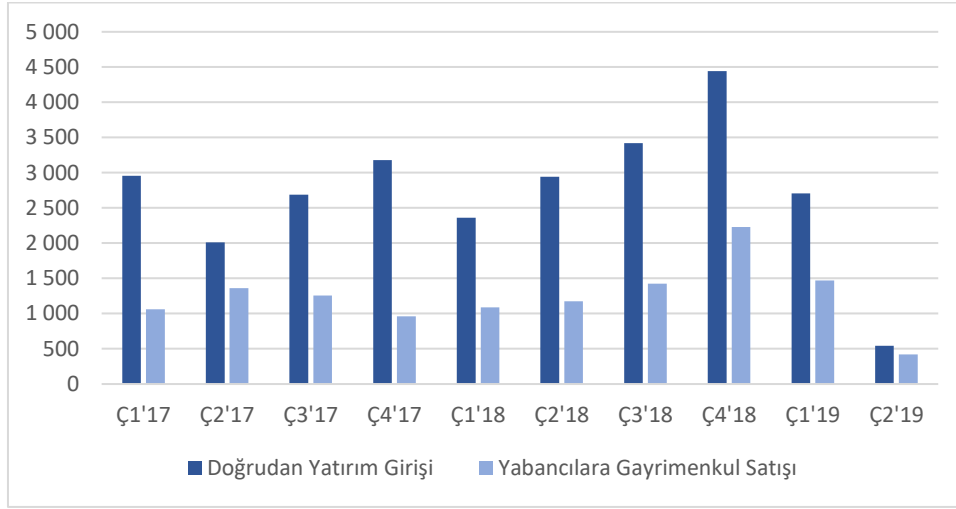
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72’ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de

Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

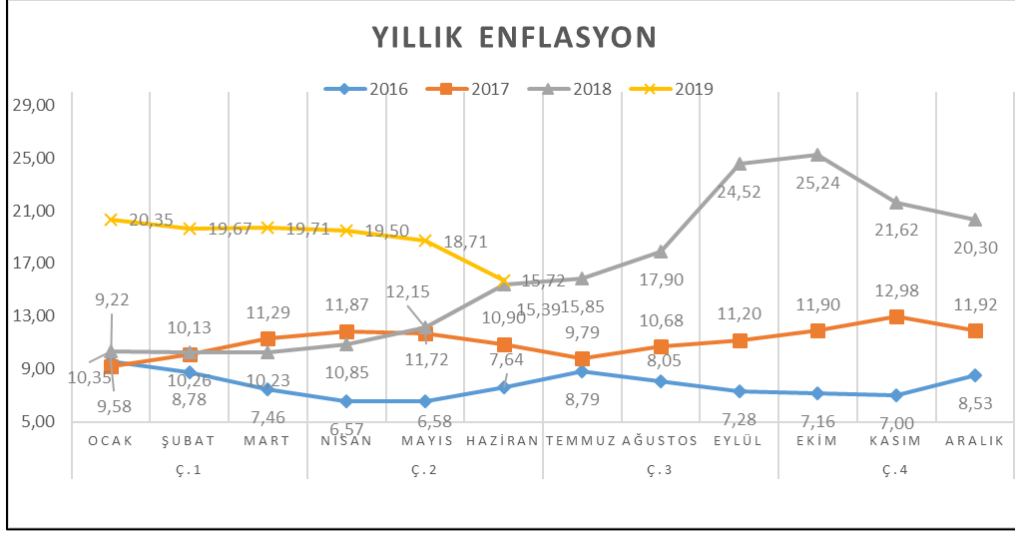
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

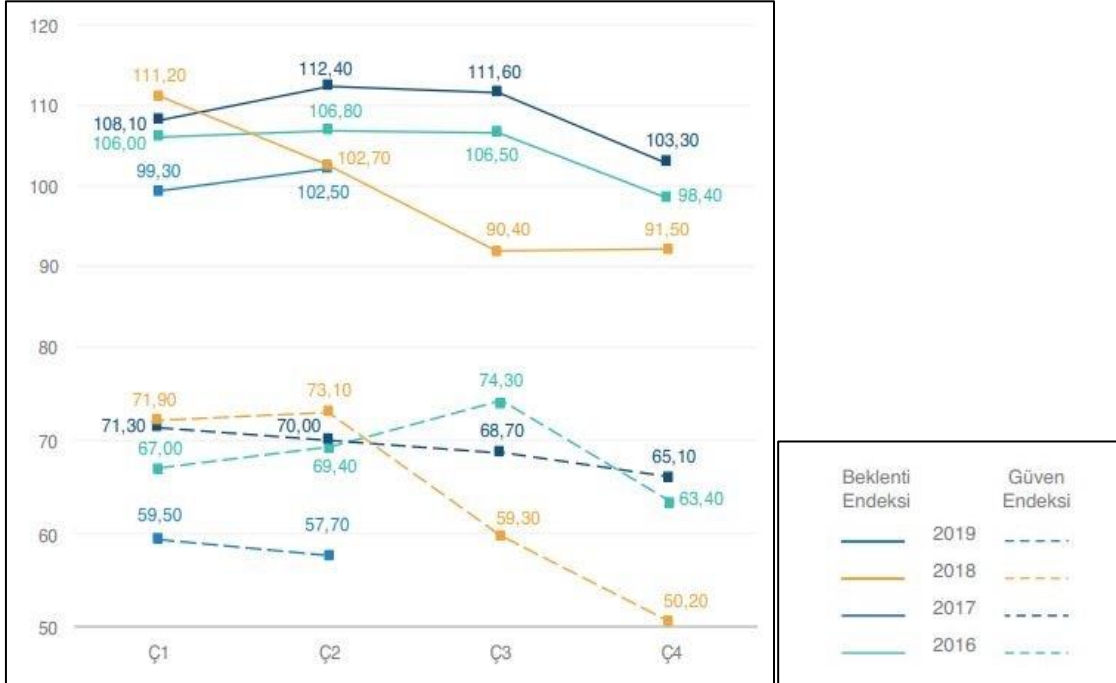
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
15 ve daha yukarı yaştakiler	(Bin)					
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

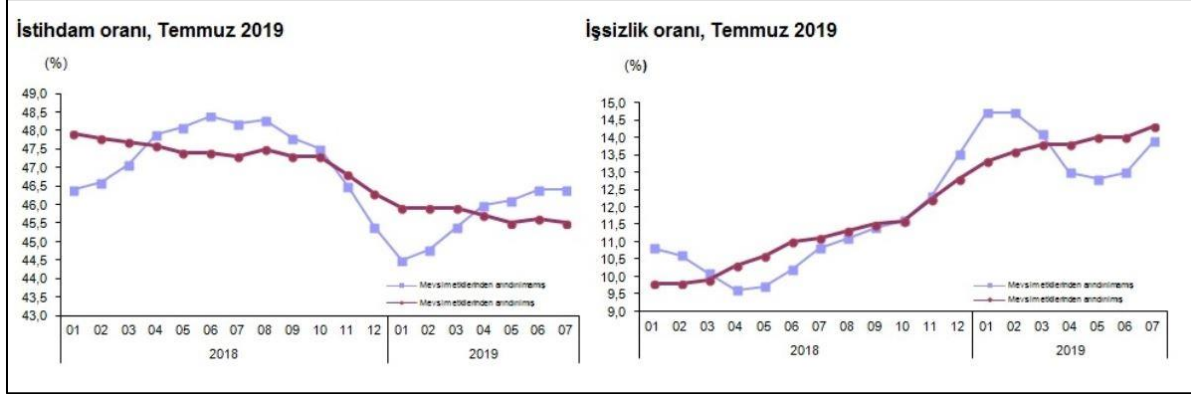
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

		İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
2019	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

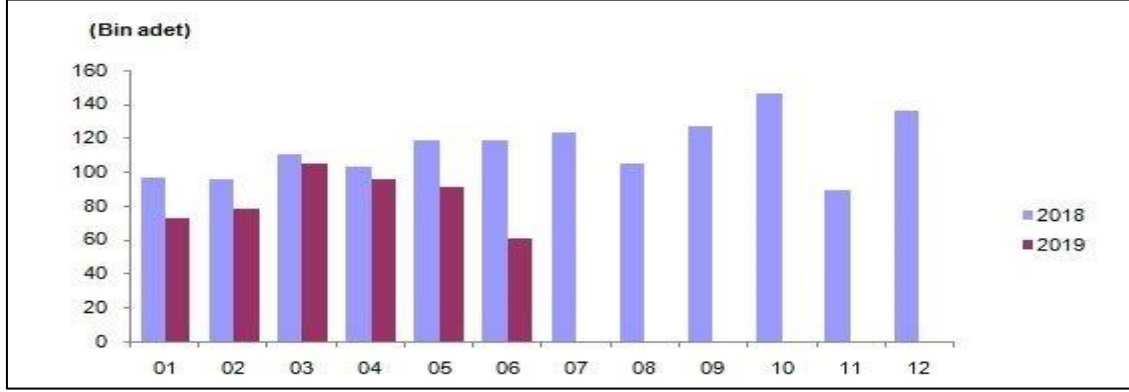
2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

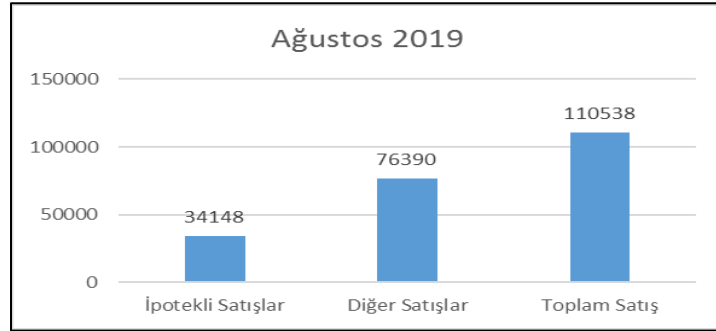
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

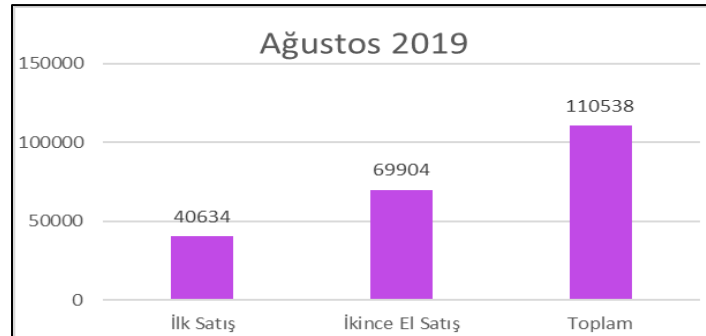
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Şırnak olmuştur.

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %168 oranında artış göstererek 34 148 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4 382 konut satışı ve %12,8 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,8 ile Bilecik olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 oranında azalarak 76 390 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 499 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %72,4 oldu. Ankara 6 488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalarak 40 634 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %36,8 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6 001 konut satışı ve %14,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 107 konut satışı ile Ankara ve 1 994 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 artış göstererek 69 904 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 880 konut satışı ve %14,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %62,2 oldu. Ankara 7 600 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4 031 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 3 604 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ağustos 2019'da ilk sırayı 1 549 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 656 konut satışı ile Antalya, 228 konut satışı ile Bursa, 213 konut satışı ile Ankara ve 169 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Nisan ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 533 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 395 konut ile Suudi Arabistan, 332 konut ile İran, 202 konut ile Kuveyt ve Rusya Federasyonu izlemiştir.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 675 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 469 konut ile İran, 212 konut ile Rusya Federasyonu, 159 konut ile Kuveyt ve 149 konut ile Almanya izlemiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m² iken bunun 13,6 milyon m²'si konut, 11,7 milyon m²'si konut dışı ve 5,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m² ile devlet sektörü ve 673 bin m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 4,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 2,2 milyon m² ile Konya, 2 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Iğdır ve Ardahan olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

Tablo. 8 Yapı Ruhsatı – Ocak - Haziran, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	- 60,0	- 27,3
Yüzölçümü (m ²)	30 496 899	76 369 452	131 454 575	- 60,1	- 41,9
Değer (TL)	48 806 036 903	97 674 509 081	136 055 474 841	- 50,0	- 28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 866	- 66,3	- 46,2
* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.					

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre yüzölçümü %2,8 ve değeri %29,4 artarken bina sayısı %10,9 ve daire sayısı %2,5 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m² iken bunun 45 milyon m²'si konut, 18,3 milyon m²'si konut dışı ve 16,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 60,2 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m² ile Ankara, 3,3 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 83 bin 463 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 29 bin 802 adet ile Ankara ve 19 bin 846 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Hakkari ve Batman olmuştur.

Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	50 277	56 445	55 249	- 10,9	2,2
Yüzölçümü (m ²)	80 114 927	77 966 898	77 368 296	2,8	0,8
Değer (TL)	130 059 102 633	100 518 807 508	80 283 271 222	29,4	25,2
Daire sayısı	389 517	399 688	390 159	- 2,5	2,40
* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.					

Kaynak: TÜİK

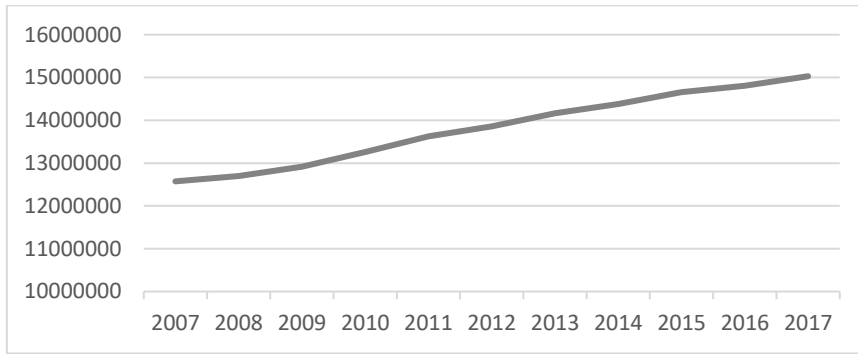
3.3. İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2017 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.029.231 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²'dir. İlde km²'ye 2829 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,52 olmuştur

Grafik 7. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul, Türk Ekonomisinin en önemli merkezidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %23 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı %40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay %7-%8 civarlarındadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir. Türkiye'de toplam verginin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

3.4. Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul İli'nin batı yakasında yer alan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Bölgesi'nde Çatalca-Kocaeli bölümü Çatalca yarımadası üzerinde yer alan bir konuma sahiptir. Doğuda D100- TEM bağlantı yolundan başlayıp batıda Küçükçekmece Gölü'ne; güneyde Marmara Denizi'nden başlayıp kuzeyde TEM (E80) otoyoluna uzanan bu lokasyon aynı zamanda Trakya yarımadasının doğu-güneydoğu kısmına karşılık gelmektedir.

Küçükçekmece; Avcılar, Başakşehir, Esenler, Bağcılar, Bahçelievler ve Bakırköy İlçeleri ile çevrili bulunmaktadır. Şehir merkezine 17 km mesafede olan ve yaklaşık, 37,75 km² yüzölçümüne ve 47,33 km çevre uzunluğuna sahip bulunan Küçükçekmece İlçesi, Asya-Avrupa bağlantısını sağlayan Transit European Motorway (TEM-E80) ve D-100 (E5) gibi önemli karayollarının yanı sıra Sirkeci merkezli Avrupa'ya uzanan demiryolu ağının üzerinde bulunmaktadır.

Küçükçekmece İlçesi deniz seviyesine yakın yükseltisi hafif dalgalı röllyefi ile Çatalca-Kocaeli Penepneninin karakteristik özelliklerini yansıtmaktadır. Küçükçekmece Lagünü, rejim ve debileri düzensiz, mevsimlik ve sürekli, genellikle boyları kısa akarsular ile yeraltı sularından beslenmektedir. Bu akarsuların başlıcaları ise Nakkaşdere, Sazlıdere, Topçular Dere, Hasan Dere, Karanlık Dere, Selim Dere, Azaklı Deresi'dir.

Tablo. 10 Küçükçekmece İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	770.317	385.154	385.163
2017	770.393	386.064	384.329
2016	766.609	385.070	381.539
2015	761.064	382.547	378.517
2014	748.398	376.430	371.968
2013	740.090	372.467	367.623
2012	721.911	362.891	359.020
2011	711.112	357.362	353.750
2010	695.988	350.389	345.599

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	KÜÇÜKÇEKMECE	
MAHALLESİ	:	HALKALI	
MEVKİİ	:	MENEKŞE	
PAFTA NO	:	-	
ADA NO	:	800	
PARSEL NO	:	5	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1000	
NİTELİĞİ	:	ARSA	
CİLT/SAYFA	:	127/12416	
HİSSE BİLGİLERİ			
MALİK	HİSSE		TAPU TARİHİ YEVMİYE
HAMİT ZEKAYİ AYDENİZ	25875	/ 240000	19.02.2007/2691
MEHMET ALTUN	1167	/ 240000	19.02.2007/2691
NURİTTİN	1167	/ 240000	19.02.2007/2691
MÜBAREK	1167	/ 240000	19.02.2007/2691
CELALETTİN VLORA	1167	/ 240000	19.02.2007/2691
FEVZİYE AMİDERMİRİ	1167	/ 240000	19.02.2007/2691
BİLGE HAKAN ALTUN	1250	/ 240000	19.02.2007/2691
ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP.	11300	/ 240000	19.02.2007/2691
MEHMET ABBAS VLORA	1167	/ 240000	19.02.2007/2691
EYÜP SİNAN VLORA	0	/ 1	19.02.2007/2691
SÜLEYMAN ALİ SEDES	0	/ 1	19.02.2007/2691
AYNUR SALTOĞLU	16146	/ 240000	27.06.2007/11965
SİNPAŞ GYO	156132	/ 240000	26.06.2007/18103
FERRUH TETİKLİ	4459	/ 48000	09.05.2013/14358

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	KÜÇÜKÇEKMECE	
MAHALLESİ	:	HALKALI	
MEVKİİ	:	-	
PAFTA NO	:	-	
ADA NO	:	800	
PARSEL NO	:	13	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.962,93	
NİTELİĞİ	:	ARSA	
CİLT/SAYFA	:	135/13203	
HİSSE BİLGİLERİ			
MALİK	HİSSE		TAPU TARİHİ YEVMİYE
AYNUR SALTOĞLU	16024	/ 240000	18.12.2009/22984
HAMİT ZEKAYİ AYDENİZ	25770	/ 240000	18.12.2009/22984
SİNPAŞ GYO A.Ş.	155463	/ 240000	18.12.2009/22984
T.C. ÇEVRE VE SEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BASKANLIĞI (TOKİ)	36888	/ 240000	18.12.2009/22984
HABİBE VLORA	4684	/ 3840000	10.09.2014/28513
SÜLEYMAN ALİ SEDES	34360	/ 3840000	10.09.2014/28513
OSMAN NUMAN VLORA	40977	/ 3840000	10.09.2014/28513
GÜLÖREN VLORA	13659	/ 3840000	10.09.2014/28513

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	:	HALKALI
MEVKİİ	:	MENEKŞE
PAFTA NO	:	F21c21a2a
ADA NO	:	801
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	12.000,00
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAYFA	:	127/12417
HİSSE BİLGİLERİ		
MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMİYE
BİLGE HAKAN ALTUN	1250 / 240000	19.02.2007/2691
ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP.	11300 / 240000	19.02.2007/2691
MEHMET ALTUN	1167 / 240000	19.02.2007/2691
AYNUR SALTOĞLU	16146 / 240000	27.06.2007/11965
SİNPAŞ GYO A.Ş.	156132 / 240000	26.09.2007/18130
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	4817 / 24000	22.05.2014/16420
HABİBE VLORA	4668 / 3840000	10.09.2014/28513
SÜLEYMAN ALİ SEDES	34232 / 3840000	10.09.2014/28513
OSMAN NUMAN VLORA	40845 / 3840000	10.09.2014/28513
GÜLÖREN VLORA	13615 / 3840000	10.09.2014/28513

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	:	HALKALI
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	801
PARSEL NO	:	30
YÜZÖLÇÜMÜ	:	30.000,00
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAYFA	:	160/15908
HİSSE BİLGİLERİ		
MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMİYE
SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	1 / 1	11.03.2019/8194

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	:	HALKALI
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	801
PARSEL NO	:	29
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.062,89
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT/SAYFA	:	160/15907
HİSSE BİLGİLERİ		
MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMİYE
SELİM PANDÜL	17228 / 206289	11.03.2019/8194
HABİBE VLORA	7682 / 206289	11.03.2019/8194
SÜLEYMAN ALİ SEDES	56330 / 206289	11.03.2019/8194
OSMAN NUMAN VLORA	67223 / 206289	11.03.2019/8194
GÜLÖREN VLORA	22408 / 206289	11.03.2019/8194
SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş.	11806 / 68763	06.12.2019/45675

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 801 ada 29 parsel için 02.01.2020 ve diğer parsellere ait 31.10.2019 tarihlerinde temin edilen konu taşınmazların takyidat kayıtlarını gösterir belgeler incelenmiştir. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu arsa nitelikli taşınmazlardan 801 ada 29 no'lu parselin 11806/68763 hissesi (354,18 m²) 06.12.2019 tarih ve 45675 yevmiye ile "Arı Finansal Kiralama A.Ş." adına kayıtlıyken "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına tescil edildiği,

801 ada 30 no'lu parselin tamamının 11.03.2019 tarih ve 8194 yevmiye ile "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına tescil edildiği görülmüştür.

(Malik bazında tapu tarih ve yevmiyeleri "Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına ilişkin bilgiler" başlığında sunulmuştur.)

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Çevre Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen;

800 ada 5 numaralı taşınmaz 04.11.2019 tarih 33067842-115.02.01-E.75688 sayılı İmar Durum Belgesine göre; 07.11.2010 – 14.0.2012 – 13.02.2013 – 26.07.2013 – 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, **E: 1.25, Hmaks: Serbest, Konut Alanında** kalmaktadır.

800 ada 13 parsel numaralı taşınmaz 04.11.2019 tarih 33067842-115.02.01-E.75829 sayılı İmar Durum Belgesine göre; 07.11.2010 – 14.0.2012 – 13.02.2013 – 26.07.2013 – 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, **Sağlık Tesis Alanında, bir kısmı Refüjde, bir kısmı da yolda** kalmaktadır.

801 ada 1 numaralı taşınmaz 04.11.2019 tarih 33067842-115.02.01-E.75633 sayılı İmar Durum Belgesine göre; 07.11.2010 – 14.0.2012 – 13.02.2013 – 26.07.2013 – 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, **Belediye Hizmet Alanında** kalmaktadır.

801 ada 29 numaralı taşınmaz 04.11.2019 tarih 33067842-115.02.01-E.75653 sayılı İmar Durum Belgesine göre; 07.11.2010 – 14.0.2012 – 13.02.2013 – 26.07.2013 – 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, **E: 1.25, Hmaks: Serbest, Konut Alanında** kalmaktadır.

801 ada 30 numaralı taşınmaz 04.11.2019 tarih 33067842-115.02.01-E.75653 sayılı İmar Durum Belgesine göre; 07.11.2010 – 14.0.2012 – 13.02.2013 – 26.07.2013 – 24.07.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, **E: 1.25, Hmaks: Serbest, Konut Alanında** kalmaktadır.

Söz konusu parsellerin yakınından dere geçtiğinden uygulama aşamasında ilgili kurum görüşlerine uyulacaktır.

Havamania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce tespit edilecek RS kotuna göre belirlenecektir.

Plan Notları:

2. KONUT ALANLARI

2.1. Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda ayrıık, ikiz-ayrıık 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

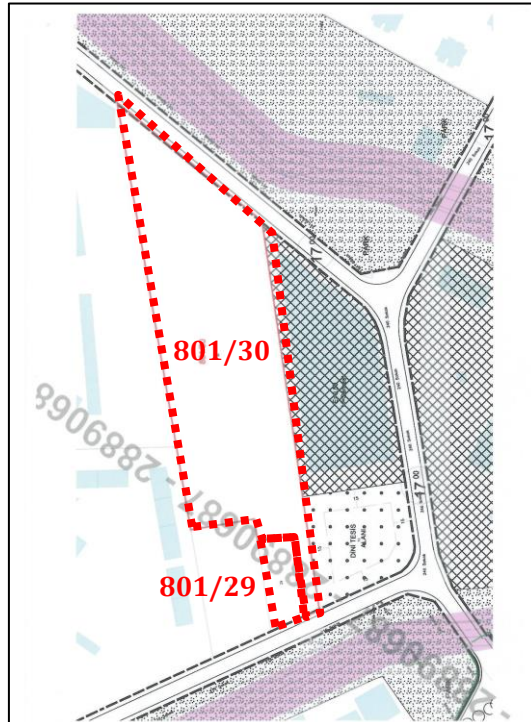
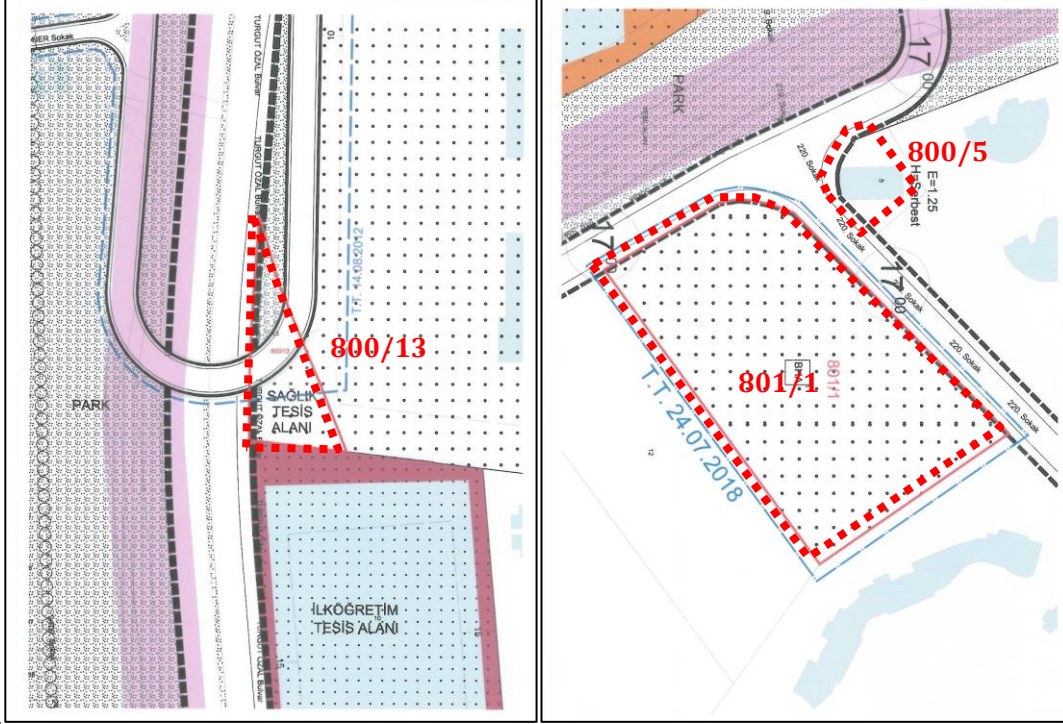
-min. İfraz alanı =1.000 metrekare'dir.

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, İstanbul İmar

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 yapılmaz.

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 hmax=2 kat ve inşaat alanı max=3.000 m2 yi geçmemek üzere ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir.



4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Taşınmazların üzerinde son 3 yıl içerisinde imar planı değişikliği yapılmış olup, 801 ada 1 parsel "Konut" Lejantından "Belediye Hizmet Alanı" lejantına dönüştürülmüştür.

Ayrıca 801 ada 29 ve 30 parseller son 3 yıl içerisinde kadastro işlemi sonrasında 801 ada 19 parselden oluşmuştur.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için rapor tarihi itibarıyla onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup imar mevzuatı gereği bu aşamada izin gerekmemektedir.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Değerleme konusu ana taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan;

- 800 Ada 5 Parsel üzerinde şerhler hanesi; Diğer (Konusu: TKİİBM Tapu Şube Müdürlüğü'nün 02/02/2017 tar.ve E.259931 sy yz ve 01/02/2017 tr.e.254491 sayısına istinaden hisse toplamı 1/1 i tutmamaktadır. Gerekli düzeltme yapılacaktır.) Yapılan incelemede ana taşınmazların hisseleri toplamının 1/1 olduğu görülmüş olup düzeltildiği kanaatine varılarak ilgili kayıt dikkate alınmamıştır.

- 801 Ada 30 parsel haricindeki diğer taşınmazların her birinin hisseli mülkiyet yapıda olmaları 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,

- 800 ada 5 ve 13 parsel ile 801 ada 1 parseller üzerindeki İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 07/12/2016 Tarih 2016/397 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları ile (İstanbul 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 07/12/2016 Tarih 2016/398 Esas Sayılı Yazısı ile Nurettin Vlor'a İntikal İşlemi İçin).

- 801 ada 29 parsel üzerindeki "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, 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." ve "TOKİ hissesi üzerindeki; Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir." beyanları,

İhtiyati tedbir şerhi 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 şerhi 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 yapamazlar" denmektedir.

Haciz şerhleri ile ilgili olarak; 22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Medeni Kanun'un 688. Maddesi'nde, "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî 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.

Değerlemeye konu 801 Ada 30 Parsel üzerinde “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 150.000.000.-TL tutarında 28.03.2019 tarih ve 10779 yevmiye no ile ipotek” bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30.Maddesi’nde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından; yukarıda belirtilen değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde sunulmuştur.

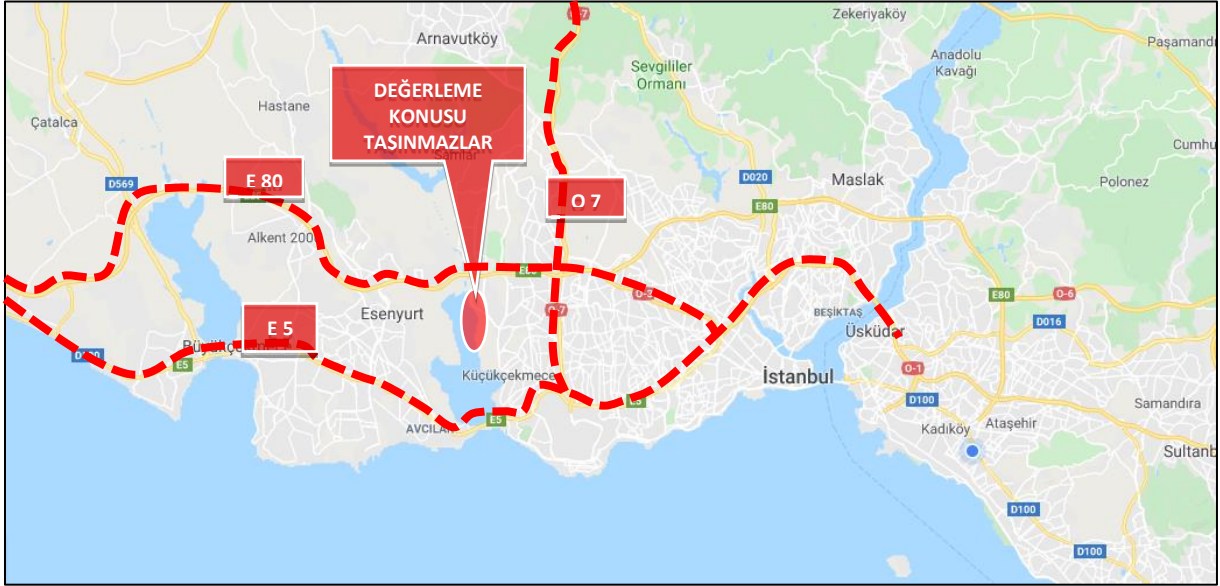
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi” başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 801 ada 1, 29 ve 30 parseller ile 800 ada 5 ve 13 parselleri kapsamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Atakent Mahallesi, Bosphorus City, İstanbul Sarayları ve Tema İstanbul'a yakın konumlarda bulunan 5 adet parseldir. Taşınmazlara ulaşım için TEM Otoyolu'ndan İstanbul – Edirne istikametinde giderken Halkalı bağlantısından güney yönüne dönülür. Taşınmazlar Tem Otoyolunun 1 km. güneyinde yer almaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Küçükçekmece Gölü, TOKİ Konutları, Atatürk Olimpiyat Stadyumu, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

Taşınmazların yer aldığı Halkalı Atakent bölgesinde çok sayıda konut projesi inşaatı devam etmekte olup, bölgede orta ve üst gelir grubuna hitap eden, 2-5 ve 10-15 katlı konut binaları, villalar ve ticaret alanları ve projenin batı tarafı olan Yarımburgaz bölgesinde ise gecekondular tarzı yapılaşmalar yer almaktadır. Ulaşım imkanları iyi olan bölge her türlü altyapı hizmetinden faydalanır durumdadır.





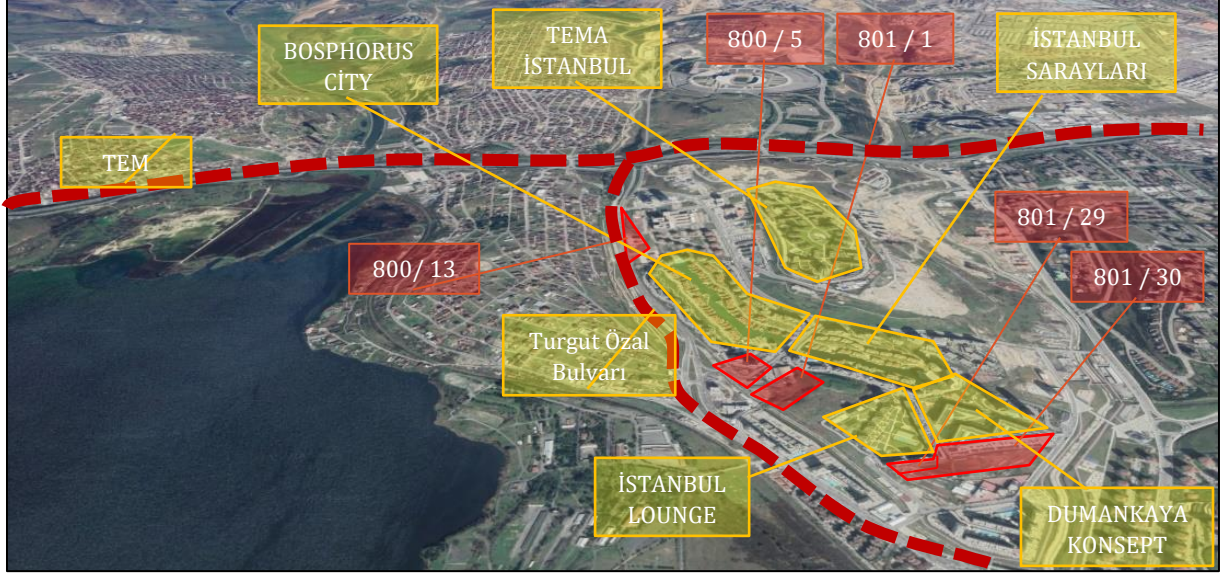
-Konum Krokisi-

Tablo. 12 Ana Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

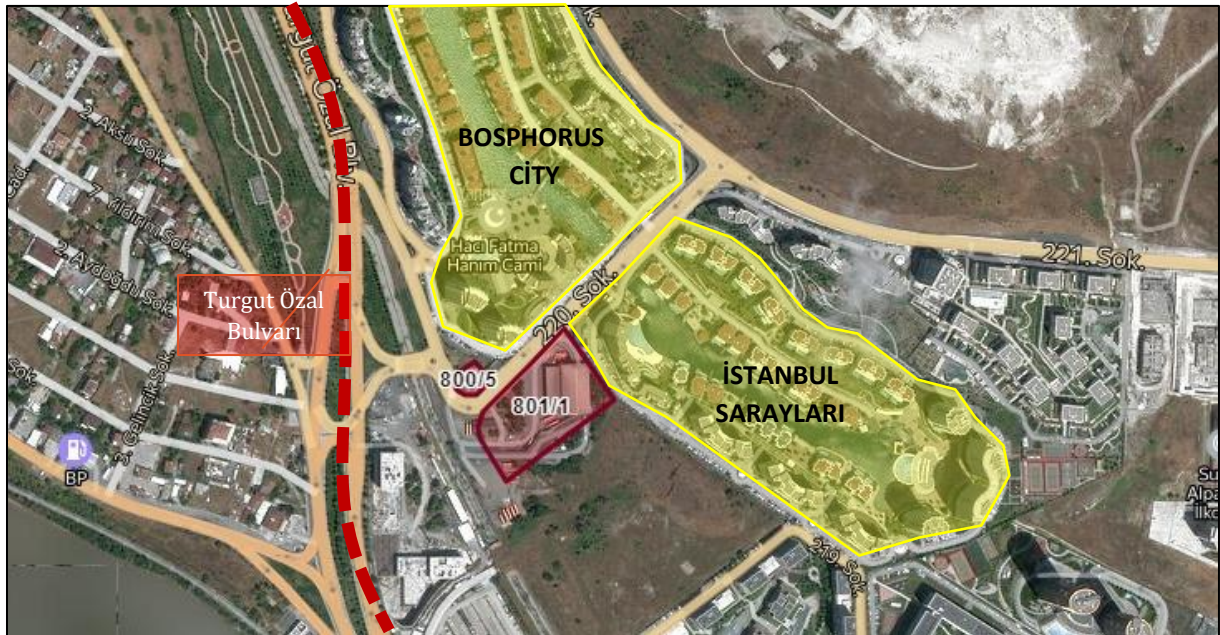
Konum	Uzaklık, Km
TEM Otoyolu	1,75
Küçükçekmece Gölü	1,00
Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi	0,10
15 Temmuz Şehirler Köprüsü	28,00
Esenler Otogarı	10,55
Atatürk Havalimanı	5,75

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 5 adet arsa nitelikli taşınmazlar aşağıdaki haritada konumları ile birlikte gösterilmiştir.



800 ada 5 parsel; Değerleme konusu taşınmaz 1.000 m² alanlı olup, mevcutta boş durumdadır. Taşınmazın sınırları herhangi bir şeyle sınırlandırılmamış olup, yerinde yol kotunun altında kalan çukur şeklinde topografyası vardır. Taşınmaz 801 ada 1 no'lu parselin karşısında, Bosphorus City'nin duvarlarına komşu konumdadır. "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına **156132/240000** hissesi bulunmaktadır. Hisseye düşen arsa alanı **650,55 m²** alana denk gelmektedir. İmarı "Konut" Lejantındadır. Geometrik olarak köşesi dairesel dörtgen formundadır.



801 ada 1 parsel; Değerleme konusu taşınmaz 12.000 m² alanlı olup, mevcutta Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın sınırları duvarlarla çevrili olup, aktif olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz 800 ada 5 no'lu parselin karşısında, 220. Sokak üzerinde İstanbul Sarayları Sitesi'nin duvarlarına komşu konumdadır. "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına **156132/240000** hissesi bulunmaktadır. Hisseye düşen arsa alanı **7.806,6 m²** alana denk gelmektedir. İmarı "Belediye Hizmet Alanı" lejantındadır. Geometrik olarak dikdörtgen formundadır.



800 ada 13 parsel; Değerleme konusu taşınmaz 1.962,3 m² alanlı olup, mevcutta boş durumdadır. Taşınmazın sınırları taş duvarlarla çevrili olup içerisinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz Kanuni Sultan Süleyman Devlet hastanesine komşu durumda, Turgut Özal Caddesi üzerinde bulunmaktadır. "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına **155463/240000** hissesi bulunmaktadır. Hisseye düşen arsa alanı **1.271,10 m²** alana denk gelmektedir. İmarı "Sağlık Tesisi Alanı, bir kısmı yol ve refüj alanı" lejantındadır. Geometrik olarak üçgen formundadır.





801 ada 29 parsel; Değerleme konusu taşınmaz 2.062,89 m² alanlı olup, mevcutta üzerinde tarımsal nitelikli sera alanları bulunmamaktadır. Taşınmaz 801 ada 19 no'lu parselin kadastro işlemi sonrası oluşan parsellerden biridir. Taşınmazın etrafında Bahçeşehir Koleji ve çok sayıda nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına **11806 / 68763** hisse bulunmaktadır. Hisseye düşen arsa alanı **354,18 m²** alana denk gelmektedir. İmarı "Konut" lejantındadır. Geometrik olarak dikdörtgen formundadır.



801 ada 30 parsel; Değerleme konusu taşınmaz 30.000 m² alanlı olup, mevcutta üzerinde tarımsal nitelikli sera alanları bulunmamaktadır. Taşınmaz 801 ada 19 no'lu parselin kadastro işlemi sonrası oluşan parsellerden biridir. Taşınmazın etrafında Bahçeşehir Koleji ve çok sayıda nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde "Sinpaş G.Y.O. A.Ş." adına 1/1 tam hisse bulunmaktadır. İmarı "Konut" lejantındadır. Geometrik olarak genel bakışta dikdörtgene yakın ancak köşe noktalarında yamuk ve kırılma noktaları vardır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ana ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- Gelişmekte olan ve tercih edilen bölgede konumlu olmaları,
- Kanal İstanbul projesine yakın konumda olmaları
- Çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.
- Değerlemeye konu 4 parselin hisseli durumda olması.

6.2. En Etkin ve En 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.

Değerleme konusu gayrimenkullerin ilgili belediyesince mer'î imar durumları belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Nakit Akımları Analizi; cirodan müteahhit kar marjı ile inşaat maliyeti düşülerek hesaplanmıştır.

Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan arsa ve konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Arsa Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer imarlı arsalar araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 13 Satılık Arsa Emsalleri

Satılık Arsa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmazlara yakın konumda konut fonksiyonlu, E:1.25, Hmax.: Serbest imarlı, 42.683 m ² alanlı arsa.	250.000.000	42683	5.857,13	Bey Group 554 238 41 41
EMSAL 2	Konu taşınmazlara yakın konumda konut 842 ada 49 parsel no'lu ticaret fonksiyonlu, E:1.75, Hmax.: Serbest imarlı, 8.000 m ² alanlı arsa. Arsanın projeleri ve ruhsatı hazır durumda olup inşaat başlanabileceği bilgisi verilmiştir.	65.000.000	8000,00	8.125,00	Rota Gayri. 546 731 74 40
EMSAL 3	Konu taşınmazlara yakın konumda Yarımburgaz Mahallesi'nde 844 no'lu parsel Konut fonksiyonlu, E:0.60 imarlı 590 m ² alanlı arsa.	1.499.999	590,00	2.542,37	Sahibinden 507 492 40 67
EMSAL 4	Konu taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi karşısında Altınşehir 929 no'lu parsel konut fonksiyonlu, E:0.60 imarlı 606 m ² alanlı arsanın 1/2 hissesi satılıktır.	825.000	303,00	2.722,77	Sahibinden 535 675 84 00
EMSAL 5	Konu taşınmazlara yakın konumda, Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi karşısında Altınşehir 1051 no'lu parsel konut fonksiyonlu, E:0.60 imarlı arsa.	1.200.000	497,00	2.414,49	Güney Gayri. 532 526 01 30
Diğer	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.				



-Arsa Emsal Krokisi-

Tablo. 14 Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Beyan Edilen Alan (m ²)		42 683.00	8 000.00	590.00	303.00	497.00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		250 000 000	65 000 000	1 499 999	825 000	1 200 000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		5 857	8 125	2 542	2 723	2 414
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Denk. ve Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	1 000.00	42 683.00	8 000.00	590.00	303.00	497.00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	2 478 107	170 000 000	60 000 000	1 000 000	500 000	800 000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		3 983	7 500	1 695	1 650	1 610
Konum	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Konum Katsayısı	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
İmar Durumu	Konut	Konut	T + K	Konut	Konut	Konut
İmar Durumu Katsayısı	1.00	1.00	1.50	1.00	1.00	1.00
Emsal	1.25	1.25	1.75	0.60	0.60	0.60
Emsal Katsayısı	1.00	1.00	1.50	0.65	0.65	0.65
Geometrik Şekil	Köşeli Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen
Geometrik Şekil Katsayısı	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
İndirgenmiş Alan, m ²	1 000.00	42 683.00	8 000.00	590.00	303.00	497.00
İndirgenmiş Alan Katsayısı	1.00	1.50	1.35	0.97	0.96	0.97
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1.00	1.58	3.19	0.66	0.66	0.66
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	2 478	2 529	2 352	2 560	2 519	2 431

Emsal arsalar taşınmazlara yakın konumlarda ve benze özelliklerde arsalardan seçilmiş olup, pazarlık payları, konumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, geometrik formu ve alanı gibi unsurlar dikkate alınarak uyumlaştırma yapılmıştır. Değerleme konusu 800 ada 5 No'lu taşınmazın ortalama birim değerinin **2.500 TL/m²** olduğu ve taşınmazların her birine şerefiye kriterlerine göre birim değerleri verilmiştir.

Ancak 800 ada 13 no'lu parselin imarı "Sağlık Alanı" lejantında olduğu için konu taşınmaza uygun emsal bulunamamış olup, değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

801ada 1 no'lu parselin imarı "B.H.A." lejantında olup, ilgili kurum tarafından kamulaştırılacak alan olarak tanımlanmıştır. Bu nedenle taşınmazın çevresindeki parsellerin ve kendisinin bir önceki plan fonksiyonu olan E:1,25 Hmax: Serbest "Konut" alanı lejantı imarı kabul edilerek değerlendirme yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 15 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri

KONU TAŞINMAZLAR					
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM, M ²	İMAR DURUMU	BİRİM DEĞER, M ² /TL	PAZAR DEĞERİ, TL
800	5	1.000,00	Konut	2.500,00	2 500 000
801	1	12.000,00	B. H. A.	2.350,00	28 200 000
801	29	2.062,89	Konut	2.500,00	5 157 000
801	30	30.000,00	Konut	2.350,00	70 500 000
TOPLAM					106 357 000

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucu değerlendirme konusu taşınmazların toplam arsa değeri **106.357.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1.2. Konut Proje Emsalleri

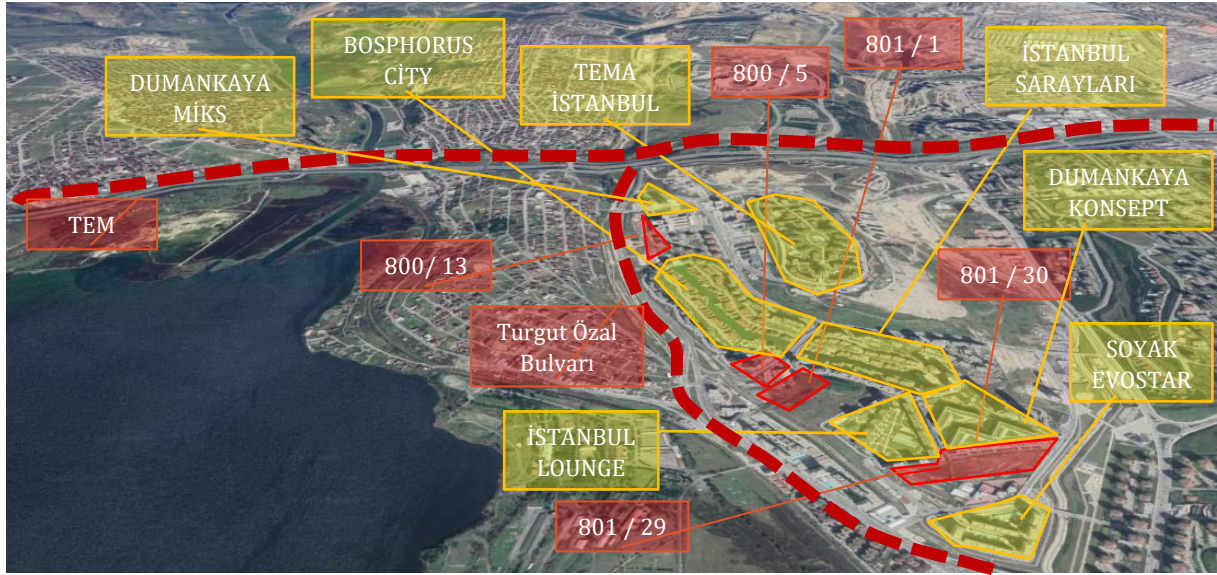
BOSPHORUS CITY		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	246 000 m ²
	Ünite Sayısı	2 828
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.	
İSTANBUL LOUNGE		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Eroğlu Gayrimenkul
	Arsa Alanı	68 307 m ²
	Ünite Sayısı	792
	Tamamlanma Tarihi	2012
Proje Özellikleri:	Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m ² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m ² 'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 145.720 m ² 'dir	
İSTANBUL SARAYLARI		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Sinpaş GYO
	Arsa Alanı	119 500 m ²
	Ünite Sayısı	1 206
	Tamamlanma Tarihi	2012
Proje Özellikleri:	Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Sarayları'nda stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon daire seçeneklerine yer veriliyor. 119 bin 500 metrekare alan üzerinde yükselen Sinpaş İstanbul Sarayları lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Sarayları'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.	
SOYAK EVOSTAR		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Soyak İnşaat
	Arsa Alanı	40 000 m ²
	Ünite Sayısı	1 000
	Tamamlanma Tarihi	2013
Proje Özellikleri:	Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.	

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Dumankaya İnşaat
	Arsa Alanı	59 000 m ²
	Ünite Sayısı	833
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m ² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.	

TERRACE TEMA		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	İnanlar İnşaat
	Arsa Alanı	30 000 m ²
	Ünite Sayısı	416
	Tamamlanma Tarihi	2014
Proje Özellikleri:	İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m ² yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m ² aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer almaktadır.	

TEMA İSTANBUL		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Mesa Mesken-Artaş Grubu-Öztaş-Kantur&Akdaş İnşaat
	Arsa Alanı	333 880 m ²
	Ünite Sayısı	3 531
	Tamamlanma Tarihi	2015
Proje Özellikleri:	Mega karma proje konsepti ile Mesa Holding-Artaş-Öztaş-Kantur&Akdaş ortaklığında geliştirilen Tema İSTANBUL projesi kapsamında; konutlar, Tema WORLD Eğlence alanı, Ticari Birimler yer almaktadır. Tema İSTANBUL Atakent Projesi toplam 1,5 milyon metrekare alan üzerinde inşa edilmekte olup eğlence ve alışveriş alanlarının yer alacağı projenin konut alanı ise 333 bin metrekare olarak belirlenmiştir. Tema İSTANBUL konutları, 1+1 den 4+1 e kadar değişen 3531 daireden meydana gelmektedir. Tema İstanbul'da geniş meydanlar, alışveriş alanları, spa, fitness center, meyve bahçeleri, yüzme havuzları, bisiklet parkuru, spor alanları, tenis kortu, güvenlik, çocuk oyun alanları, eğlence alanları bulunmakta olup projede yaşam başlamıştır.	

DUMANKAYA MİKS		
	Konum	Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma	Dumankaya İnşaat
	Arsa Alanı	122 000 m ²
	Ünite Sayısı	657
	Tamamlanma Tarihi	2015
Proje Özellikleri:	TOKİ-Emlak Konut-Dumankaya işbirliği ile yaklaşık 30.000 m ² alana inşa edilen Dumankaya Miks Projesi, konut ve ticari alanları bir arada sunan biri 23 diğeri 32 katlı 2 adet rezidans bloğu içerisinde 657 adet konut ve 72 adet ticari alanın yer aldığı AVM olmak üzere toplam 736 adet üniteden oluşmaktadır. 38-40 m ² aralığında değişen Stüdyo, 56-135 m ² aralığında değişen 1+1, 97-98 m ² aralığında değişen 2+1 dairelerin yanı sıra 26-3.133 m ² aralığında değişen ticari üniteler yer alan proje İstanbul'un hızlı yaşamına ayak uyduracak konforlu, dinamik, rahat yaşam alanı sağlayan rezidans daireleri ve tüm ihtiyaçları karşılayacak ticari alanları ile kaliteli bir yaşam sunmaktadır.	



Tablo. 16 Satılık Konut Ünite Emsalleri

BOSPHERUS CITY					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
14	3+1	135	725.000	5.370	Best House 0 (212) 470 46 64
9	3+1	141	855.000	6.064	Oytun Gayrimenkul 0530 042 59 39
4	3+1	176	1.000.000	5.682	Arya Gayrimenkul 0544 585 46 10
Bahçe Katı	1+1	98	420.000	4.286	Tezcan 0 (212) 548 93 05
2	1+1	74	300.000	4.054	Akademi Emlak 0 (212) 806 28 36

İSTANBUL LOUNGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	1+1	74	365.000	4.932	Yeni Emlak 0 (212) 777 60 70
2	2+1	115	625.000	5.435	Yeni Emlak 0 (212) 777 60 71
2	1+1	68	350.000	5.147	İstanbul Emlak 0 (212) 470 74 82
3	2+1	110	649.000	5.900	TemaClass 0532 560 60 29

İSTANBUL SARAYLARI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	1+1	84	400.000	4.762	Best House 0 (212) 470 46 64
9	2+1	122	650.000	5.328	Ettappe 0 (532) 544 57 87
10	3+1	153	880.000	5.752	Ettappe 0 (532) 544 57 88
6	3+1	178	1.200.000	6.742	Best House 0 (212) 470 46 64

SOYAK EVOSTAR					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
6	2+1	74	330.000	4.459	Real Expert Emlak 0 (212) 696 06 86
7	3+1	117	605.000	5.171	Home Estate 0 (212) 803 64 86
Bahçe katı	2+1	86	520.000	6.047	Home Estate 0 (212) 803 64 87
10	1+1	47	250.000	5.319	Tema 0 (212) 803 14 60

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	155	655.000	4.226	TemaClass 0532 560 60 29
7	2+1	124	490.000	3.952	Terrace Tema 0530 828 56 24
9	2+1	104	450.000	4.327	Altın Emlak 0554 885 57 50
8	1+1	62	275.000	4.435	Smart Gayrimenkul 0 (212) 696 25 52

TERRACE TEMA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
27	2+1	138	825.000	5.978	Terrace Tema 0530 828 56 24
24	1+1	94	460.000	4.894	Tema Emlak 0 (212) 803 14 60
3	1+1	96	400.000	4.167	Terrace Tema 0530 828 56 24

TEMA İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
23	2+1	122	800.000	6.557	Rota Yeditepe 0 (850) 522 93 30
2	2+1	130	845.000	6.500	Cadde Emlak 0 (532) 624 56 86
19	2+1	122	775.000	6.352	Towers Emlak 0 (212) 444 08 64

DUMANKAYA MİKS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
11	2+1	99	410.000	4.141	Divan Gay. 0 (507) 516 81 70
9	2+1	98	380.000	3.878	Marvel 0 (212) 548 12 11
16	1+1	58	240.000	4.138	Marvel 0 (212) 548 12 12
7	1+0	40	180.000	4.500	Turyap 0 (505) 648 46 15

Tablo. 17 İncelenen Projelerdeki Ortalama Konut Satış Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Satış Değeri (TL/m ²)
BOSPHORUS CITY	4.054	6.064	5.059
İSTANBUL LOUNGE	4.932	5.900	5.416
İSTANBUL SARAYLARI	4.762	6.742	5.752
SOYAK EVOSTAR	4.459	6.047	5.253
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	3.952	4.327	4.140
TERRACE TEMA	4.167	5.978	5.073
TEMA İSTANBUL	6.352	6.557	6.455
DUMANKAYA MİKS	3.878	4.500	4.189

✓ SATILIK KONUT ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, markalı konut projelerinin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde pek çok sosyal tesisi barındıran sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının **3.500 – 7.000 TL/m²** bandından değiştiği, bölge ortalamasının ise **5.500.-TL/m²** olduğu ancak bu değerlerin 5-10 yıllık konutlar için geçerli olduğu bilinmektedir. Konu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi öngörülen konut ünitelerinin ortalama birim satış fiyatının **6.250.-TL/m²** olabileceği öngörülmüştür. *(Belirtilen birim değer satışa esas brüt alanlar üzerinden ara kat için geçerlidir).*

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan konut imarlı 800 ada 5 parsel ile 801 ada 29 ve 30 no'lu parseller hali hazırda boş arsa olmakla birlikte parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan yapı özellikleri dikkate alınarak gelir yaklaşımında kullanılmak üzere yaklaşık yapı maliyetleri hesaplanmış; hesaplanan maliyetler arsa değeri ile birlikte inşa edilecek projenin değer takdirinde de kullanılmıştır.

Tablo. 18 Maliyet Analizi Tablosu – 800 Ada 5 Parsel

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	1.000,00
Emsal Oranı, %	1,25
Zemin Üstü Emsal Alanı, m ²	1.250,00
Tip İmar Yön. Emsal Artış Hakkı, % (Ana Merdiven+Sahanlık+Balkon)	1,30
Zemin Üstü Ortak Alan, m ² (Yangın Merdiveni+Yangın Güvenlik)	1,05
Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m²	1.706,25
Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m²	1.706,25
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m ²	1.000,00
Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m²	2.706,25
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, TL/m ²	2.000
Birim Bodrum Kat Maliyeti, TL/m ²	1.000
İnşaat Maliyeti, TL	4.412.500
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, TL	441.250
Toplam Maliyet, TL	4.853.750
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	1.793,53
İ.O. %	19,00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **4.853.750.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 19 Maliyet Analizi Tablosu – 801 Ada 1 Parsel

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	12.000,00
Emsal Oranı, %	1,25
Zemin Üstü Emsal Alanı, m ²	15.000,00
Tip İmar Yön. Emsal Artış Hakkı, % (Ana Merdiven+Sahanlık+Balkon)	1,30
Zemin Üstü Ortak Alan, m ² (Yangın Merdiveni+Yangın Güvenlik Holü)	1,05
Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m²	20.475,00
Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m²	20.475,00
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m ²	10.000,00
Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m²	30.475,00
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, TL/m ²	2.100
Birim Bodrum Kat Maliyeti, TL/m ²	1.100
İnşaat Maliyeti, TL	53.997.500
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, TL	5.399.750
Toplam Maliyet, TL	59.397.250
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	1.949,05
İ.O. %	19,00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **59.397.250.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 20 Maliyet Analizi Tablosu – 801 Ada 29 Parsel

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	2.062,89
Emsal Oranı, %	1,25
Zemin Üstü Emsal Alanı, m ²	2.578,61
Tip İmar Yön. Emsal Artış Hakkı, % (Ana Merdiven+Sahanlık+Balkon)	1,30
Zemin Üstü Ortak Alan, m ² (Yangın Merdiveni+Yangın Güvenlik Holü)	1,05
Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m²	3.519,81
Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m²	3.519,81
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m ²	2.000,00
Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m²	5.519,81
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, TL/m ²	2.000
Birim Bodrum Kat Maliyeti, TL/m ²	1.000
İnşaat Maliyeti, TL	9.039.612
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, TL	903.961
Toplam Maliyet, TL	9.943.573
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	1.801,44
İ.O. %	19,00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **9.943.573.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 21 Maliyet Analizi Tablosu – 801 Ada 30 Parsel

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	30.000,00
Emsal Oranı, %	1,25
Zemin Üstü Emsal Alanı, m ²	37.500,00
Tip İmar Yön. Emsal Artış Hakkı, % (Ana Merdiven+Sahanlık+Balkon)	1,30
Zemin Üstü Ortak Alan, m ² (Yangın Merdiveni+Yangın Güvenlik Holü)	1,05
Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m²	51.187,50
Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m²	51.187,50
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m ²	15.000,00
Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m²	66.187,50
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, TL/m ²	2.100
Birim Bodrum Kat Maliyeti, TL/m ²	1.100
İnşaat Maliyeti, TL	123.993.750
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, TL	12.399.375
Toplam Maliyet, TL	136.393.125
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL/m²	2.060,71
İ.O. %	19,00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **136.393.125.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Değerleme çalışmasında 800 Ada, 13 Parsel üzerindeki boş arsaya otopark geliştirmesi yapılmış olup “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

Tablo. 22 Direkt Kapitalizasyon Analizi- Arsa Değeri – 800 Ada 13 Parsel

Nakit Akımlar Analizi 800 Ada 13 Parsel	
Arsa Alanı, m ²	1962.93
Gelirler	
Otopark Sayısı	40
Günlük Otopark Ücreti, TL	20
Doluluk Oranı, %	80
Günlük Ciro, TL	640
Aylık Ciro, TL	19 200
Yıllık Ciro, TL	230 400
Giderler	
Personel Giderleri, TL	3 500
Maliyet Gideri, TL	400 000
Yıllık Net Gelir, TL	188 400
Kap. Oranı, %	8.0%
Net Bugünkü Değer, TL	2 355 000
Arsa Değeri, TL	1 955 000

801 Ada 13 parsel numaralı taşınmaz mer’i imar planında; yol ve sağlık tesisi alanında bulunmakta olup sağlık tesisi alanının yapı yaklaşma sınırının dışında kalmaktadır. Mevzuat gereği ilgili parselin kamulaştırma işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Bu nedenle konu taşınmazın tasarrufunun kısıtlı olması nedeni ile peyzaj alanı veya açık otopark alanı olarak kullanılabileceği ön görülmüştür. Taşınmazın otopark olarak üreteceği gelir dikkate alınarak geliştirme hesabı yapılmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- Konu parsel yol ve sağlık tesisi alanı olarak planlanmış olup kamusal alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir.
- Parsel üzerinde etkin kullanıma yönelik olarak açık otopark planlanmış, otoparktan elde edilecek gelirlerden, giderler düşülerek arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.
- Günlük otopark ücretinin 20 TL olması ön görülmüş olup parselin şekli itibari ile 40 adet otopark bulunabileceği kabul edilmiştir. (1 Araçlık otopark alanının brüt 50 m² olacağı kabul edildi.)
- Otopark doluluk oranı %80 kabul edilmiştir.
- Personel giderleri asgari ücret üzerinden hesaplanmıştır.
- Parselin otopark amaçlı planlanması için gereken zemin düzenleme ve iyileştirme maliyetleri hesaplanmış (200.-TL/m²) olup net bugünkü değerden çıkarılarak arsa değerine ulaşılmıştır.
- Kapitalizasyon oranı bölge emsalleri ve bölgedeki uzman emlak ofislerinin görüşleri doğrultusunda %8 olarak kabul edilmiştir.

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi”ne göre konu taşınmazın arsa değeri **1.955.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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 arsa değerleri takdirinde; parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projenin satış süreci için indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

Tablo. 23 Nakit Akımları Analizi- Arsa Değeri – 800 Ada 5 Parsel

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK					
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR					
Konut, m ²	1 706.25				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
Enflasyon Oranı, %		12.00%	10.00%	8.00%	8.0%
GELİRLER, TL	0	2020	2021	2022	2023
Konut Birim Satış Değeri, TL	6 250	6 250	6 875	7 425	8 019
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %			10.0%	8.0%	8.0%
Konut Satış Hızı, %		30%	40%	20%	10%
Top. Konut Gelirleri, TL		3 199 219	4 692 188	2 533 781	1 368 242
TOPLAM GELİRLER, TL		3 199 219	4 692 188	2 533 781	1 368 242
GİDERLER, TL		Y01	Y02	Y03	Y04
Yapı Maliyetleri, TL					
İnşaat İlerleme Oranı, %		40%	40%	20%	0%
Kalan İnşaat Maliyeti, TL	4 853 750	2 174 480	2 391 928	1 291 641	0
Toplam Maliyet Giderleri, TL		2 174 480	2 391 928	1 291 641	0
Müteahhit Kar Payı, %	20.00%	639 844	938 438	506 756	273 648
TOPLAM GİDERLER, TL		2 814 324	3 330 366	1 798 397	273 648
ARSA DEĞERİ, TL					
NET GELİRLER, TL		384 895	1 361 822	735 384	1 094 594
İndirgeme Oranı, %	19.00%	1.19	1.42	1.69	2.01
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		323 441	961 671	436 388	545 840
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	2 267 340				

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılarak değerleme konusu taşınmazın arsa değeri 2.267.340.-TL olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın 3 yılda tamamlanacağı, satışın işe 4 yılda tamamlanabileceği öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için birim satış değerinin 6.250.-TL/m² olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.
- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %10, 2. yıl %8, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %8 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.

- Proje satış hızının 2020 yılı için %30, 2021 yılı için %40, 2022 yılı için %20 ve 2023 yılı için %10 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetin ilk yıl %40, 2021 için %40 ve 2022 yılı için %20 oranında gerçekleşmesi öngörülmüştür.
- Girişimci karı ciro üzerinden %20 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %19 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %7 olarak kabul edilmiştir.

Tablo. 24 Nakit Akımları Analizi- Arsa Değeri – 801 Ada 1 Parsel

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK					
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR					
Konut, m ²	20 475.00				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
Enflasyon Oranı, %		12.00%	10.00%	8.00%	8.0%
GELİRLER, TL	0	2020	2021	2022	2023
Konut Birim Satış Değeri, TL	6 250	6 250	6 875	7 425	8 019
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %			10.0%	8.0%	8.0%
Konut Satış Hızı, %		20%	30%	35%	15%
Top. Konut Gelirleri, TL		25 593 750	42 229 688	53 209 406	24 628 354
TOPLAM GELİRLER, TL		25 593 750	42 229 688	53 209 406	24 628 354
GİDERLER, TL		Y01	Y02	Y03	Y04
Yapı Maliyetleri, TL					
İnşaat İlerleme Oranı, %	59 397 250	25%	30%	35%	10%
Kalan İnşaat Maliyeti, TL		16 631 230	21 953 224	27 661 062	8 535 413
Toplam Maliyet Giderleri, TL		16 631 230	21 953 224	27 661 062	8 535 413
Müteahhit Kar Payı, %	20.00%	5 118 750	8 445 938	10 641 881	4 925 671
TOPLAM GİDERLER, TL		21 749 980	30 399 161	38 302 943	13 461 084
NET GELİRLER, TL		3 843 770	11 830 526	14 906 463	11 167 270
İndirgeme Oranı, %	19.00%	1.19	1.42	1.69	2.01
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		3 230 059	8 354 302	8 845 731	5 568 768
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	25 998 860				

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılarak değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **25.998.860.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın ve satışın 4 yılda tamamlanabileceği öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için birim satış değerinin **6.250.-TL/m²** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.

- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %10, 2. yıl %8, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %8 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Proje satış hızının 2020 yılı için %20, 2021 yılı için %30, 2022 yılı için %35 ve 2023 yılı için %15 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetin ilk yıl %25, 2021 için %35, 2022 için %35 ve 2023 yılı için %5 oranında gerçekleşmesi öngörülmüştür.
- Girişimci karı ciro üzerinden %20 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %19 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %7 olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmaz mevcut plan şartlarına göre "Belediye Hizmet Alanında" lejantında yer almaktadır. Bu sebeple kamulaştırmaya konu olacağı düşünülmektedir. Ancak taşınmazın komşu parselleri ve bir önceki yapılaşma fonksiyonu E:1.25 Hmax: Serbest "Konut Alanı" olması nedeniyle değerinin bu fonksiyon üzerinde hesaplanması yapılmıştır.

Tablo. 25 Nakit Akımları Analizi- Arsa Değeri – 801 Ada 29 Parsel

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK					
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR					
Konut, m ²	3 519.81				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
Enflasyon Oranı, %		12.00%	10.00%	8.00%	8.0%
GELİRLER, TL	0	2020	2021	2022	2023
Konut Birim Satış Değeri, TL	6 250	6 250	6 875	7 425	8 019
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %			10.0%	8.0%	8.0%
Konut Satış Hızı, %		20%	25%	35%	20%
Top. Konut Gelirleri, TL	4 399 758	6 049 667	9 147 096	5 645 065	
TOPLAM GELİRLER, TL	4 399 758	6 049 667	9 147 096	5 645 065	
GİDERLER, TL		Y01	Y02	Y03	Y04
Yapı Maliyetleri, TL					
İnşaat İlerleme Oranı, %	9 943 573	25%	35%	35%	5%
Kalan İnşaat Maliyeti, TL		2 784 201	4 287 669	4 630 682	714 448
Toplam Maliyet Giderleri, TL		2 784 201	4 287 669	4 630 682	714 448
Müteahhit Kar Payı, %	20.00%	879 952	1 209 933	1 829 419	1 129 013
TOPLAM GİDERLER, TL		3 664 152	5 497 602	6 460 102	1 843 461
NET GELİRLER, TL		735 606	552 065	2 686 994	3 801 604
İndirgeme Oranı, %	19.00%	1.19	1.42	1.69	2.01
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		618 156	389 849	1 594 505	1 895 741
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	4 498 250				

"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılarak değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri 4.498.250.-TL olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın ve satışın 4 yılda tamamlanabileceği öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için birim satış değerinin **6.250.-TL/m²** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.
- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %10, 2. yıl %8, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %8 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Proje satış hızının 2020 yılı için %20, 2021 yılı için %25, 2022 yılı için %35 ve 2023 yılı için %20 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetin ilk yıl %25, 2021 için %35, 2022 için %35 ve 2023 yılı için %5 oranında gerçekleşmesi öngörülmüştür.
- Girişimci karı ciro üzerinden %20 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %19 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %7 olarak kabul edilmiştir.

Tablo. 26 Nakit Akımları Analizi- Arsa Değeri – 801 Ada 30 Parsel

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK					
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR					
Konut, m ²	51 187.50				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
Enflasyon Oranı, %		12.00%	10.00%	8.00%	8.0%
GELİRLER, TL	0	2020	2021	2022	2023
Konut Birim Satış Değeri, TL	6 250	6 250	6 813	7 358	7 946
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %			9.0%	8.0%	8.0%
Konut Satış Hızı, %		15%	25%	40%	20%
Top. Konut Gelirleri, TL		47 988 281	87 178 711	150 644 813	81 348 199
TOPLAM GELİRLER, TL		47 988 281	87 178 711	150 644 813	81 348 199
GİDERLER, TL		Y01	Y02	Y03	Y04
Yapı Maliyetleri, TL					
İnşaat İlerleme Oranı, %		25%	35%	25%	15%
Kalan İnşaat Maliyeti, TL	136 393 125	38 190 075	58 812 716	45 369 809	29 399 636
Toplam Maliyet Giderleri, TL		38 190 075	58 812 716	45 369 809	29 399 636
Müteahhit Kar Payı, %	20.00%	9 597 656	17 435 742	30 128 963	16 269 640
TOPLAM GİDERLER, TL		47 787 731	76 248 458	75 498 772	45 669 276
NET GELİRLER, TL		200 550	10 930 253	75 146 041	35 678 923
İndirgeme Oranı, %	19.00%	1.19	1.42	1.69	2.01
İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		168 529	7 718 560	44 592 849	17 791 964
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	70 271 903				

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılarak değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **70.271.903.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller:

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın ve satışın 4 yılda tamamlanabileceği öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için birim satış değerinin **6.250.-TL/m²** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.
- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %9, 2. yıl %8, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %8 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Proje satış hızının 2020 yılı için %15, 2021 yılı için %25, 2022 yılı için %40 ve 2023 yılı için %20 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetin ilk yıl %25, 2021 için %35, 2022 için %25 ve 2023 yılı için %15 oranında gerçekleşmesi öngörülmüştür.
- Girişimci karı ciro üzerinden %20 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %19 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %7 olarak kabul edilmiştir.

Tablo. 27 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Değerleme Konusu Taşınmazların Değerleri

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR					
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM, m ²	İMAR DURUMU	BİRİM DEĞER, m ² /TL	PAZAR DEĞERİ, TL
800	5	1.000,00	Konut	2 267.34	2 267 340
800	1	12.000,00	B.H.A.	2 166.57	25 998 860
800	13	1.962,93	Yol, Sağlık Tesisi, Refüj	995.96	1 955 000
801	29	2.062,89	Konut	2 180.56	4 498 250
801	30	30.000,00	Konut	2 342.40	70 271 903
TOPLAM, TL					104 991 353

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi sonucu değerleme konusu taşınmazların toplam arsa değeri **104.991.353.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 28 Uyumlaştırma Tablosu

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR						
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM, m ²	İMAR DURUMU	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞERİ, TL	GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ DEĞERİ, TL	NİHAİ DEĞER, TL
800	5	1.000,00	Konut	2 500 000	2 267 340	2 300 000
800	13	1.962,93	Yol, Sağlık Tesisi, Refüj	-	1 955 000	1 955 000
801	1	12.000,00	B.H.A	28 200 000	25 998 860	27 000 000
801	29	2.062,89	Konut	5 157 000	4 498 250	4 750 000
801	30	30.000,00	Konut	70 500 000	70 271 903	70 300 000
TOPLAM, TL						106 305 000

Uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların pazar değeri **106.305.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde; konu taşınmazları imar uygulaması sonucu terklerinin yapılarak tapu sicilinde “Arsa” nitelikli olarak kayıtlı olduğu görülmüştür. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nden temin edilen takyidat belgelerine göre taşınmazların tapu kayıtlarında Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki hisselerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek ya da portföye alınmada engel teşkil edecek nitelikte takyidat olmadığı görülmüştür. 801 ada 1 ve 800 ada 13 numaralı parseller mer’i imar planına göre kamusal alanda kalmakta olup Kamulaştırma Kanunu hükümlerin yerine getirilmesi gerekmektedir. İlgili kurumun söz konusu parselleri kamulaştıracığı dönem bilinmemekle birlikte tarafımızca, **801 Ada 1 Parsel** için yapılan hesaplamalarda taşınmazın bir önceki planda yapılaşma şartları ve komşu parsellerin yapılaşma şartları düşünülerek değer takdir edilmiştir. **801 Ada 13 Parsel’in** bitişiğindeki hastanenin uygulama aşamasında konu taşınmazın kamulaştırmadığı, bu nedenle artık parsel şeklinde kaldığı için taşınmazın değerlemesinde karamsar senaryo düşünüldüğünden, kamulaştırma uygulaması yapılırsa dahi üreteceği gelirin tarafımızca takdir edilen değer altında olmayacağı düşünülmektedir. 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 bulunmalarının devamında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların hisseli durumda olmaları, konumları, çevre özellikleri, mevcut imar durumları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri ve imkanları gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme raporu; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 800 ada 5 ve 13 parseller, 801 ada 1, 29 ve 30 parsellerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan hisse değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Tablo. 29 Nihai Değer Tablosu – Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	Nihai Değer, TL	Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Oranları	Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Değeri, TL (K.D.V. Hariç)	Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Değeri, TL (%18 K.D.V. Dahil)
800	5	1.000,00	2 300 000	156.132 / 240.000	1 496 265	1 765 593
800	13	1.962,93	1 955 000	155.463 / 240.000	1 266 376	1 494 323
801	1	12.000,00	27 000 000	156.132 / 240.000	17 564 850	20 726 523
801	29	2.062,89	4 750 000	11.806 / 68.763	815 533	962 329
801	30	30.000,00	70 300 000	1 / 1	70 300 000	82 954 000
			106.305.000		91 443 024	107 902 768

Sonuç olarak;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesinde yer alan: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada 1.000,00 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 5 parsel, 800 Ada 1.962,93 m² yüzölçümlü 13 parsel, 801 Ada, 12.000,00 m² yüzölçümlü 1 Parsel, 801 Ada 2.062,89 m² yüzölçümlü 29 parsel ve 801 Ada 30.000 m² yüzölçümlü 30 Parseller üzerindeki "Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." hissesinin **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 91.443.024.-TL (Doksanbirmilyondörtüzyüzküçbinyirmidört TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pelin KÜÇÜKÇAKIL Şehir Plancısı 409682	 Serkan BİLGE Şehir Plancısı 404714	 Bayar Cad. No:105 K:3 D:11 Kozyatağı/Kadıköy-İST Tel: (0216) 464 60 40 Fax: (0216) 464 60 39 Erenköy V.D. 833 041 3400 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129