



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı – 800/4 – 3 Adet B.B.

2018_KD_0048 / 08.01.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2019

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.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	11
3.3.	Konut Pazarı	11
3.4.	İstanbul İli	14
3.5.	Küçükçekmece İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	15
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	15
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	16
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	16
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	17
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	17
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	18
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	18
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	18
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	19
5.3.	Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar	20
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	21
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	21
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	22
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	22
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	22
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	28
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	30
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	30
8.	SONUÇ	30
9.	RAPOR EKLERİ	32

UYGUNLUK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ Seri: VIII, No:45" uyarınca Değerleme Raporu ekinde yer alması gereken Uygunluk Beyanıdır.

- Raporda 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.
- Raporda 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.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	17.09.2018/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2018
Rapor Tarihi	:	08.01.2019
Rapor Numarası	:	2018_KD_0048
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 hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip, "61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 800 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 3 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 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, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip, "61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 800 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 3 adet bağımsız bölümün 31.12.2018 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış/Kira Değeri	:	Satış: 2.110.000.-TL (K.D.V. Hariç) Kira: 8.120.-TL/Ay (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
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	:	Nevruz Ercan GÜL (Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Lisanslı Gayr. 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 değeriyle 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

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

2000'li yıllarla birlikte ülkemiz, global likidite bolluğunun ve ucuz finansman maliyetlerinin de etkisiyle ciddi miktarda dış kaynak sağlayan ve bunu özellikle de gayrimenkul piyasalarına yönlendiren bir ülke konumuna gelmiştir.

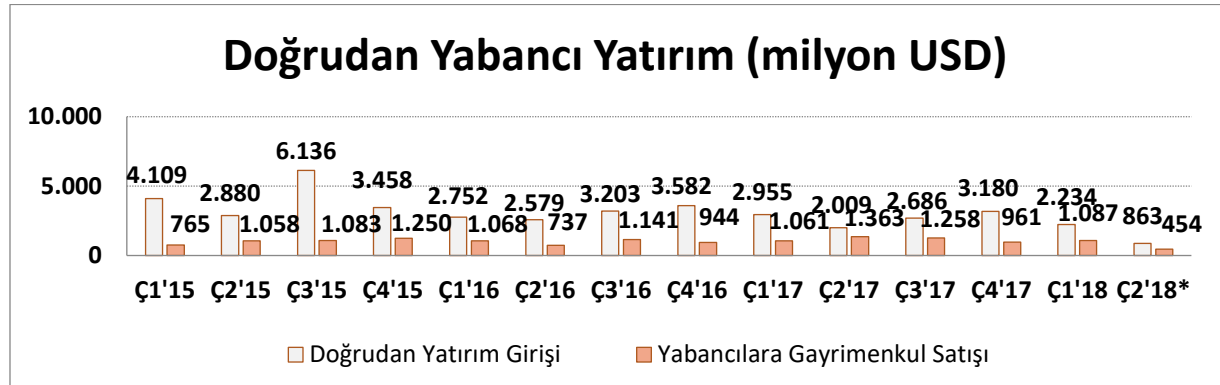
2017 yılında son dört yılın en iyi performansını göstererek zincirlenmiş hacim endeksine (2009=100) göre %7,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %7,4 büyüyerek güçlü seyrini devam ettirmiştir. İlk çeyrek büyüme kompozisyonuna talep yönlü en fazla katkı özel tüketim harcamalarından gelmiştir. Büyümedeki güçlü seyir iç talepteki canlılığın ilk çeyrekte de devam ettiğine işaret etmiştir. Göstergeler 2018'in ikinci çeyreğinde ekonomik büyümede bir miktar ivme kaybının yaşanacağına işaret etmiştir. İlk çeyrekte %10 artış ortalaması ile güçlü gelen sanayi üretim endeksi ikinci çeyreğe gelindiğinde Mayıs ayı verilerinin açıklanması sonrasında ortalamasını %6,3'e düşürerek ivme kaybını teyit etmiştir. Mart ayında ihracatta %5,2, ithalatta ise %13,7 artış yaşanmıştır. Cari işlemler açığı Mart ayında 12 ay birikimli olarak 55,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ham petrol fiyatlarındaki yükseliş ve altın ithalatının yüksek seviyesi ödemeler dengesi üzerinde baskı yaratmaya devam etmiştir. Ancak iç talepteki ılımlı seyir ve turizm gelirlerinde yaşanan artışlar bu baskıyı bir miktar sınırlamaktadır. 2017 yılını %11,92 seviyesinde tamamlayan tüketici enflasyonu, 2018 yılının ilk çeyreğinde (Mart ayı) kurlardaki yüksek seviyelere rağmen giyim ve dayanıklı mal gruplarının olumlu katkısı ile %10,23'e gerilemiştir. Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında ise kurlarda yaşanan yukarı yönlü hareketler ve artan petrol fiyatları sonrasında yükselişe geçen tüketici enflasyon yılın ikinci çeyreğini (Haziran ayı) %15,4 seviyesinde tamamlamıştır. Üretici enflasyonu ise %23,7 seviyesine yükselmiştir. TCMB Nisan ve Haziran ayında aldığı kararlarla toplamda 500 baz puanlık bir faiz artışı gerçekleştirmiştir. 24 Temmuz tarihli son Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarını sabit tutma kararı alan TCMB, politika faizini (1 haftalık repo faiz oranı) %17,75, borç verme oranını faiz koridoru alt bandı) ve marjinal fonlama oranını (faiz koridoru üst bandı) sırasıyla, %16,25 ve %19,25 seviyelerinde korumuştur.

Küresel ekonomik görünümde ticari korumacılık yönünde atılan adımlar gündemdeki önemini korumaya devam etmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının sıkılaştırma adımları küresel tahvil

faizlerindeki yüksek seviyelerin korunmasında etkili olmuştur. ABD Merkez Bankası (FED) politika faizini, son yaptığı 25 baz puanlık artırımla %1,75 - %2,00 aralığında tutmaktadır. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ilk faiz artışının 2019 yazının sonuna kadar olmayacağını (en erken 2019 Eylül toplantısı) açıklamıştır. Dolarda yaşanan güçlenmenin de katkısı ile EUR/USD kuru ikinci çeyrekte yaklaşık %6 değer kaybetmiştir. Haziran ayında hükümetin kurulması ile Mart ayında başlayan ve 3 ay devam eden siyasi sıkıntı son bulmuştur. ABD-İran arasında ABD'nin nükleer anlaşmadan çekilmesi ile başlayan gerilim atılan misilleme adımlarla devam etmiştir. Söz konusu gelişmeler ticaret savaşlarında petrolü ön plana çıkarmış ve petrol fiyatları üzerindeki yukarı yönlü riskleri artırmıştır. Brent petrol 2. çeyreğe 69,3 dolar/varil seviyesinden başlangıç yapıp Haziran sonunda %79,17 dolar/varil seviyesinde fiyatlanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinin tamamlanması itibarıyla, küresel ve yurt içi finansal piyasalarda, ABD 10 yıllık tahvil faizleri %2,75 seviyesinden başladığı ikinci çeyreği Mayıs ayında %3,12 seviyesini görmesinin ardından %2,86 ile sonlandırmıştır. Yurt içinde ikinci çeyreğe 3,95'den başlayan dolar/TL dönemi %4,58 seviyesinde, iki yıllık gösterge tahvil faizi %14,15'den başladığı ikinci çeyreği %19,25'de, BIST-100 endeksi ise 115.216 seviyesinden açılış yaptığı ikinci çeyreği değer kaybederek 96.520 seviyesinde tamamlamıştır.

*Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu - GYODER

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Ekonomi Bakanlığı 2018 Nisan verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu - GYODER,

Doğrudan Yabancı Yatırımların ve Yabancılar Gayrimenkul Satış rakamlarında yaşanan düşüş yıl boyunca devam etmiştir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

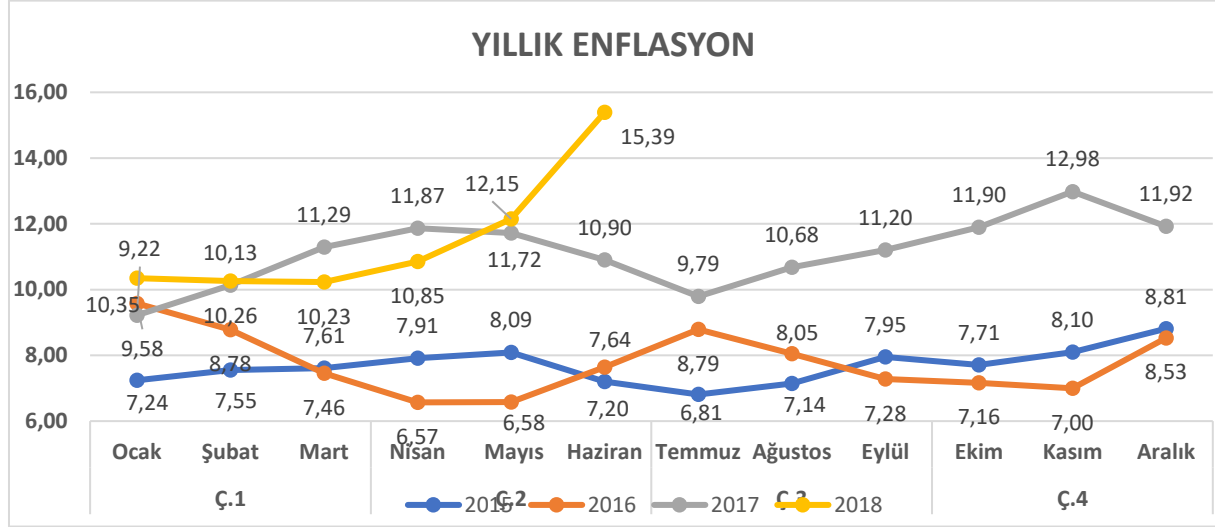
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME** (%)	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2 044 466	26 489	798 987	12 112	5.17	2.19
2015	2 338 647	29 899	861 879	11 019	6.03	2.75
2016	2 608 526	32 904	862 744	10 883	3.20	3.04
2017	3 104 907	38 660	851 046	10 597	7.40	3.64
2018*	792 691	-	207 839	-	7.40	4.11

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

*1. çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

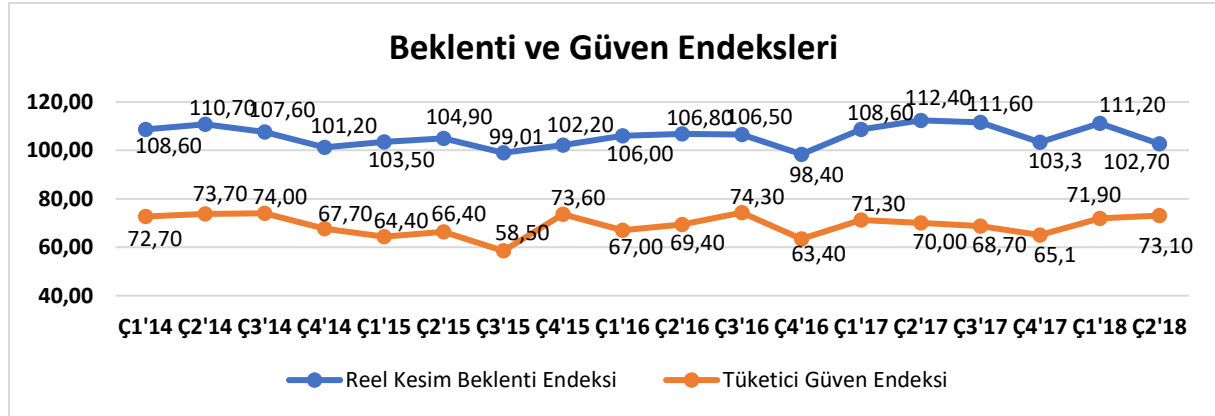
Harcama yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılı 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,4 büyümüştür.

Grafik 2. Yıllık Enflasyon*


Kaynak: TÜİK

***Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim**

Geçtiğimiz yıl Aralık ayından bu yana düşüş eğiliminde olan enflasyon oranı, Nisan ayı itibari geçtiği yükselişini haziran ayında da devam ettirmektedir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2018 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre düşerek 102,7 seviyesine gerilemiştir, Güven Endeksi ise 73,1 seviyelerine yükselmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri Mart 2018 tarihinde 2017 yılı için açıklanmıştır. Yapılan açıklamada; Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2017 yılında bir önceki yıla göre %7,4 artmıştır.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2017 yılında bir önceki yıla göre %19 artarak 3 trilyon 04 milyar 907 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2017 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak tarım sektörünün katma değeri %4,7, sanayi sektörü %9,2 ve inşaat sektörü ise %8,9 artmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %10,7 artmıştır.

2017 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 38 660 TL, ABD doları cinsinden 10 597 Dolar olarak hesaplanmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 artmıştır.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2018 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %21,9 artarak 792 milyar 691 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %4,6, sanayi sektörü %8,8, inşaat sektörü %6,9; ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %10 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,2 artmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek Ocak-Mart 2018

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Değişim Oranı (%)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	650 190.0	15.3	176 110.0	147.7	5.4
	II	736 550.0	16.7	205 456.0	164.1	5.4
	III	828 936.0	24.4	235 029.0	180.1	11.3
	IV	889 231.0	19	234 451.0	185.9	7.3
2018	I	792 691.0	21.9	207 839.0	158.6	7.4

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hanehalklarının ve hanehalkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %11, devletin nihai tüketim harcamaları %3,4, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %9,7 artmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %0,5, ithalatı ise %15,6 artmıştır.

Tablo. 3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, I. Çeyrek Ocak-Mart 2018 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2017	I	3.8	9	3.0	10.1	0.9
	II	2.7	-2.7	6.6	11.1	2.2
	III	11.0	6.7	13.2	17.9	15
	IV	6.6	7.4	6.0	9.3	22.7
2018	I	11.0	3.4	9.7	0.5	15.6

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %18,7 artarken, net işletme artışı/karma gelir %22,8 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari gayrisafi katma değer içerisindeki payı geçen yılın aynı döneminde %38,8 iken bu oran 2018 yılının birinci çeyreğinde %37,8 olmuştur. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %44,1'ten %44,4'e yükselmiştir.

Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak-Mart 2018

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	38.8	-1	18.1	44.1
	II	36.3	-0.7	16.9	47.6
	III	32.6	-0.8	15.8	52.3
	IV	31.5	-0.6	16.0	53
2018	I	37.8	-0.8	18.6	44.4

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi artmıştır. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi olarak gerçekleşmiştir. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olmuştur.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5’e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. (TÜİK, 2018)

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Mayıs döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 89 bin kişi azalarak 3 milyon 136 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,5 puanlık azalış ile %9,7 seviyesinde gerçekleşmiş olup aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 0,6 puanlık azalış ile %11,6 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 2 puanlık azalış ile %17,8 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,5 puanlık azalış ile %9,9 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2018 yılı Mayıs döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 650 bin kişi artarak 29 milyon 138 bin kişi, istihdam oranı ise 0,4 puanlık artış ile %48,1 olmuştur. Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 97 bin kişi azalırken, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 747 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin %18,8’i tarım, %19,5’i sanayi, %7,2’si inşaat, %54,6’sı ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,8 puan, inşaat sektörünün payı 0,3 puan azalırken, sanayi sektörünün payı 0,6 puan, hizmet sektörünün payı 0,6 puan artmıştır.

İşgücü 2018 yılı Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 561 bin kişi artarak 32 milyon 274 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,3 puan artarak %53,3 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı değişim göstermeyerek %72,6, kadınlarda ise 0,5 puanlık artışla %34,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Mayıs 2017/2018

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
15 ve Daha Yukarı Yaştakiler	(Bin)					
Nüfus	59 781	60 571	29 589	29 975	30 192	30 596
İşgücü	31 713	32 274	21 474	21 751	10 238	10 523
İstihdam	28 488	29 138	19 583	19 919	8 904	9 218
Tarım	5 577	5 480	3 012	2 997	2 565	2 483
Tarım Dışı	22 911	23 658	16 572	16 923	6 339	6 735
İşsiz	3 225	3 136	1 891	1 832	1 334	1 305
İşgücüne Dahil Olmayan	28 068	28 297	8 115	8 224	19 953	20 073
	(%)					
İşgücüne Katılma Oranı	53.0	53.3	72.6	72.6	33.9	34.4
İstihdam Oranı	47.7	48.1	66.2	66.5	29.5	30.1
İşsizlik Oranı	10.2	9.7	8.8	8.4	13.0	12.4
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12.2	11.6	10.0	9.6	17.2	16.1
15-64 Yaş Grubu						
İşgücüne Katılma Oranı	58.2	58.6	78.3	78.4	38.0	38.5
İstihdam Oranı	52.2	52.7	71.3	71.7	32.9	33.7
İşsizlik Oranı	10.4	9.9	9.0	8.6	13.3	12.7
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	12.2	11.6	10.1	9.6	17.3	16.2
Genç Nüfus (15-24 Yaş)						
İşsizlik Oranı	19.8	17.8	17.0	14.8	25.0	23.2
Ne Eğitimde Ne İstihdamda Olan Oranı(*)	22.0	21.9	12.4	13.1	31.8	31.0

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Kaynak: TÜİK

Mayıs 2018 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,5 puan azalarak %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim göstermeyerek %22,4 olmuştur.

Maliye Bakanlığı'nın derlediği verilere göre, 2018 yılı II. döneminde toplam kamu istihdamı 2017 yılının aynı dönemine göre %15,1 oranında artarak 4 milyon 131 bin kişi olmuştur. Bu artışta, daha önce kamu istihdamında yer almayan taşeronların kamu çalışanı statüsüne (sürekli işçi) geçmesi etkili olmuştur.

Mevsim etkilerinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 98 bin kişi azalarak 28 milyon 681 bin kişi olarak tahmin edilmiş olup, istihdam oranı 0,2 puan azalarak %47,4 olmuştur.

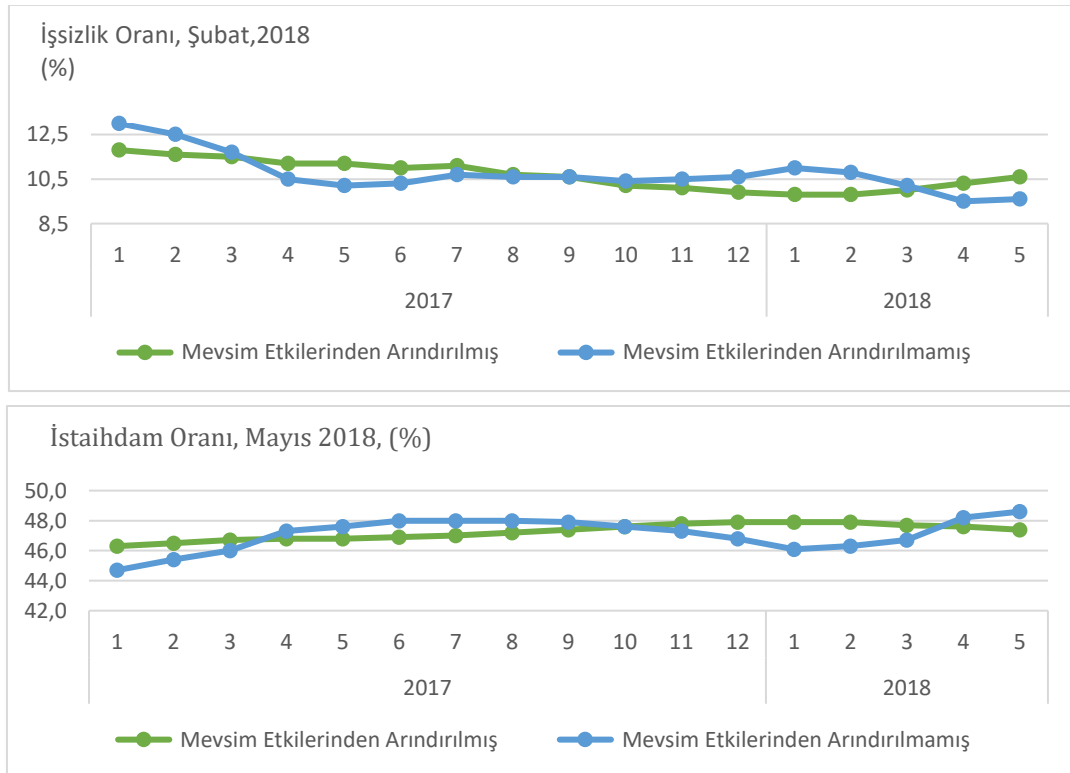
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 93 bin kişi artarak 3 milyon 400 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı ise 0,3 puan artarak %10,6 olmuştur.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Mayıs 2017/2018

Dönem		İşgücü (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İşgücüne Katılma Oranı (%)	İstihdam Oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)	Genç Nüfusta İşsizlik Oranı (%)
2017	Mayıs	31 515	0.2	28 012	0.3	3 503	-0.5	52.7	46.9	11.10	13.20	21.10
	Haziran	31 559	0.1	28 106	0.3	3 454	-1.4	52.7	47.0	10.90	13.00	20.90
	Temmuz	31 682	0.40	28 184	0.3	3 498	1.3	52.9	47.0	11.00	13.20	20.80
	Ağustos	31 757	0.2	28 372	0.7	3 385	-3.2	52.9	47.3	10.70	12.70	20.50
	Eylül	31 870	0.4	28 496	0.4	3 374	-0.3	53.0	47.4	10.60	12.60	20.20
	Ekim	31 880	0	28 613	0.4	3 266	-3.2	53.0	47.6	10.20	12.20	19.70
	Kasım	31 979	0.3	28 739	0.4	3 240	-0.8	53.1	47.7	10.10	12.10	19.40
	Aralık	32 032	0.2	28 854	0.4	3 178	-1.9	53.1	47.9	9.90	11.90	19.00
2018	Ocak	32 041	0	28 862	0.0	3 179	0.0	53.1	47.8	9.90	11.80	19.00
	Şubat	32 059	0.1	28 884	0.1	3 174	-0.2	53.1	47.8	9.90	11.80	18.70
	Mart	32 017	-0.1	28 815	-0.2	3 202	0.9	53.0	47.7	10.00	11.90	18.50
	Nisan	32 087	0.2	28 779	-0.1	3 307	3.3	53.0	47.6	10.30	12.20	18.30
	Mayıs	32 081	0	28 681	-0.3	3 400	2.8	53.0	47.4	10.60	12.50	18.40

*Bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

Tablo. 7 İşsizlik ve İstihdam Oranları


Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibarıyla arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Bu noktada ülkemizdeki gayrimenkul piyasasının gelişiminde tarihsel süre. ele alındığında ekonomik gelişmelerin büyük önem arz ettiği söylenebilir. Özellikle Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için önemli bir eşik olmuştur. Kronik olarak devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi ekonomik krize götürmüştür. Kriz sonrası gerçekleştirilen yapısal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sürede bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Türkiye konut piyasasını etkileyen temel unsurlardan olan nüfus artışı, göç ve konutun yatırım aracı olarak görülmesi, talebi hala canlı tutmaktadır. Özellikle yerli ve yabancı yatırımcılar açısından konutun, hem kira geliri ile düzenli irat sağlaması, hem de değer artışı ile reel bir getiri sağlayabilmesi doğru kriterleri taşıyan projelerde talebi arzın üstüne çıkarmaktadır.

Gayrimenkul sektörü özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

Diğer yandan inşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıracaktır.

3.3. Konut Pazarı

2018 yılı ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki çeyreğe göre %12,6'lık bir artış göstererek 342.155 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayı ortasında başlayan teşvik ve kampanyalar ile alım satım harçlarında yapılan aşağı yönlü revizyon, konut ve işyerinde KDV indirimi konut satışlarının dönemsel olarak hareketlilik kazanmasını sağlamıştır. Konut piyasasına pozitif ivme kazandırmak için atılan bu adımların Haziran ayı konut satış verilerinde etkisi görülse de ilk yarıyıl konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %1,27'lik bir düşüş göstererek 646.032 adet seviyesinde kapanmıştır.

İkinci çeyrekte, ipotekli konut satışlarında adet olarak ilk çeyreğe göre %26'lık bir artış söz konusu olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarında yapılan indirimin de etkisi ile, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ilk çeyrekte %29,4 iken II. çeyrekte %32,9 seviyesine çıkmıştır. Her ne kadar II. çeyrekle birlikte ipotekli satışlarda artış trendi söz konusu olsa da kümülatif olarak 2018 ilk yarıyılı değerlendirildiğinde, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı %31,2 olarak gerçekleşmiş oldu. 2017 yılı ilk yarıyıl itibarıyla bu oran yaklaşık %37,5 seviyesinde idi.

İlk kez satılan konutlarda ise, ilk çeyreğe kıyasla %15'lik bir artış görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan artış yaklaşık %10 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk yarıyıl olarak değerlendirildiğinde ise, 2017 ilk yarıyılına göre ilk el satışlarda adet bazında %0,9 seviyesinde artış, ikinci el satışlarda adet bazında %3,1 oranında azalma söz konusu olmuştur. Bu noktada ikinci el satış rakamları noktasında yıl sonlarını içeren son çeyrekleri dikkate almadığımızda (baz etkisinden ötürü) son 3 yıldır çeyrek dönemlerde ikinci el satış adetlerinin toplam satışlardaki oranının %53 - %55 bandında çok temel bir orana oturmuş olduğu söylenebilmektedir.

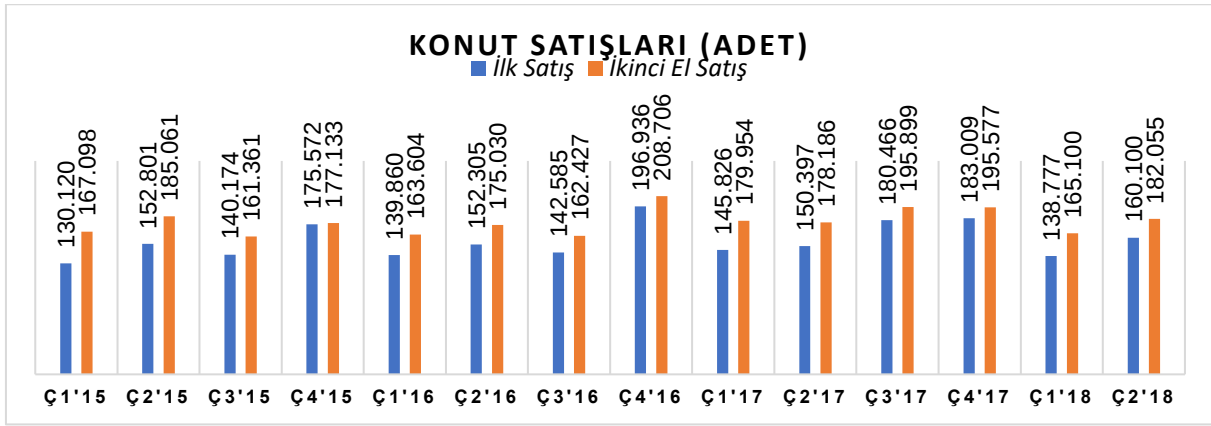
TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında özellikle 2017 yılı II. çeyreği ile birlikte fark edilir şekilde görülen ivme kaybı 2018 yılı ilk çeyreğinde de devam etmişti. İkinci çeyrekte kısıtlı da olsa konut fiyat endeksinin artış trendinde olduğu görülmüştür.

Mart ayı itibarıyla %9,44 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayı itibarıyla nominalde %10,59 seviyesine çıkmıştır. Reel konut fiyatları geçen yıla kıyasla %1,4 oranında azalış göstermiştir.

Ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satışlarının ise, ilk çeyreğe göre ve geçen yılın aynı dönemine göre %23 oranında ivme kazandığı görülmüş, toplam satışlar içindeki payı yaklaşık %1,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %35,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %24,5 pay ile Antalya yer almaktadır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu – GYODER

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı



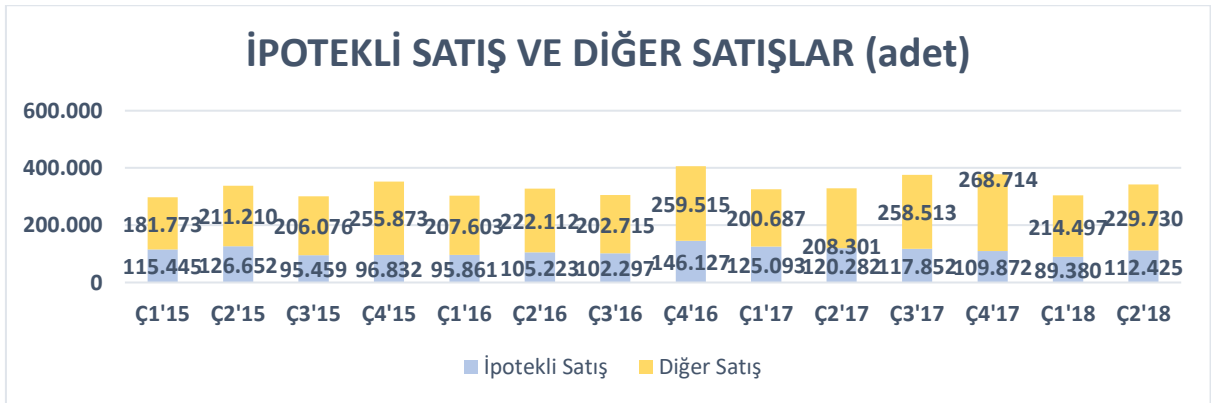
Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci El Satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

2018 yılı 2. Çeyreği sonu itibarıyla ilk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,9'luk bir artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yaklaşık %3,07 seviyesinde daralma gerçekleşmiş, ipotekli satışlar ise %17,76 oranında azalmıştır. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 2. çeyreği sonu itibarıyla %37,5 iken, 2018 yılı aynı döneminde %31,24'e gerilemiştir.

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azalmıştır.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 75,3 milyon m² iken; bunun 39,5 milyon m²'si konut, 22 milyon m²'si konut dışı ve 13,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 52 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuş, bunu 6,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 60,3 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 14,2 milyon m² ile devlet sektörü ve 0,8 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 349 bin 985 dairenin 319 bin 251'i özel sektör, 27 bin 698'i devlet sektörü ve 3 bin 36'sı yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 8,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 4,9 milyon m² ile Ankara, 3,3 milyon m² ile İzmir illeri izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Tunceli, Ardahan ve Şırnak olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 43 bin 521 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 17 bin 995 adet ile İzmir ve 15 bin 859 adet ile Ankara illeri izlerken, daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli olmuştur.

Tablo. 8 Yapı Ruhsatı - Ocak-Mart 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
	2018	2017*	2016*	2018	2017
Bina sayısı	55 231	76 795	69 366	28.1	10.7
Yüzölçümü (m ²)	75 257 268	129 246 085	107 390 131	41.8	20.4
Değer (TL)	96 075 746 465	133 746 986 291	95 346 956 687	28.2	40.3
Daire sayısı	349 985	648 728	512 960	46.1	26.5

* Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, yüzölçümü %0,3 oranında azalırken, bina sayısı %1,7, değeri %23,6, daire sayısı %1,9 oranında artmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 77 milyon m² iken; bunun 44,7 milyon m²'si konut, 16,9 milyon m²'si konut dışı ve 15,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 58,7 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,5 milyon m² ile ofis (işyeri) binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 10,8 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 397 bin 120 dairenin 352 bin 603'ü özel sektör, 37 bin 948'i devlet sektörü ve 6 bin 569'u yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 13,4 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 6,9 milyon m² ile Ankara, 4,4 milyon m² ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 74 bin 196 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 28 bin 247 adet ile Ankara ve 28 bin 32 adet ile İzmir illeri izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkari olmuştur.

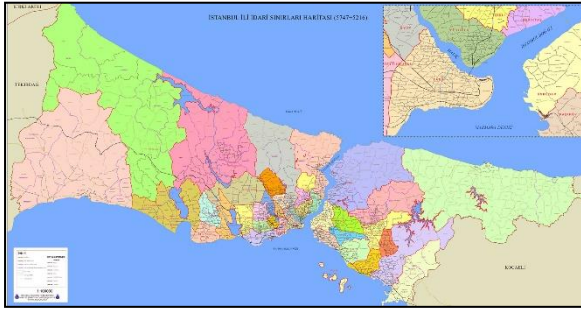
Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Mart 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017*	2016*	2018	2017
Bina sayısı	56 079	55 158	53 278	1.7	3.5
Yüzölçümü (m ²)	76 996 852	77 261 605	70 104 993	- 0.3	10.2
Değer (TL)	99 053 365 566	80 170 122 685	62 120 423 224	23.6	29.1
Daire sayısı	397 120	389 627	353 070	1.9	10.40

* Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

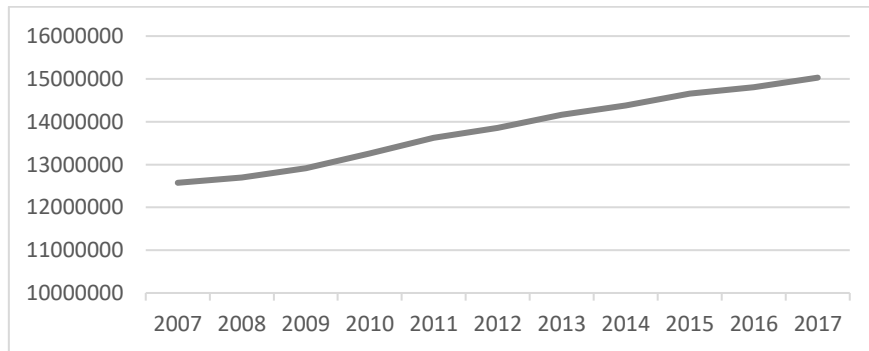
3.4. İstanbul İli



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 6. Muğla İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2017 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.

3.5. Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. Sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece gölüne kıyısı vardır.

Tablo. 10 Küçükçekmece İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
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
2009	674.795	340.608	334.187
2008	669.081	337.971	331.110
2007	785.392	395.170	390.222

Kaynak: TÜİK 2017 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	: HALKALI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: MENEKŞE
PAFTA NO	: F21C-21A-1B
ADA NO	: 800
PARSEL NO	: 4
YÜZÖLÇÜMÜ	: 246.092,58
NİTELİĞİ	: 61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI

BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
TERASEVLER 2/21	1. NORMAL	E	8	MESKEN	96 / 246093	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	10.10.2011/23710	426	42032
TERASEVLER 2/22	5. NORMAL	D	12	MESKEN	99 / 246093		1 / 1	10.10.2011/23710	427	42150
GÖL KULE 1/63	21. NORMAL	-	126	MESKEN	52 / 246093		1 / 1	17.12.2012/30711	434	42850

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 25.09.2018 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Ana Taşınmaz Üzerinde Müsterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı 17/12/2010 (29.12.2010 tarih – 20773 yevmiye no).
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (17.12.2012 tarih - 30711 yevmiye no).

Şerhler Hanesi:

- BEDAŞ lehine kira şerhi. (20.09.2010 tarih – 13032 yevmiye no).
- BEDAŞ lehine kira şerhi. (17.12.2010 tarih – 19702 yevmiye no).

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müsterek Olarak:

Şerhler Hanesi:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) (20.09.2010 tarih – 13032 yevmiye no).
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığı 1 TL'den TEDAŞ lehine kira şerhi) (17.12.2010 tarih – 19702 yevmiye no).

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 29.12.2010 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemiyle Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye tescillenmiş olup, daha sonraki yıllarda yukarıda Tablo.11'de gösterildiği gibi farklı bloklardaki bağımsız bölümler için farklı tarihlerde kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır. Belirtilen bu hususlar dışında konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 800 ada 4 parsel; 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almaktadır. Değerleme konusu 800 Ada 4 Parsel Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

Konu parselin yakınından dere geçmekte olup 800 ada 4 parselde 05.10.2009 tarih ve M.34.0. İBB.5.01.03.09.03- 479873 sayılı İSKİ görüşüne yazı ekindeki Dere Koruma Bandı sınırlarına uyulacaktır.



-İmar Paftası-

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Yapı Denetim işleri; "Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi C Blok, No:46 Üsküdar-İstanbul adresinde faaliyet gösteren, Ümraniye V.D. 613 065 4376 vergi no'lu, 'MB Yapı Denetim A.Ş.' isimli firma, "Alemdağ Caddesi, Masaldan İş Merkezi A Blok, No:46 Üsküdar-İstanbul adresinde faaliyet gösteren, Ümraniye V.D. 613 06 4594 vergi no'lu, 'Mavi Işık Yapı Denetim A.Ş.' isimli firma ve "Mimar Sinan Mah., Çavuşbaşı Cad., No:30, Kat:2, D:3, Çekmeköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren, Sarıgazi V.D. 381 023 22 40 vergi no'lu, 280 no'lu izin belgesine sahip olan 'Etkin ve Sürekli Yapı Denetim A.Ş.' isimli firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin ait işlem dosyasında olumsuz herhangi bir evrağa rastlanmamıştır.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Alanı, m ²
TERASEVLER 2/21	1.06.2011	431	20.09.2011	439	29	5.692,42
TERASEVLER 2/22	20.03.2009	180	18.01.2012	21	28	4.651,25
GÖL KULE 1/63	9.12.2010	796	21.09.2012	460	143	15.236,80

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır.

Mimari Proje: Taşınmazlara ait 22.04.2010 onay tarihli, 4758 sayılı kat irtifakına esas Mimari Projesi tapu dairesinde onaylanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu site Türkiye'nin ilk temalı konut projesidir. Proje içerisinde 720 metre uzunluğunda boğaz ve yine aslına uygun tasarlanan boğaz köprüsü bulunmaktadır. Ayrıca boğazdaki yalılar ve İstanbul'un yedi tepesi de geleneksel ve modern

mimariyle yorumlanmış olup, İstanbul'un özgün yaşam tarzını yansıtan semtler Ortaköy, Beylerbeyi, Rumeli Hisarı, Kandilli, Emirgan, Kanlıca, İstinye, Yeniköy ve Paşabahçe Bosphorus City projesinde yer almaktadır. Projenin yaklaşık 3'te 1'i yeşil alandan oluşmaktadır. Farklı mimarilere sahip bina tipi ve 1+1'den 6+1'e kadar toplam 2.828 adet konut yer almaktadır.

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

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan kira şerhlerinin, taşınmazların devrine ilişkin bir kısıtlama teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

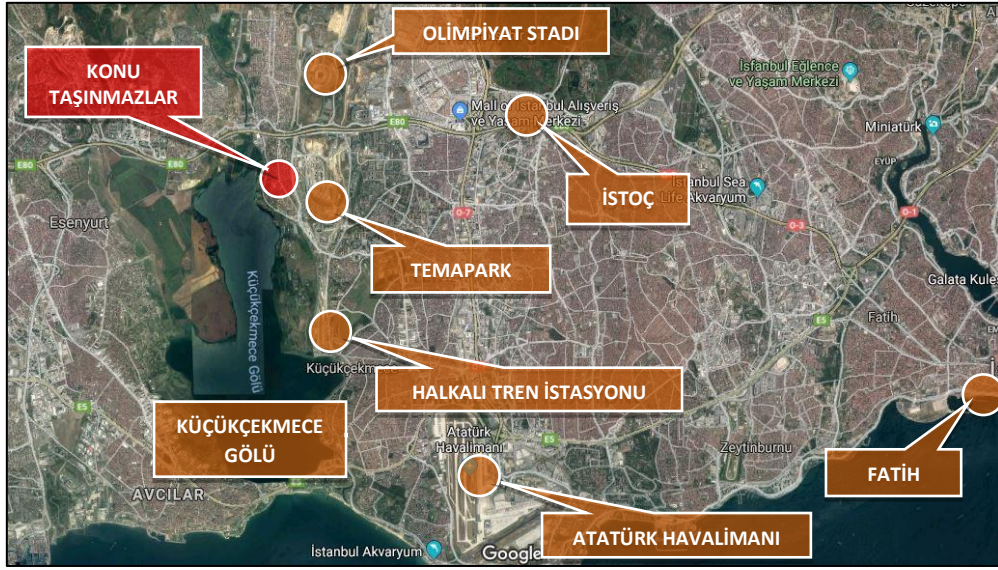
5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Altınşehir-İstanbul Caddesi'nde konumlu Bosphorus City Projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km. güneyinde yer almakta olup; Batısında Altınşehir İstanbul Caddesi ile konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalardan oluşan Yarımburgaz Mahallesi ve Küçükçekmece Gölü yer alır. Kuzeyinde TOKİ Konutları, Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi ve TEM Otoyolu, doğusunda Soyak Olimpiakent, Tema Park Halkalı, kuzeydoğusunda Halkalı Toplu Konut Alanı, Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.



Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ iş birliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmektedir. Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızlı devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşam başlamış olup nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir.



-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Atatürk Havalimanı	6.75
D-100 Karayolu	7.00
Tem Otoyolu	1.60
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	22.70
F.S.M. Köprüsü	25.30

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 Ada, 4 Parsel üzerinde konumlu 'Bosphorus City' projesi kapsamında yer almaktadır. "Boğaziçi" konseptiyle oluşturulan projede Ortaköy, Rumeli Hisarı, Bebek, İstinye, Yeniköy, Emirgan, Beylerbeyi, Kandilli, Kanlıca, Paşabahçe gibi Boğaziçi semtlerine benzerlikler söz konusudur.

Proje kapsamında; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleleri, 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.

Projede 5, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19 ve 20. bloklar Yeditepe Residences, 17, 18, 21 ve 22. bloklar Saraybahçe Evleri, 23. blok Ortaköy Kompleksi, 62 ve 63. bloklar Gökule Residences, 24, 27, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 43, 44, 48, 51, 52, 55, 56, 60 ve 61. bloklar Boğaziçi Yalıları, 37. blok Yeniköy Yalısı, 38. blok kreş, 10. blok Beylerbeyi Restoranı, 57. blok Beylerbeyi Yalısı, 59. blok Mescit, 64. blok Yönetim Binası olarak isimlendirilmiştir.



-Site Genel Görünüm-

Bosphorus City Projesi, 246.092,58 m² alanlı, 800 ada 4 parsel üzerinde konumlu olup site genelinde inşaatlar ve çevre düzenlemeleri tamamlanmıştır. Siteye giriş üç ayrı yerden olup site girişleri vaziyet planında oklarla işaretlenmiştir.



-Geçici Vaziyet Planı Kendin Yap Koy-

Site bünyesinde toplamda 64 adet blokda 2.828 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İstanbul'un 2. Boğazı olarak lanse edilen proje de yaklaşık 700 m uzunluğunda 23.000 m² alana sahip İstanbul Boğazı çevresinde inşa edilmiş ve boğazda yer alan kanlıca, İstinye, Bebek, Ortaköy gibi semt isimlerini içeren yalı şeklinde inşa edilmiş villalar ve bu villaların arkasında çok katlı bloklar şeklinde inşa edilmiş apartman blokları yer almaktadır. Sitenin güney girişinde yer alan Ortaköy Kompleksi projenin ticari birimlerinin yer aldığı ana ünite olup, bu ünite de bölgesel hizmet veren ticari birimler yer almaktadır.

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bloklar inşaat ve teknik özellikleri açısından birbirinden farklılık göstermekte olup, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bloklar detaylı olarak aşağıda tanımlanmıştır.

TERAS EVLER/SARAYBAHÇE EVLERİ

Site dâhilinde toplam 4 adet Teras evler bloğu bulunmakta olup 17 ve 18 no'lu bloklar A, B, C, D olmak üzere 21 ve 22 no'lu bloklar A, B, C, D, E olmak üzere toplam 5'er bloktan meydana gelmektedir. Bloklar 12,13 ve 14 katlı olmak üzere IV/A yapı tarzında inşa edilmiştir. Teras evler dış cepheleri terasit sıva üzeri silikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama, ana giriş kapıları alüminyum doğramadır. Kat sahanlıklarında zemin seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavanlar; aydınlatmalı asma tavanıdır. Teras evlerin her bir bloğunda ikişer asansör mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Teras Evler'de 2+1, 3+1, 3+1 çatı dubleksi ve 3+1 penthouse daire tipleri yer almaktadır.

17 ve 18 no'lu Teras evler, 4'er blok halinde inşa edilmiştir. **A Bloklar** 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı inşa edilmiş olup 29'ar adet bağımsız bölümden, **B, C ve D Bloklar** zemin + 13 normal katlı inşa edilmiş olup 28'er adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 17 ve 18/A-B-C-D no'lu Teras evler blokların her birinde toplam 113'er bağımsız bölüm bulunmaktadır.

21 ve 22 no'lu Teras evler, 5'er blok halinde inşa edilmiştir. **A ve E Bloklar** 2 bodrum + zemin + 11 normal katlı inşa edilmiş olup 29'ar adet bağımsız bölümden, **B, C ve D Bloklar** zemin + 13 normal katlı inşa edilmiş olup 28'er adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 21 ve 22/A-B-C-D-E no'lu Teras evler blokların her birinde 142'şer bağımsız bölüm bulunmaktadır.

GÖL KULELER/GÖLKULE RESIDENCES

Site dâhilinde toplam 2 adet Gökule bloğu bulunmakta olup bloklar V/A yapı tarzında inşa edilmiştir. Dış cepheleri terasit sıva üzeri silikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama ve cam giydirme, ana giriş kapıları alüminyum doğramadır. Kat sahanlıklarında zemin seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavanlar; aydınlatmalı asma tavanıdır. Gökulelerin her bir bloğunda 4'er adet asansör (Biri yangın asansörü olmak üzere) mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır.

62 ve 63 no'lu Göl Kuleler; 2 bodrum + zemin + 25 normal katlı inşa edilmiştir. Göl kulelerde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri yer almakta olup 62 no'lu blokta 2 adet 1+1, 72 adet 2+1 ve 46 adet 3+1 tipi daire olma üzere toplam 120 bağımsız bölüm, 63 no'lu blokta 95 adet 1+1 ve 48 adet 2+1 tipi daire olmak üzere toplam 143 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Tablo. 14 Bosphorus City Dahilinde Yer Alan Değerlemeye Konu Taşınmazların Özellikleri

Projedeki Bina Tipi	Blok	Kat	Giriş	BB. No	Niteliği	Daire Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
Saraybahçe Evleri	TERASEVLER 2/21	1. NORMAL	E	8	MESKEN	3+1	112,52	138,51
Saraybahçe Evleri	TERASEVLER 2/22	5. NORMAL	D	12	MESKEN	3+1	124,25	141,38
Gökule Residence	GÖL KULE 1/63	21. NORMAL	-	126	MESKEN	1+1	50,38	73,08

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Gelişen bir bölgede yer almaları,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunmaları,
- Tem Otoyolu'na yakın olmaları,
- Tercih edilen bir bölgede yer almaları,

- Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı, prestijli bir sitede bulunmaları,

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.

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 gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Bosphorus City projesi kapsamında bulunan bağımsız bölümler olduklarından dolayı En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere 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 konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Satılık Konut Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli inşaat projelerinde bulunan konut nitelikli gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

PROJE EMSALLERİ

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 tasarımı 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 ünitelerden 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.

6.3.1.2. Satılık Konut Pazarı

Tablo. 15 Satılık Konut Emsalleri

BOSPHORUS CITY					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
15	1+1	74	325 000	4 392	Hattaş Emlak 0554 545 32 69
6	3+1	141	645 000	4 574	HD Gayrimenkul 0553 668 69 96
15	1+1	74	390 000	5 270	Pusula34 0554 615 33 33
1	1+0	63	190 000	3 016	Başarı 0553 029 09 13

İSTANBUL LOUNGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
4	1+1	74	335 000	4 527	Ada Emlak -0538 810 11 50
11	2+1	105	540 000	5 143	Tema Wolrd Emlak 0533 273 67 23
6	3+1	155	735 000	4 742	Home Estate 0541 632 06 33
9	2+1	110	635 000	5 773	TemaClass 0532 560 60 28

İSTANBUL SARAYLARI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
10	3+1	153	920 000	6 013	Simya 0549 812 05 14
5	2+1	122	590 000	4 836	İnter Emlak 0532 485 94 96
5	2+1	147	800 000	5 442	Terrace Tema 0538 634 00 40
15	1+0	60	290 000	4 833	N-Aktif Emlak 0534 490 40 90

SOYAK EVOSTAR					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
6	1+1	47	225 000	4 787	N-Aktif Emlak 0534 490 40 90
Bahçe Katı	3+1	118	660 000	5 593	Atılğan Emlak 0553 075 06 76
3	2+1	70	320 000	4 571	Sahibinden
5	2+1	128	575 000	4 492	Papatya Emlak 0534 244 06 77

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	155	640 000	4 129	Sahibinden 0506 661 85 68
7	2+1	124	480 000	3 871	Terrace Tema 0530 828 56 24
3	2+1	104	400 000	3 846	Altın Emlak 0554 885 57 50
9	1+1	62	260 000	4 194	TemaGrup 0530 611 35 11

TERRACE TEMA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
36	2+1	138	810 000	5 870	RT Emlak 0530 563 71 90
22	1+1	94	430 000	4 574	Terrace Tema 0530 828 56 24
6	1+1	96	400 000	4 167	RT Emlak 0530 563 71 90
8	3+1	230	1 275 000	5 543	Terrace Tema 0530 828 56 24

TEMA İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
13	2+1	122	750 000	6 148	Elit Gay. 0535 667 40 30
15	3+1	147	920 000	6 259	Samrt Emlak 0532 297 38 06
9	2+1	130	760 000	5 846	TemaWorld Emlak 0532 605 07 30
2	1+1	69	410 000	5 942	Soyak Gay. 0553 165 30 75

DUMANKAYA MİKS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
11	2+1	99	430 000	4 343	Networks Gay. 0555 845 25 54
10	2+1	98	395 000	4 031	Divan Emlak 0555 592 33 69
27	1+1	58	235 000	4 052	Networks Gay. 0555 845 25 54
3	1+0	40	160 000	4 000	Tirink Gay. 0545 579 15 00

✓ KONUT 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 **4.000 – 6.000 TL/m²** bandından değiştiği görülmüş, bölge ortalamasının **4.900 TL/m²** olduğu görülmüştür.

Tablo. 16 İncelenen Projelerdeki Ortalama 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	3 016	5 270	4 143
İSTANBUL LOUNGE	4 527	5 773	5 150
İSTANBUL SARAYLARI	4 833	6 013	5 423
SOYAK EVOSTAR	4 492	5 593	5 043
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	3 871	4 194	4 032
TERRACE TEMA	4 167	5 870	5 018
TEMA İSTANBUL	5 846	6 259	6 052
DUMANKAYA MİKS	4 000	4 343	4 172

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri

Blok	Kat	Giriş	BB No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
TERASEVLER 2/21	1. NORMAL	E	8	3+1	138,51	5600	775 656
TERASEVLER 2/22	5. NORMAL	D	12	3+1	141,38	5800	820 004
GÖL KULE 1/63	21. NORMAL	-	126	1+1	73,08	6300	460 404
Toplam							2 056 064

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam satış değerlerinin **2.056.064.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut Pazarı

Tablo. 18 Kiralık Konut Emsalleri

BOSPHORUS CITY					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
3	3+1	122	2 200	18	Turyap 0532 457 03 73
6	1+1	69	1 600	23	İstanbul Emlak 0542 643 25 26
9	3+1	141	2 750	20	Türkyapı Emlak 0532 176 67 71
2	1+1	70	1 300	19	Başarı Emlak 0532 618 19 34

İSTANBUL LOUNGE					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Bahçe Katı	1+1	68	1 400	21	İstanbul Emlak 0533 198 27 37
2	1+1	64	1 300	20	Altın Emlak 0554 885 57 50
11	3+1	154	3 000	19	Gapada Emlak 0533 664 28 48
3	1+1	90	1 900	21	TemaClass 0532 560 60 28

İSTANBUL SARAYLARI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
15	1+1	84	1 600	19	Egeli Emlak 0545 480 65 29
2	2+1	112	2 200	20	Oytun Emlak 0530 042 59 39
3	3+1	155	3 500	23	Egeli Emlak 0545 480 65 29
10	3+1	140	2 700	19	Stock Emlak 0532 256 61 58

SOYAK EVOSTAR					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
5	2+1	84	1 500	18	Real Expert 0541 499 24 18
5	1+1	47	1 000	21	Ege Emlak 0533 057 04 62
13	2+1	72	1 300	18	Akademi Emlak 0532 255 68 36
9	2+1	72	1 350	19	Akademi Emlak 0532 255 68 36

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Bahçe Katı	2+1	104	2 100	20	Tunçbilek Emlak 0506 484 99 88
4	2+1	94	1 700	18	İstanbul Emlak 0533 198 27 37
4	2+1	104	1 750	17	Temaworld Emlak 0532605 07 30
2	1+1	60	1 200	20	Temaworld Emlak 0532605 07 30

TERRACE TEMA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
26	1+1	107	2 000	19	Terrace Tema 0530 828 56 24
17	1+1	97	1 600	16	RT Emlak 0541 218 08 34
4	2+1	154	2 600	17	Terrace Tema 0538 634 00 40
26	4+2	300	6 000	20	Terrace Tema 0530 828 56 24

TEMA İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
9	3+1	155	4 000	26	HD Emlak 0553 527 41 97
4	3+1	147	3 500	24	RC Realty 0535 418 34 34
16	1+1	68	1 700	25	Avrupa Gay. 0532 062 35 93
3	1+0	44	1 100	25	TemaWorld 0532 605 07 30

DUMANKAYA MİKS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
23	1+0	40	750	19	Elit Gay. 0507 516 81 70
3	2+1	98	1 500	15	RT Emlak 0541 218 08 34
6	1+1	67	1 000	15	Real Expert 0542 770 70 87
17	2+1	98	1 400	14	Marvel Gay. 0532 381 68 43

✓ KİRALIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Çevrede bulunan benzer nitelikli konut projelerinde ve konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yapılan emsal araştırması sonrasında bölgede dairelerin birim m² kira değerlerinin **15-25 TL/m² /Ay** arasında değiştiği görülmüş, ortalamanın ise 20 TL/m²/Ay olduğu hesaplanmıştır. Kira değerlerinde dairelerin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir

Tablo. 19 İncelenen Projelerdeki Ortalama Satış Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m ²)
BOSPHORUS CITY	18	23	21
İSTANBUL LOUNGE	19	21	20
İSTANBUL SARAYLARI	19	23	21
SOYAK EVOSTAR	18	21	20
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	17	20	18
TERRACE TEMA	16	20	18
TEMA İSTANBUL	24	26	25
DUMANKAYA MİKS	14	19	17

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri

Blok	Kat	Giriş	BB No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL
TERASEVLER 2/21	1. NORMAL	E	8	3+1	138,51	22.00	3 045
TERASEVLER 2/22	5. NORMAL	D	12	3+1	141,38	23.50	3 320
GÖL KULE 1/63	21. NORMAL	-	126	1+1	73,08	24.00	1 755
Toplam							8 120

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **8.120.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

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. Değerleme çalışmasında “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

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. Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak "Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

Tablo. 21 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Proje	Kat	Tipi	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Bosphorus	15	1+1	74	380 000	1 400	0.044
Bosphorus	9	2+1	103	430 000	1 700	0.047
Bosphorus	10	3+1	170	815 000	2 900	0.043
Bosphorus	Bahçe Katı	1+1	62	370 000	1 600	0.052
Tema İstanbul	19	2+1	122	710 000	2 700	0.046
Tema İstanbul	6	2+1	130	770 000	2 900	0.045
Tema İstanbul	7	4+1	192	1 175 000	4 500	0.046
İstanbul Sarayları	15	2+1	103	400 000	1 700	0.051
İstanbul Sarayları	6	2+1	130	650 000	2 200	0.041
İstanbul Sarayları	14	3+1	178	950 000	3 600	0.045
Ege Yakası	13	1+1	65	350 000	1 500	0.051
Ege Yakası	14	1+0	49	255 000	900	0.042
Ege Yakası	12	1+1	74	420 000	1 700	0.049
Ortalama						0.046

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%4,5 (~22 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo. 22 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri

Blok No	Giriş	BB No	Mevcut Satılabilir Alan (m ²)	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
TERASEVLER 2/21	E	8	138,51	22.00	3 047	36 567	4.5%	812 592
TERASEVLER 2/22	D	12	141,38	23.50	3 322	39 869	4.5%	885 981
GÖL KULE 1/63	-	126	73,08	24.00	1 754	21 047	4.5%	467 712
Toplam								2 166 285

"Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri **2.166.285.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazın değerlendirilmesinde "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Tablo. 23 Uyumlaştırma Tablosu

Blok	Kat	Giriş	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
TERASEVLER 2/21	1. NORMAL	E	8	138,51	775 656	812 592	775 000
TERASEVLER 2/22	5. NORMAL	D	12	141,38	820 004	885 981	870 000
GÖL KULE 1/63	21. NORMAL	-	126	73,08	460 404	467 712	465 000
						TOPLAM	2 110 000

Uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazın satış değeri **2.110.000.-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 raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada, 4 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların konumları, çevre özellikleri, kullanım amaçları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kaliteleri, bulundukları sitelerin özellikleri ve imkanları gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm proje alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil net kullanım alanı ve eklentilerini içermekte olup satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış ve kira değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen satış ve kira değerleri ayrı ayrı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 24 Nihai Satış/Kira Değer Tablosu

Blok No	Kat	Giriş	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Kira Değeri, TL/Ay	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%1 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
TERASEVLER 2/21	1. NORMAL	E	8	138,51	227 433	3 045	775 000	782 750
TERASEVLER 2/22	5. NORMAL	D	12	141,38	232 146	3 320	870 000	878 700
GÖL KULE 1/63	21. NORMAL	-	126	73,08	119 997	1 755	465 000	469 650
TOPLAM					579 577	8 120	2 110 000	2 131 000

USD/TL: 5,2810(Değerleme Tarihi İtibari ile T.C.M.B. Döviz Alış Kuru)

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 246.092,58 m² yüzölçümüne sahip 800 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan "61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI) nitelikli yapıdaki 3 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri K.D.V. hariç 2.110.000.-TL (ikimilyonyüzonbin Türk Lirası), toplam aylık kira değeri ise K.D.V. hariç 8.120.-TL (Sekizbinyüzotuz TL)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nevruz Ercan GÜL Şehir Plancısı 409313	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

MAHAL FOTOĞRAFLARI:



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										1300283				
1. Belgeli Veren Kurum: KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ				8. Belgeli veriliş amacı: ☒ Kısmi kullanma izni ☐ Geçici				10. Belgeli onay tarihi: 04 Ekim 2011		11. Belge no: 321				
2. Belge verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: KÜÇÜKÇEKMECE Koy: Koy: KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ				12. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım Değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik Tesisat ☐ 15. Elektrik Tesisatı ☐ 16.İşin Değişikliği ☐ 17.İnşaat Duvanı ☐ 18. Bahçe Duvanı ☐ 19.				13. İlk yapı ruhsat tarihi: 30.04.2009				14. İlk yapı ruhsat no: 550	15. Son yapı ruhsat tarihi: 16.09.2009	16. Son yapı ruhsat no: 839
3. Palt No: F21C21A1B				4. Ada No: 800				5. Parsel No: 4						
6. Blok no: 12				7. Kısımlı kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no: 27. Tapu tesvi belgesi veren kurum: KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				28. Parçeleme planı onay tarihi: 03.09.2008						
9. Kısımlı kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm: 29. Parçeleme planı onay tarihi: 03.09.2008				30. Parselin alanı(m ²): 246092,58				31. Parselin alanı(m ²): 246092,58						

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SINPAŞ G.Y.O. A.Ş. 41564132950		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ÇİHAN İNŞ VE PİRAMİT GRUP İNŞ. 41914507438		47. Adı soyadı, unvanı: CEVDET ÖZDEMİR İNŞ.MÜH.	
32. Bağımlı vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER V.D.		37. Oda sicil no: 428482		48. T.C. kimlik no: 50425183154	
33. Vergi kimlik no: 41564132950		38. Oda sicil durum belge no: 120383-2008		49. Oda sicil durum belge no: 50425183154	
34. Adres: DİKLİTAS MAH.YENİDOĞAN SK SINPAŞ PLAZA BEŞİKTAS/İSTANBUL		39. Bağımlı vergi dairesi adı: ERENKÖY		50. Sigorta sicil no: 10568628	
35. İmza: [İmza]		40. Vergi kimlik no: 2090496667		51. Sigorta tarihi: 04.08.2008	
36. İmza: [İmza]		41. Sigorta sicil no: 2201		52. Sigorta no: 10568628	
37. İmza: [İmza]		42. Sözleşme tarihi: 16.09.2008		53. Adres: REŞATBEY SOK. 4/B KISIKLI MAH. ÜSKÜDAR/İST	
38. İmza: [İmza]		43. Sözleşme no: 40775		54. İmza: [İmza]	
39. İmza: [İmza]		44. Yapı mülkiyet hakkı no: 428482		55. İmza: [İmza]	
40. İmza: [İmza]		45. Sıcak su tesisatı: KOZYATAĞI İNÖNÜ CAD. ÇETİNKAYA İŞ MERKEZİ NO 100/5 KADIKÖY/İST		56. İmza: [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımlı İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
57. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar: (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	58. Bağımsız bölüm sayısı: 126	59. Yüzölçümü (m ²): 8080,23	60. Yüzölçümü (m ²): 8080,23
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - detay belirtmeyecek)		3849,47	
61. Yüzölçümü (m ²): 126	62. Yüzölçümü (m ²): 126	63. Yüzölçümü (m ²): 126	64. Yüzölçümü (m ²): 126
65. Yüzölçümü (m ²): 126	66. Yüzölçümü (m ²): 126	67. Yüzölçümü (m ²): 126	68. Yüzölçümü (m ²): 126
69. Yüzölçümü (m ²): 126	70. Yüzölçümü (m ²): 126	71. Yüzölçümü (m ²): 126	72. Yüzölçümü (m ²): 126
73. Yüzölçümü (m ²): 126	74. Yüzölçümü (m ²): 126	75. Yüzölçümü (m ²): 126	76. Yüzölçümü (m ²): 126
77. Yüzölçümü (m ²): 126	78. Yüzölçümü (m ²): 126	79. Yüzölçümü (m ²): 126	80. Yüzölçümü (m ²): 126
81. Yüzölçümü (m ²): 126	82. Yüzölçümü (m ²): 126	83. Yüzölçümü (m ²): 126	84. Yüzölçümü (m ²): 126
85. Yüzölçümü (m ²): 126	86. Yüzölçümü (m ²): 126	87. Yüzölçümü (m ²): 126	88. Yüzölçümü (m ²): 126
89. Yüzölçümü (m ²): 126	90. Yüzölçümü (m ²): 126	91. Yüzölçümü (m ²): 126	92. Yüzölçümü (m ²): 126
93. Yüzölçümü (m ²): 126	94. Yüzölçümü (m ²): 126	95. Yüzölçümü (m ²): 126	96. Yüzölçümü (m ²): 126
97. Yüzölçümü (m ²): 126	98. Yüzölçümü (m ²): 126	99. Yüzölçümü (m ²): 126	100. Yüzölçümü (m ²): 126
101. Yüzölçümü (m ²): 126	102. Yüzölçümü (m ²): 126	103. Yüzölçümü (m ²): 126	104. Yüzölçümü (m ²): 126
105. Yüzölçümü (m ²): 126	106. Yüzölçümü (m ²): 126	107. Yüzölçümü (m ²): 126	108. Yüzölçümü (m ²): 126
109. Yüzölçümü (m ²): 126	110. Yüzölçümü (m ²): 126	111. Yüzölçümü (m ²): 126	112. Yüzölçümü (m ²): 126
113. Yüzölçümü (m ²): 126	114. Yüzölçümü (m ²): 126	115. Yüzölçümü (m ²): 126	116. Yüzölçümü (m ²): 126
117. Yüzölçümü (m ²): 126	118. Yüzölçümü (m ²): 126	119. Yüzölçümü (m ²): 126	120. Yüzölçümü (m ²): 126
121. Yüzölçümü (m ²): 126	122. Yüzölçümü (m ²): 126	123. Yüzölçümü (m ²): 126	124. Yüzölçümü (m ²): 126
125. Yüzölçümü (m ²): 126	126. Yüzölçümü (m ²): 126	127. Yüzölçümü (m ²): 126	128. Yüzölçümü (m ²): 126
129. Yüzölçümü (m ²): 126	130. Yüzölçümü (m ²): 126	131. Yüzölçümü (m ²): 126	132. Yüzölçümü (m ²): 126
133. Yüzölçümü (m ²): 126	134. Yüzölçümü (m ²): 126	135. Yüzölçümü (m ²): 126	136. Yüzölçümü (m ²): 126
137. Yüzölçümü (m ²): 126	138. Yüzölçümü (m ²): 126	139. Yüzölçümü (m ²): 126	140. Yüzölçümü (m ²): 126
141. Yüzölçümü (m ²): 126	142. Yüzölçümü (m ²): 126	143. Yüzölçümü (m ²): 126	144. Yüzölçümü (m ²): 126
145. Yüzölçümü (m ²): 126	146. Yüzölçümü (m ²): 126	147. Yüzölçümü (m ²): 126	148. Yüzölçümü (m ²): 126
149. Yüzölçümü (m ²): 126	150. Yüzölçümü (m ²): 126	151. Yüzölçümü (m ²): 126	152. Yüzölçümü (m ²): 126
153. Yüzölçümü (m ²): 126	154. Yüzölçümü (m ²): 126	155. Yüzölçümü (m ²): 126	156. Yüzölçümü (m ²): 126
157. Yüzölçümü (m ²): 126	158. Yüzölçümü (m ²): 126	159. Yüzölçümü (m ²): 126	160. Yüzölçümü (m ²): 126
161. Yüzölçümü (m ²): 126	162. Yüzölçümü (m ²): 126	163. Yüzölçümü (m ²): 126	164. Yüzölçümü (m ²): 126
165. Yüzölçümü (m ²): 126	166. Yüzölçümü (m ²): 126	167. Yüzölçümü (m ²): 126	168. Yüzölçümü (m ²): 126
169. Yüzölçümü (m ²): 126	170. Yüzölçümü (m ²): 126	171. Yüzölçümü (m ²): 126	172. Yüzölçümü (m ²): 126
173. Yüzölçümü (m ²): 126	174. Yüzölçümü (m ²): 126	175. Yüzölçümü (m ²): 126	176. Yüzölçümü (m ²): 126
177. Yüzölçümü (m ²): 126	178. Yüzölçümü (m ²): 126	179. Yüzölçümü (m ²): 126	180. Yüzölçümü (m ²): 126
181. Yüzölçümü (m ²): 126	182. Yüzölçümü (m ²): 126	183. Yüzölçümü (m ²): 126	184. Yüzölçümü (m ²): 126
185. Yüzölçümü (m ²): 126	186. Yüzölçümü (m ²): 126	187. Yüzölçümü (m ²): 126	188. Yüzölçümü (m ²): 126
189. Yüzölçümü (m ²): 126	190. Yüzölçümü (m ²): 126	191. Yüzölçümü (m ²): 126	192. Yüzölçümü (m ²): 126
193. Yüzölçümü (m ²): 126	194. Yüzölçümü (m ²): 126	195. Yüzölçümü (m ²): 126	196. Yüzölçümü (m ²): 126
197. Yüzölçümü (m ²): 126	198. Yüzölçümü (m ²): 126	199. Yüzölçümü (m ²): 126	200. Yüzölçümü (m ²): 126
201. Yüzölçümü (m ²): 126	202. Yüzölçümü (m ²): 126	203. Yüzölçümü (m ²): 126	204. Yüzölçümü (m ²): 126
205. Yüzölçümü (m ²): 126	206. Yüzölçümü (m ²): 126	207. Yüzölçümü (m ²): 126	208. Yüzölçümü (m ²): 126
209. Yüzölçümü (m ²): 126	210. Yüzölçümü (m ²): 126	211. Yüzölçümü (m ²): 126	212. Yüzölçümü (m ²): 126
213. Yüzölçümü (m ²): 126	214. Yüzölçümü (m ²): 126	215. Yüzölçümü (m ²): 126	216. Yüzölçümü (m ²): 126
217. Yüzölçümü (m ²): 126	218. Yüzölçümü (m ²): 126	219. Yüzölçümü (m ²): 126	220. Yüzölçümü (m ²): 126
221. Yüzölçümü (m ²): 126	222. Yüzölçümü (m ²): 126	223. Yüzölçümü (m ²): 126	224. Yüzölçümü (m ²): 126
225. Yüzölçümü (m ²): 126	226. Yüzölçümü (m ²): 126	227. Yüzölçümü (m ²): 126	228. Yüzölçümü (m ²): 126
229. Yüzölçümü (m ²): 126	230. Yüzölçümü (m ²): 126	231. Yüzölçümü (m ²): 126	232. Yüzölçümü (m ²): 126
233. Yüzölçümü (m ²): 126	234. Yüzölçümü (m ²): 126	235. Yüzölçümü (m ²): 126	236. Yüzölçümü (m ²): 126
237. Yüzölçümü (m ²): 126	238. Yüzölçümü (m ²): 126	239. Yüzölçümü (m ²): 126	240. Yüzölçümü (m ²): 126
241. Yüzölçümü (m ²): 126	242. Yüzölçümü (m ²): 126	243. Yüzölçümü (m ²): 126	244. Yüzölçümü (m ²): 126
245. Yüzölçümü (m ²): 126	246. Yüzölçümü (m ²): 126	247. Yüzölçümü (m ²): 126	248. Yüzölçümü (m ²): 126
249. Yüzölçümü (m ²): 126	250. Yüzölçümü (m ²): 126	251. Yüzölçümü (m ²): 126	252. Yüzölçümü (m ²): 126
253. Yüzölçümü (m ²): 126	254. Yüzölçümü (m ²): 126	255. Yüzölçümü (m ²): 126	256. Yüzölçümü (m ²): 126
257. Yüzölçümü (m ²): 126	258. Yüzölçümü (m ²): 126	259. Yüzölçümü (m ²): 126	260. Yüzölçümü (m ²): 126
261. Yüzölçümü (m ²): 126	262. Yüzölçümü (m ²): 126	263. Yüzölçümü (m ²): 126	264. Yüzölçümü (m ²): 126
265. Yüzölçümü (m ²): 126	266. Yüzölçümü (m ²): 126	267. Yüzölçümü (m ²): 126	268. Yüzölçümü (m ²): 126
269. Yüzölçümü (m ²): 126	270. Yüzölçümü (m ²): 126	271. Yüzölçümü (m ²): 126	272. Yüzölçümü (m ²): 126
273. Yüzölçümü (m ²): 126	274. Yüzölçümü (m ²): 126	275. Yüzölçümü (m ²): 126	276. Yüzölçümü (m ²): 126
277. Yüzölçümü (m ²): 126	278. Yüzölçümü (m ²): 126	279. Yüzölçümü (m ²): 126	280. Yüzölçümü (m ²): 126
281. Yüzölçümü (m ²): 126	282. Yüzölçümü (m ²): 126	283. Yüzölçümü (m ²): 126	284. Yüzölçümü (m ²): 126
285. Yüzölçümü (m ²): 126	286. Yüzölçümü (m ²): 126	287. Yüzölçümü (m ²): 126	288. Yüzölçümü (m ²): 126
289. Yüzölçümü (m ²): 126	290. Yüzölçümü (m ²): 126	291. Yüzölçümü (m ²): 126	292. Yüzölçümü (m ²): 126
293. Yüzölçümü (m ²): 126	294. Yüzölçümü (m ²): 126	295. Yüzölçümü (m ²): 126	296. Yüzölçümü (m ²): 126
297. Yüzölçümü (m ²): 126	298. Yüzölçümü (m ²): 126	299. Yüzölçümü (m ²): 126	300. Yüzölçümü (m ²): 126
301. Yüzölçümü (m ²): 126	302. Yüzölçümü (m ²): 126	303. Yüzölçümü (m ²): 126	304. Yüzölçümü (m ²): 126
305. Yüzölçümü (m ²): 126	306. Yüzölçümü (m ²): 126	307. Yüzölçümü (m ²): 126	308. Yüzölçümü (m ²): 126
309. Yüzölçümü (m ²): 126	310. Yüzölçümü (m ²): 126	311. Yüzölçümü (m ²): 126	312. Yüzölçümü (m ²): 126
313. Yüzölçümü (m ²): 126	314. Yüzölçümü (m ²): 126	315. Yüzölçümü (m ²): 126	316. Yüzölçümü (m ²): 126
317. Yüzölçümü (m ²): 126	318. Yüzölçümü (m ²): 126	319. Yüzölçümü (m ²): 126	320. Yüzölçümü (m ²): 126
321. Yüzölçümü (m ²): 126	322. Yüzölçümü (m ²): 126	323. Yüzölçümü (m ²): 126	324. Yüzölçümü (m ²): 126
325. Yüzölçümü (m ²): 126	326. Yüzölçümü (m ²): 126	327. Yüzölçümü (m ²): 126	328. Yüzölçümü (m ²): 126
329. Yüzölçümü (m ²): 126	330. Yüzölçümü (m ²): 126	331. Yüzölçümü (m ²): 126	332. Yüzölçümü (m ²): 126
333. Yüzölçümü (m ²): 126	334. Yüzölçümü (m ²): 126	335. Yüzölçümü (m ²): 126	336. Yüzölçümü (m ²): 126
337. Yüzölçümü (m ²): 126	338. Yüzölçümü (m ²): 126	339. Yüzölçümü (m ²): 126	340. Yüzölçümü (m ²): 126
341. Yüzölçümü (m ²): 126	342. Yüzölçümü (m ²): 126	343. Yüzölçümü (m ²): 126	344. Yüzölçümü (m ²): 126
345. Yüzölçümü (m ²): 126	346. Yüzölçümü (m ²): 126	347. Yüzölçümü (m ²): 126	348. Yüzölçümü (m ²): 126
349. Yüzölçümü (m ²): 126	350. Yüzölçümü (m ²): 126	351. Yüzölçümü (m ²): 126	352. Yüzölçümü (m ²): 126
353. Yüzölçümü (m ²): 126	354. Yüzölçümü (m ²): 126	355. Yüzölçümü (m ²): 126	356. Yüzölçümü (m ²): 126
357. Yüzölçümü (m ²): 126	358. Yüzölçümü (m ²): 126	359. Yüzölçümü (m ²): 126	360. Yüzölçümü (m ²): 126
361. Yüzölçümü (m ²): 126	362. Yüzölçümü (m ²): 126	363. Yüzölçümü (m ²): 126	364. Yüzölçümü (m ²): 126
365. Yüzölçümü (m ²): 126	366. Yüzölçümü (m ²): 126	367. Yüzölçümü (m ²): 126	368. Yüzölçümü (m ²): 126
369. Yüzölçümü (m ²): 126	370. Yüzölçümü (m ²): 126	371. Yüzölçümü (m ²): 126	372. Yüzölçümü (m ²): 126
373. Yüzölçümü (m ²): 126	374. Yüzölçümü (m ²): 126	375. Yüzölçümü (m ²): 126	376. Yüzölçümü (m ²): 126
377. Yüzölçümü (m ²): 126	378. Yüzölçümü (m ²): 126	379. Yüzölçümü (m ²): 126	380. Yüzölçümü (m ²): 126
381. Yüzölçümü (m ²): 126	382. Yüzölçümü (m ²): 126	383. Yüzölçümü (m ²): 126	384. Yüzölçümü (m ²): 126
385. Yüzölçümü (m ²): 126	386. Yüzölçümü (m ²): 126	387. Yüzölçümü (m ²): 126	388. Yüzölçümü (m ²): 126
389. Yüzölçümü (m ²): 126	390. Yüzölçümü (m ²): 126	391. Yüzölçümü (m ²): 126	392. Yüzölçümü (m ²): 126
393. Yüzölçümü (m ²): 126	394. Yüzölçümü (m ²): 126	3	

RESMİ İMAR DURUMU:

T.C.
KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 33067842-115.02.01-E.59385

05.10.2018

Konu : İmar Durumu (Belgesi)

Sayın Nevruz Ercan GÜL
Kozyatağı Mah. Bayar Cad
Sıtmapınar Sok No:17 D:11
Kadıköy /İSTANBUL

İlgi : 28.9.2018 Tarih ve 42635 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 parsel sayılı taşınmaza ait imar durumu hakkında yazılı bilgi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 07.11.2010 – 07.03.2011 – 14.08.2012 – 13.02.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında, E:1.25, H= Serbest yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalmaktadır. Parsel üzerinden E.N.H. bulunduğundan ve parsel yakınından dere geçmekte olduğundan, uygulama aşamasında ilgili kurumların görüşlerine uyulacaktır.

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

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet Ali KİPSÖZ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek : Plan örneği

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

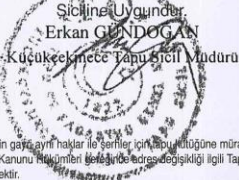
TAPU SENEDİ:

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE						
	Mahallesi	HALKALI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	MENEKŞE						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²
21C21A1B	800	4	61 BLOK BETONAMRE APARTMAN VE ARSASI	246.092,58 m ²				
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 43918518								
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		MESKEN		52/246093	GÖL KULE-103 L	21.NORMA	126	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 17/12/2010							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		30711	434	42850		17/12/2012	Cilt No.	
Sahife No.		 Sicilüne Uyğundur Mehmet TEMEL Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : *Mülkiyetin gayri ayni haklar ile seneler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE					
	Mahallesi	HALKALI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki	MENEKŞE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
F21C21A1B	800	4	ARSA	ha	m ²	dm ²	
				246.092,58 m ²			
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 4391873							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
	0,00		MESKEN		99/246093	TERAS EVLER-2/2	5.NORMAL
						2 D	12
	Kat İrtifakı Tesisi işleminden.						
	YON.PLANI : Yönetim Planı : 17/12/2010						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi						
	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		20773	427	42150		29/12/2010	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil Müdürü Erkan GÜNDOĞAN Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin geçiş hakkı ile benzeri için Tapu Sicil Müdüğüne müracaat edilmelidir.							
** Tebligat Kanunu hükmümleri ile ilgili olarak adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE									
	Mahallesi	HALKALI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	MENEKŞE									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
F21C21A1B	800	4	58 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m ²	dm ²				
					246.092,58	m ²					
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 43920792				
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		MESKEN		96/246093		TERAS EVLER-2/2 1 E	1.NORMAL	8			
Edinme Sebebi		Kat İrtifakından Kat Mülkiyetine Geçiş işleminden. YÖN.PLANI :Yonetim Planı : 17/12/2010									
Sahibi		SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		23710	426	42032		10/10/2011		Cilt No.			
Sahife No.		Siciline Uygundur. Erkan GÜNDOĞAN Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararını Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

TAKYİDAT KAYITLARI:

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih:9/25/2018 3:15:48 PM	
MekbuzNo:182018487943	DekontNo:20180925-2546-F00819	BaşvuruNo:48794	
Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	900/4
Taşınmaz ID:	43920792	AT Yüzölçüm(m2):	246092.58
İl/ilçe	İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE	Taşınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	KÜÇÜKÇEKMECE TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TERAS EVLER-2/21/1.NORMAL/E/8
Mahalle/Köy Adı:	HALKALI M	Bagimsiz Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:	MENEKŞE	Arsa Pay/Payda	96/246093
Cilt/Sayfa No:	426/42032	Ana Taşınmaz Nitelik	61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSAST
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	127/12415

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 17/12/2010	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 29/12/2010 - 20773	-
(AT Üzeri)Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2012 - 30711	-
(AT Üzeri)Serh	BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 20/09/2010 TARİH YEV: 13032	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 20/09/2010 - 13032	-
(AT Üzeri)Serh	BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 17/12/2010 TARİH YEV: 19702	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2010 - 19702	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 123599420	(SN:5615656) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7710305432	-	1 / 1	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM Kat İrtifaki Tesis. 29/12/2010 - 20773	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira serhi.)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	KÜÇÜKÇEKMECE TM 20/09/2010 - 13032	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2010 - 19702	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BERKAY OKÇUOĞLU Tarih: 9/25/2018 3:20:26 PM
MekbuzNo: 182018487973 DekontNo: 20180926-2546-F00825 BaşvuruNo: 48797

Taınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	900/4
Taınmaz ID:	43918773	AT Yüzölçümü(m2):	246092,58
İl/ilçe	İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE	Taınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	KÜÇÜKÇEKMECE TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TERAS EVLER-2/22/5.NORMAL/D/12
Mahalle/Köy Adı:	HALKALI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:	MENEKŞE	Arsa Pay/Payda	99/246093
Cilt/Sayfa No:	427/42150	Ana Taınmaz Nitelik	61 BLOK BETONAMRE APARTMAN VE ARSASTI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	127/12415

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 17/12/2010	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 29/12/2010 - 20773	-
(AT Üzeri)Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2012 - 30711	-
(AT Üzeri)Serh	BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 20/09/2010 TARİH YEV: 13032	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 20/09/2010 - 13032	-
(AT Üzeri)Serh	BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 17/12/2010 TARİH YEV: 19702	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2010 - 19702	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 123597265	(SN:5645656) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7710305432	-	1 / 1	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM Kat İrtifakı Tesis 29/12/2010 - 20773	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi.)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	KÜÇÜKÇEKMECE TM 20/09/2010 - 13032	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL SEN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2010 - 19702	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BERKAY OKÇUOĞLU Tarih: 9/25/2018 3:23:04 PM
MekbuzNo: 182018488000 DekontNo: 20180926-2546-F00830 BaşvuruNo: 48800

Taınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	900/4
Taınmaz ID:	43918518	AT Yüzölçümü(m2):	246092,58
İl/ilçe	İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE	Taınmaz Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	KÜÇÜKÇEKMECE TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	GÖL KULE-1/63/21.NORMAL//126
Mahalle/Köy Adı:	HALKALI M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:	MENEKŞE	Arsa Pay/Payda	52/246093
Cilt/Sayfa No:	434/42850	Ana Taınmaz Nitelik	61 BLOK BETONAMRE APARTMAN VE ARSASTI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	127/12415

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 17/12/2010	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 29/12/2010 - 20773	-
(AT Üzeri)Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2012 - 30711	-
(AT Üzeri)Serh	BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 20/09/2010 TARİH YEV: 13032	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 20/09/2010 - 13032	-
(AT Üzeri)Serh	BEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ: 17/12/2010 TARİH YEV: 19702	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2010 - 19702	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 123596875	(SN:5645656) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7710305432	-	1 / 1	-	KÜÇÜKÇEKMECE TM Kat İrtifakı Tesis 29/12/2010 - 20773	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi.)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	KÜÇÜKÇEKMECE TM 20/09/2010 - 13032	-
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllık 1 TL SEN TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	KÜÇÜKÇEKMECE TM 17/12/2010 - 19702	-

SERTİFİKASYONLAR:

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 17.07.2003	No : 400129
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Tayfun ÖZPAK	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER	
	 Mustafa DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 03.03.2014	No : 402578
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Berkay OKÇUOĞLU	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 10.04.2018

No : 409313

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



