



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Küçükçekmece/Safra

13222, 13223 ve 13224 Parseller

2019_M_0390/31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 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	10
3.3.	Konut Pazarı	11
3.4.	Turizm Sektör Analizi	14
3.4.1.	Dünya Turizm Sektörü	15
3.4.2.	Türkiye Turizm Sektörü	18
3.5.	İstanbul İli	26
3.6.	Küçükçekmece İlçesi	27
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	27
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	27
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	28
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	28
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	29
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	31
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	31
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	32
5.	GAYRİMENKULLERN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	33
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	33
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	35
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	35
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	35
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	35
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	36
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	36
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	41
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	42
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	46
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	46
8.	SONUÇ	48
9.	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

UYGUNLUK BEYANI

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

- Raporunda 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.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 25.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Pınar Başak ÇAMDERE tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	01.10.2019/0001
Değerleme Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	2019_M_0390
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Çekmece Yolu Mevkii dahilinde yer alan, 18.581,32 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA BAĞÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA" vasıflı, 0 Ada 13222 Parsel, 2.217,30 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA BAĞÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA" vasıflı, 0 Ada 13223 Parsel, 8.705,73 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA" vasıflı, 0 Ada 13224 Parsellerin arsa sahipleri ile yapılmış olan 03.07.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden kaynaklanan hakların 31.12.2019 tarihli pazar değeri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler ve kısmen müşteri firmadan temin edilen şifahi 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, Safra Mahallesi, Çekmece Yolu Mevkii dahilinde yer alan, 18.581,32 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA BAĞÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA" vasıflı, 0 Ada 13222 Parsel, 2.217,30 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA BAĞÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA" vasıflı, 0 Ada 13223 Parsel, 8.705,73 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA" vasıflı, 0 Ada 13224 Parsellerin arsa sahipleri ile yapılmış olan 03.07.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nden kaynaklanan hakların 31.12.2019 tarihli pazar değeri tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	Sözleşmeye Dayalı Hak: 154.375.000.-TL (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	:	Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

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

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 ulaşılabileceği 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 değeri 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 Değeri 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 Değeri tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

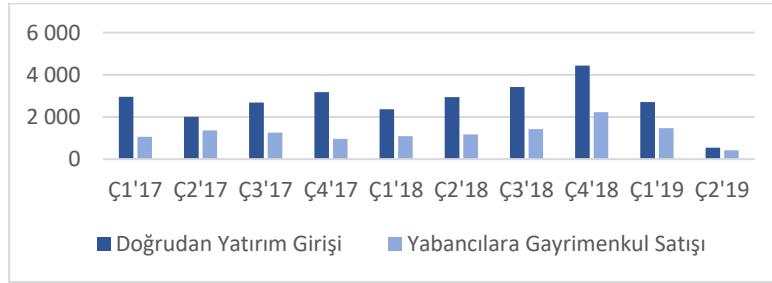
Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkışma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019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

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

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

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

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

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

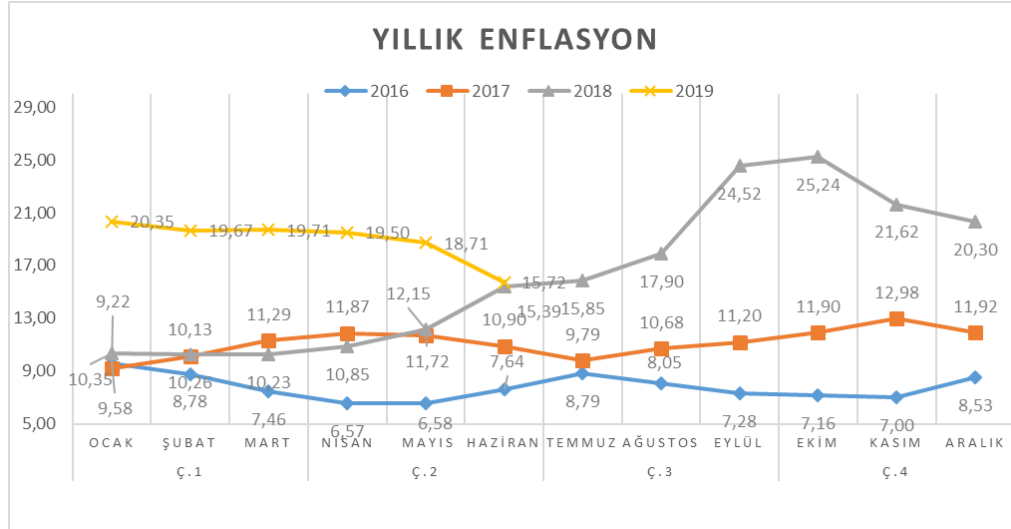
Tablo. 1 GSYH Değerleri

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

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

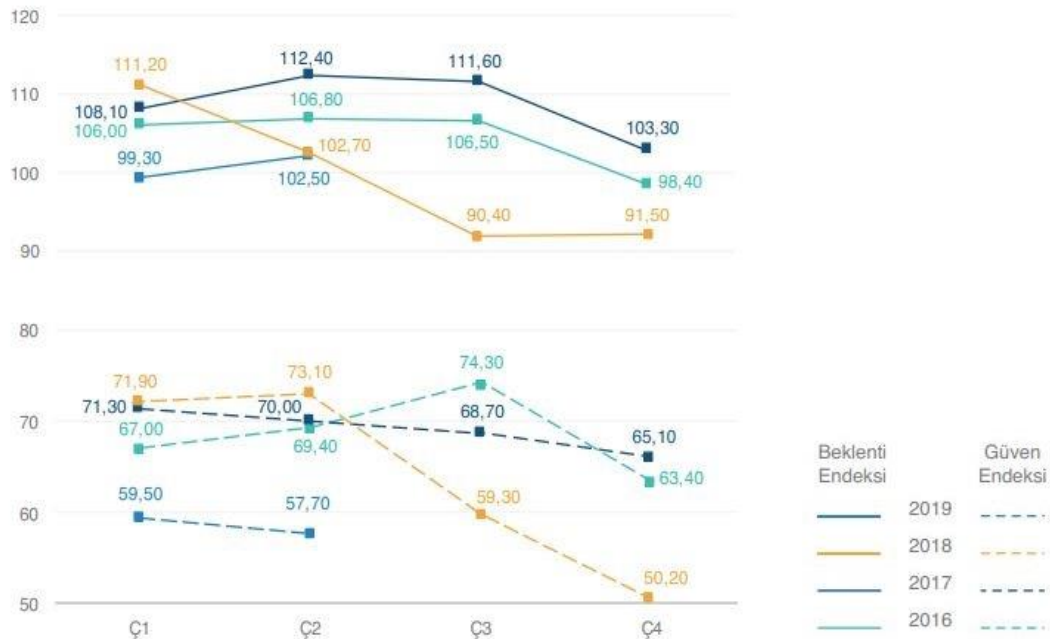
*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

Grafik 2. Yıllık Enflasyon


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

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

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: TCMB

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

Türkiye’de Büyüme Oranları

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

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

TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

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

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Kaynak: TÜİK

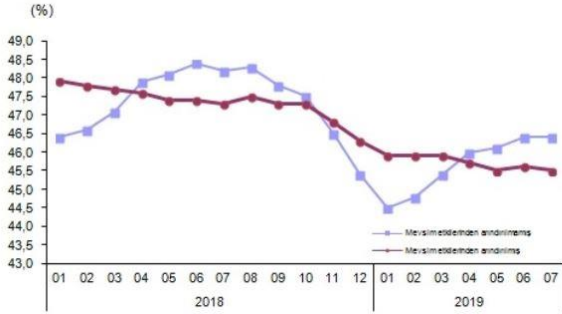
Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

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

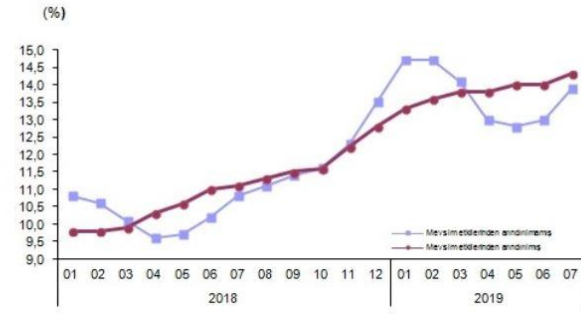
arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları

İstihdam oranı, Temmuz 2019



İşsizlik oranı, Temmuz 2019



Kaynak: TÜİK

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

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

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

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

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

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

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir. 2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

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

3.3. Konut Pazarı

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

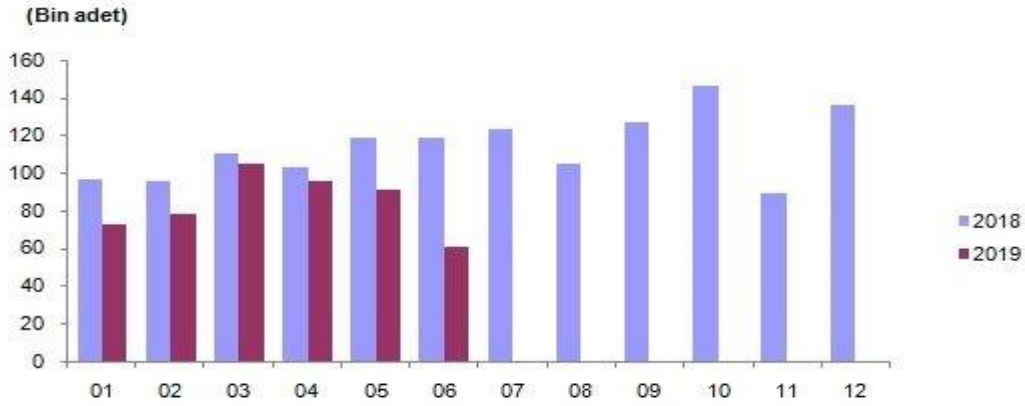
2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda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

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

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

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

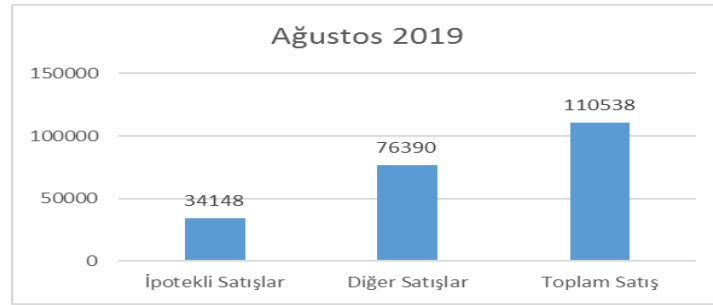
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

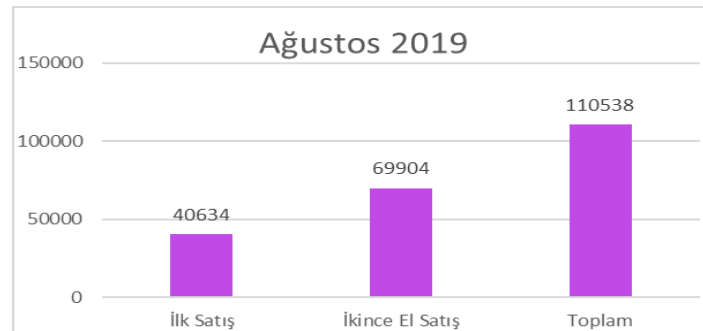
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut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

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

3.4. Turizm Sektör Analizi

Turizm, dinlenmek, eğlenmek, görmek ve tanımak gibi amaçlarla yapılan geziler ve bir ülkeye veya bir bölgeye gezmen (turist) çekmek için alınan ekonomik, kültürel, teknik önlemlerin, yapılan çalışmaların tümüdür. Turistik gezi, insanların sadece bir yerden bir yere gitmesi değil kültürel, ekonomik ve toplumsal olarak da iletişim içinde olmalarıdır. Turizm sayesinde insanlar hem diğer ülkelerin hem kendi ülkelerinde yaşadıkları bölgenin dışındaki güzelliklerin, hem de geçmişte yaşamış olan

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

insanların bırakmış oldukları kültürel mirasın farkına vararak, gelecek kuşaklara daha yaşanılabilir bir dünya bırakmanın gerekliliğine inanarak hayata farklı açılardan bakabilirler. Turistler gittikleri ülke ya da bölgede gördükleri yerler karşılığında o yöre halkına para kazandırır. Yani turizm ziyaret edilen ülke ve bölgenin ekonomisine büyük bir maddi katkı sağlar. Turizm açısından ülkemize en çok Antalya ve Bodrum gelir kazandırır. Turizm sözcüğü ilk olarak 21. yüzyılda bazı İngilizlerin Avrupa'ya yaptığı yolculuklar için kullanılmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra bu eylem, dünya çapında yaygınlık kazanınca, turizm sözcüğü de dilden düşmez olmuştur. Eskiden yalnız zengin ve aylak kimselerin yaptığı bu geziler, ulaşım kolaylıklarının sürekli olarak gelişmesi (hız, konfor ve güvenlik gibi) ve kısa zamanda herkesin tatil yapmasını sağlayan toplumsal gelişmeler (oteller, moteller, kamp yerleri, tatil köyleri vb) sonucunda gittikçe çoğalmıştır.

Turizm milyonlarca insanı tüketici ve üretici olarak ilgilendirmektedir. Turizm sayesinde sağlanan döviz gelirleri ile ülkelerin dış ödemeleri ve dış ticaret bilançolarının düzenlenmesi sağlanabilmektedir. Turizm aynı zamanda ülke gelişiminin itici ve sürükleyici bir elemanıdır. Daha açık olarak; turizm amaçlı mal hizmetlerin tüketimi, bu hizmetleri üreten firmalar için bir gelirdir. Bu ihtiyaçların artması daha çok mal ve üretim anlamına gelmekte olup, yatırımları, üretimleri ve gelirleri arttırmaktadır. Sosyal olarak önemine değinecek olursak da turizm insanların farklı ulus ve kültürleri tanımalarını sağlayacak ve genel kültür düzeylerini yükseltmeye imkan veren bir araç olarak tanımlanacaktır.

3.4.1. Dünya Turizm Sektörü

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tarafından hazırlanan 2019 üçüncü çeyrek raporuna göre, Dünya turizmi 2019'un geçen yılının aynı periyodu ile karşılaştırıldığında Ocak-Temmuz ayları arasında yüzde 4 büyüdü. Dünya turizminde en yüksek artışı yüzde 8 ile Ortadoğu, yüzde 6 ile Asya ve Pasifik ülkeleri yaşadı. Avrupa %4 artarken, Afrika %3 ve ABD'de ise %2 oranları ile ılımlı bir büyüme göstermiştir.

UNWTO'nun değerlendirmesinde son iki yıla göre daha yavaş bir oranda olsa da, 2019'daki artışın olumlu bir işaret olduğu belirtilmiştir. UNWTO Genel Sekreteri Zurab Pololikashvili, "Uluslararası turizm, olumlu bir ekonomi, artan hava kapasitesi ve vize kolaylığı sayesinde dünya çapında güçlü bir şekilde performans göstermeye devam ediyor" demiştir. Büyümenin iki yıl süren yüksek artışların ardından hafifçe azaldığını ancak sektörün küresel ekonomik büyüme oranını aşmaya devam ettiğini belirten Pololikashvili "İnovasyona, dijital dönüşüme ve eğitime yatırım yapmaya devam etmemiz gerekiyor, böylece turizmin getirebileceği birçok faydadan yararlanabilirken aynı zamanda çevre ve toplum üzerindeki etkisini daha iyi bir turizm akışı yönetimi ile azaltabiliriz." diye açıklamada bulunmuştur.

En son UNWTO Güven Endeksine göre, küresel turizm performansı pozitif olmuştur. Ancak ılımlı büyüme sinyalleri ile birlikte yılın geri kalanı için temkinli kalmaktadır. Bugüne kadar büyüme güçlü ekonomi, karşılanabilir hava seyahatleri, artan hava ulaşım bağlantıları ve vize kolaylığı ile birlikte sürmüştür. Ancak zayıf ekonomik göstergeler, Brexit hakkındaki süregelen belirsizlik, ticaret ve teknolojiye gerginlik ve yükselen jeopolitik mücadeleler, iş ve tüketici güveninin durumunu kötüleştirmeye başlamıştır.

UNWTO, 2019 yılında uluslararası turizmde %3 ile %4 oranında büyüme öngörmektedir.

UNWTO'nun Dünya Turizm Barometresi'ne göre turist sayısı 2017 yılında göre %5,4 oranında artış göstermiştir.

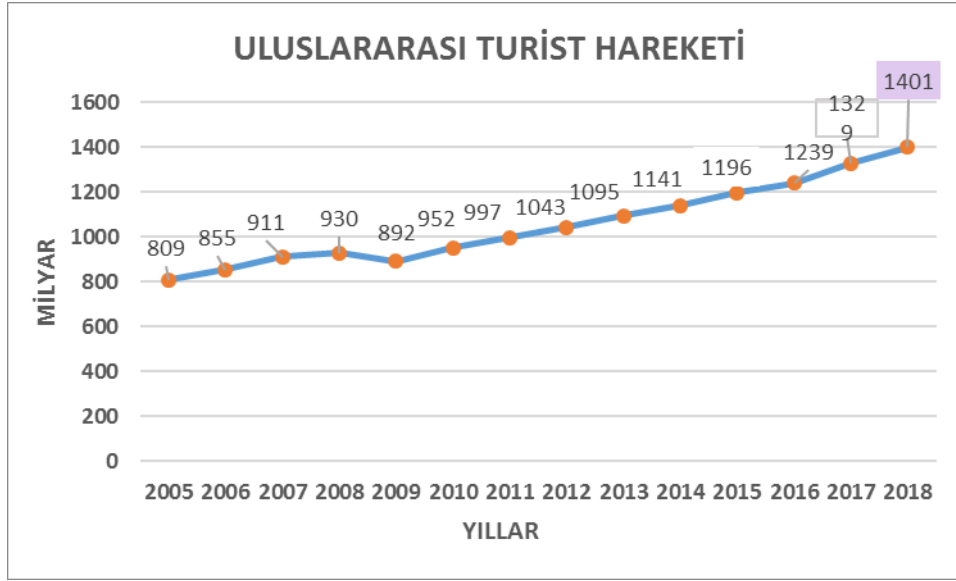
Dünya turizminde en yüksek artışı %8 ile Ortadoğu, %6 ile Asya ve Pasifik ülkeleri yaşadı. Avrupa %4 artarken, Afrika %3 ve ABD'de ise %2 oranları ile ılımlı bir büyüme göstermiştir.

Bölgesel anlamda ilk sırada Avrupa bulunmaktadır. Bu kıtaya gelen turist sayısı 710 milyon kişi iken;

Asya ve Pasifik'te bu rakam 347,6 milyon olarak gerçekleşmiştir. Amerika kıtası 215,7 milyon turist ağırlarken, Afrika'da bu sayı 67,1 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Ortadoğu ülkeleri ise 60,4 milyon kişiyi misafir etmiştir.

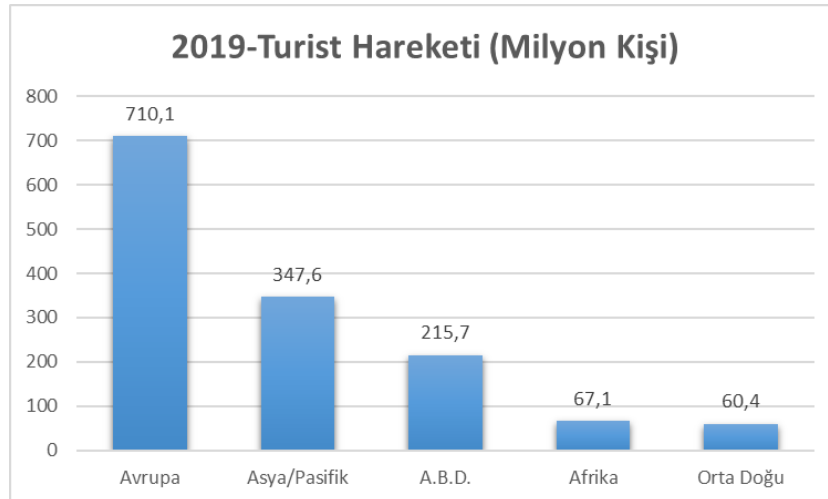
1995 yılında 525 milyon olan uluslararası turist sayısı geçen yıl 1,4 milyara yükselirken, 2030 yılı projeksiyonunda ise bu rakamın 1,8 milyara ulaşması beklenmektedir. 7,5 milyar kişinin yaşadığı Dünya'da 1,4 milyarlık turist sayısı her 5 kişiden 1'inin seyahat ettiğini ortaya koymaktadır. Bilindiği üzere 2016 yılında 1 milyar 239 milyon kişi seyahat ederken, 2017 yılında bu sayı 1 milyar 322 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. 2019 için UNWTO, tarihsel büyüme eğilimine paralel olarak %3-4 oranında bir artış öngörmektedir.

Tablo. 10 UNWTO Verileri Dünya Turizmi – Uluslararası Turist Hareketi



Kaynak: B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO), 2019 Yılı Raporu (Eylül 2019)

Tablo. 11 UNWTO Verileri 2018 Yılı Bölgesel Ziyaretçi Sayıları



Kaynak: B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO), 2019 Yılı Raporu (Eylül 2019)

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) Turizm Barometresi 'ne göre, uluslararası alanda gerçekleştirilen toplam turizm harcamalarının %21,4'ünü Çinli turistlere ait olduğu görülmüştür. Hatta, Çin anararasına bağlı Hong Kong'un da harcamalarıyla bu pay yüzde 23,4'e ulaşmaktadır.

Sadece Çinli turistlerin geçen yılki harcamaları, bir önceki yıldan 11 milyar dolarlık artışla 261 milyar doları aşmış bulunmaktadır. Hong Kong'un harcamalarıyla birlikte Çinlilerin geçen yıl uluslararası turizm pazarındaki harcamalarının ise 285 milyar doların üstüne çıktığı belirlenmiştir.

TUYED (Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneği) yönetiminin UNWTO Turizm Barometresinden derlediği bilgiler, Çin'in dünya turizminin önemli bir kaynak pazarı haline geldiğini ortaya koymaktadır. Çin, 2016 yılında uluslararası turizm pazarına 135 milyon vatandaşını turist olarak göndermiştir. Bu turistlerin gerçekleştirdiği 261 milyar dolarlık harcama, Çin'i dünyada en fazla turizm harcamaları yapan ilk 10 ülke listesinde birinci sıraya taşımıştır.

Çin'in birinci olduğu dünyada en fazla turizm harcaması yapan ilk 10 ülke listesine baktığımızda 123 milyar dolarlık harcamayla ABD'nin ikinci sırada olduğu görülmektedir. Listenin ilk beşini oluşturan diğer ülkelerin listedeki yeri ve harcamaları ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 12 UNWTO Verileri ile 2016 yılı En Çok Turizm Geliri Kazanan Ülkeler

ÜLKELERE GÖRE TURİZM GELİRLERİ DÜNYA SIRALAMASI (MİLYAR \$)					
Sıralama	Ülkeler	2018	2017	2016	2015
1	A.B.D.	214.5	210.7	206.9	206.9
2	İspanya	73.8	68.1	60.5	56.6
3	Fransa	67.4	60.7	54.5	58.3
4	Tayland	63	57.5	48.8	44.9
5	İngiltere	51.9	49	47.9	50.2
6	İtalya	49.3	44.2	40.2	39.4
7	Avustralya	45	41.7	37	34.2
8	Almanya	43	39.8	37.5	36.9
9	Japonya	41.1	34.1	30.7	25
10	Çin	40.4	32.6	44.4	45

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Ocak, 2019 Raporu'ndan derlenmiştir.

UNWTO'nun Turizm Barometresi, dünyada turizm hareketlerinin Asya-Pasifik bölgesine kaydığını işaret etmektedir. Nitekim dünyada en fazla turizm harcaması yapan Çin'in yanı sıra, ilk 10 ülke listesine baktığımızda, Asya-Pasifik bölgesinden başka ülkelerin de girdiğini görmekteyiz. Buna göre; bu ülkeler ve harcamaları ise şöyle belirlenmektedir: Güney Kore Cumhuriyeti 27 milyar dolar, Avustralya 25 milyar dolar ve Çin anakarasına bağlı Hong Kong 24 milyar dolar.

UNWTO'nun hazırladığı raporda 2019 yılına ait uluslararası turizm verilerine göre; 2019 yılı için dünya turizminde beklenen artış ise %3-4 aralığındadır.

Tablo. 13 2019 Yılı Dünya Turizm Büyüme Oranı Öngörüsü

UNWTO Verileri	Güncel Artış Verileri (%)		Ortalama Yıllık veri 2008 - 2018	2019 Artış Öngörüsü (%)
	2017	2018		
Dünya Geneli	7,0%	5,6%	4,2%	3 - 4%
Avrupa	8,6%	5,7%	3,6%	3 - 4%
Asya/Pasifik	5,6%	6,1%	6,3%	5 - 6%
ABD	4,9%	2,9%	3,9%	2 - 3%
Afrika	8,2%	7,3%	4,3%	3 - 5%
Orta Doğu	4,1%	10,3%	2,2%	4 - 6%

Kaynak: B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Ocak, 2019 Raporu

3.4.2. Türkiye Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2019'da Türkiye'ye gelen turist sayısı %11,8 artarak 21,14 milyon kişi olmuştur. Turizm gelirleri de aynı dönemde %9,88 artarak 12,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında gelen yabancı turistlerin milliyetlerine göre dağılımı incelendiğinde ilk sırada 2,7 milyon kişi ile Rusya'nın yer aldığı, bu ülkeyi sırasıyla 1,8 milyon ve 1,2 milyon ile Almanya ve Bulgaristan'ın takip ettiği görülmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgiye göre; 2019 yılının Ocak-Haziran ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %13,20 oranında bir artış göstererek 18.076.506 olmuştur.

Tablo. 14 Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
AYLAR	2017	2018	2019(*)	2018/2017	2019/2018
OCAK	1 055 474	1 461 570	1 539 496	38,48	5,33
ŞUBAT	1 159 833	1 527 070	1 670 238	31,66	9,38
MART	1 587 007	2 139 766	2 232 358	34,83	4,33
NİSAN	2 070 322	2 655 561	3 293 176	28,27	24,01
MAYIS	2 889 873	3 678 440	4 022 254	27,29	9,35
HAZİRAN	3 486 940	4 505 594	5 318 984	29,21	18,05
TEMMUZ	5 075 961	5 671 801	6 617 380	11,74	16,67
AĞUSTOS	4 658 463	5 383 332	6 307 508	15,56	17,17
EYLÜL	4 076 630	4 792 818		17,57	
EKİM	2 992 947	3 755 467		25,48	
KASIM	1 652 795	1 966 277		18,97	
ARALIK	1 703 789	1 950 705		14,49	
TOPLAM	32 410 034	39 488 401		21,84	
8 AYLIK TOPLAM	21 983 873	27 023 134	31 001 394	22,92	14,72

(*): Veriler geçicidir.

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Ağustos 2019

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Ağustos 2019 sınır bültenine göre; 2019 yılı Ağustos ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %17,17 oranında bir artış göstererek 6 307 508 olmuştur.

Ağustos ayında ülkemize gelen 6.307.508 yabancı ziyaretçinin 84.888 (1,35%) günübirlikçidir.

Ağustos ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- 1-Antalya %39,31 (2.479.217)
- 2-İstanbul %24,42 (1.540.120)
- 3-Muğla %10,41 (656.618)
- 4-Edirne %7,62 (480.771)
- 5-Artvin %4,56 (287.776)

2019 yılı Ağustos Ayında Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Fed. %17,11 (1.078.904) ile birinci, Almanya %11,31 (713.527) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %6,68 (421.466) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini İran ve Bulgaristan izlemektedir.

Tablo. 15 Turist Sayısında 15 Ülke Arasında Artış Kaydeden Pazarlar

Turist Sayısında 15 Ülke Arasında Artış Kaydeden Pazarlar (% Değişim)		
MİLLİYET	2017/2016	2018/2017
Suudi Arabistan	-1,86	85,95
Irak	-42,66	83,49
Çin Halk Cumhuriyeti	25,58	83,01
Rusya Fed.	81,51	70,33
Yunanistan	-27,95	65,99
Bulgaristan	-21,18	53,18
İran	10,16	51,81
Kuveyt	9,50	41,13
Fransa	-24,06	34,68
İngiltere (Birleşik Krallık)	-21,79	33,75
Azerbaycan	25,13	28,35
Hollanda	-21,40	18,68

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

2018 yılı Ocak ayı rakamlarına göre ilk 15 ülke arasında artış hızı bakımından en büyük artış %85,95'lik artışla Suudi Arabistan pazarında yaşanmış olup bu ülkeyi %83,49'luk artış ile Irak ve %83,01'lik artışla Çin Halk Cumhuriyeti takip etmektedir.

Tablo. 16 Turist Sayısına Göre İlk 15 Ülke

ÜLKELERE GÖRE TURİST SAYISI DÜNYA SIRALAMASI (MİLYON KİŞİ)					
Sıralama	Ülkeler	2018	2017	2016	2015
1	Fransa	-	86.9	82.6	84.5
2	İspanya	82.2	81.8	75.3	68.2
3	A.B.D	-	76.9	76.4	77.8
4	Çin	62.9	60.7	59.3	56.9
5	İtalya	62.1	58.3	52.4	50.7
6	Türkiye	45.8	37.6	30.3	39.5
7	Meksika	41.4	39.3	35.1	32.1
8	Almanya	38.9	37.5	35.6	35
9	Tayland	38.3	35.4	32.5	29.9
10	İngiltere	-	37.7	35.8	34.4
11	Japonya	31.2	28.7	24	19.7
12	Avusturya	30.8	29.5	28.1	26.7
13	Yunanistan	30.1	27.2	24.8	23.6
14	Hong Kong	29.3	27.9	26.6	26.7
15	Malezya	25.8	25.9	26.8	25.7

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Ocak, 2019 Raporu'ndan derlenmiştir.

Tablo. 17 Artış Hızlarına Göre İlk 15 Ülke

ARTIŞ HIZLARINA GÖRE İLK 15 ÜLKE (Ocak)					
MİLLİYET	YILAR			DEĞİŞİM ORANI %	
	2016	2017	2018	2017/2016	2018/2017
Suudi Arabistan	27 567	27 054	50 308	-1,86	85,95
Irak	53 603	30 736	56 399	-42,66	83,49
Çin Halk Cumhuriyeti	11 330	14 228	26 039	25,58	83,01
Rusya Fed.	22 106	40 124	68 344	81,51	70,33
Yunanistan	41 601	29 972	49 752	-27,95	65,99
Bulgaristan	98 800	77 879	119 296	-21,18	53,18
İran	92 260	101 636	154 296	10,16	51,81
Kuveyt	16 658	18 241	25 744	9,50	41,13
Fransa	23 130	17 566	23 658	-24,06	34,68
İngiltere (Birleşik Krallık)	31 177	24 383	32 613	-21,79	33,75
Azerbaycan	29 932	37 455	48 073	25,13	28,35
Hollanda	24 031	18 888	22 416	-21,40	18,68
Ukrayna	27 633	27 586	32 208	-0,17	16,75
Almanya	114 208	78 750	86 875	-31,05	10,32
Gürcistan	113 582	140 988	150 849	24,13	6,99

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye İş Bankası, Sektörlerle ilgili 2018 beklentileri raporuna göre; Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2017 yılında %27,8 artışla 32,4 milyon kişiye yükselmiştir. 2017'de Türkiye'ye gelen turistler ülke bazında değerlendirildiğinde, Rusya %14,5 payla ilk sırayı alırken, onu %11,1 payla Almanya ve %7,7 payla İran takip etmiştir.

2017'de Türkiye'nin turizm gelirleri %19,9 artarak 22,5 milyar USD'ye ulaşmıştır. Bununla birlikte turizm gelirleri sektörün şimdiye kadarki en parlak yılı olan 2014'teki seviyesinin altında gerçekleşmiştir. 2016'da yurt içinde yaşanan güvenlik endişelerinin ardından özellikle daha fazla harcama yapan Avrupalı turist sayısındaki azalış ve sektörün sıkıntılarını aşmak amacıyla fiyatlara uyguladığı indirimler turizm gelirlerindeki toparlanmanın sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

Avrupalı turistlerin İspanya gibi diğer Akdeniz ülkelerine yönelmesiyle birlikte turizm sektörü 2017 yılında Rusya ve Ortadoğu ülkelerinin yanı sıra yerli turizme odaklanmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı ise, sektörü canlandırmak için turizm kredilerinin yeniden yapılandırılmasına imkan sağlanması, seyahat acentelerine verilen yakıt desteğinin kapsamının genişletilmesi, sektöre tahsis edilen alanların kullanım hakkı sürelerinin 49 yıla tamamlanması ve kruvaziyerle yabancı turist getiren belirli acentelere yönelik turist başına destek gibi çeşitli teşvik paketleri açıklamıştır. 15 yıl aradan sonra Kasım 2017'de gerçekleştirilen 3. Turizm Şurası'nda sektörün uzun dönemli stratejisine ilişkin kararlar alınmıştır.

54 farklı sektörden doğrudan etkilenen turizm sektörü, 2017 yılında döviz kurundaki yükselişe bağlı olarak başta gıda fiyatları olmak üzere artan girdi maliyetleri ve alkollü içeceklere getirilen vergilerden büyük ölçüde etkilenmiştir. Sektörde otel doluluk oranlarının kriz öncesi seviyeleri yakalamasına rağmen, ortalama oda fiyatları düşük seyrini korumaktadır. Bu durum, otellerin rekabetçiliğini kaybettiğine işaret ederken artan maliyetlerle birlikte sektörün kârlılık göstergelerinde bozulmaya neden olmuştur.

Öte yandan, turizm sektörüne yatırımlar ve yabancı yatırımcı ilgisi 2017 yılında canlı seyrini korumuştur. Sektöre verilen krediler 2017 yılsonu itibarıyla yıllık bazda %14,2 artış kaydederken, kredilerde takibe düşen alacak oranı 2017'de bir miktar yükselse de %2,7 seviyesiyle reel sektör ortalamasının altında seyretmiştir.

Turizm sektörüne verilen teşviklerin etkisi ve jeopolitik endişelerin azalmasıyla birlikte 2018 yılı başında tur şirketlerinin erken rezervasyonlarında geçen yıla göre hızlı artışlar olduğu ifade edilmektedir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tahminlerine göre, sektörün 2018 yılında 4,8 milyonu Rusya'dan olmak üzere 34 milyon yabancı ziyaretçi sayısına ulaşacağı öngörülmektedir. Bakanlık ise 2018'de 36 milyon turist ve 34 milyar USD turizm geliri hedeflemektedir.

TÜİK verilerine göre; Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,2 artarak 7 milyar 973 milyon 963 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %87,8'i yabancı ziyaretçilerden, %12,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 576 milyon 564 bin \$'ını kişisel harcamalar, 2 milyar 397 milyon 399 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 607 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 766 \$ olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2019 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %15,3 artarak 12 milyon 762 bin 346 kişi olmuştur. Bunların %90,1'ini 11 milyon 499 bin 211 kişi ile yabancılar, %9,9'unu ise 1 milyon 263 bin 135 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmuştur.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %34,4 azalarak 1 milyar 82 milyon 543 bin \$ olmuştur. Bunun 967 milyon 276 bin \$'ını kişisel, 115 milyon 266 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,4 artarak 2 milyon 444 bin 668 kişi olmuştur. Bunların kişi başı ortalama harcaması 443 \$ olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılı 2.çeyreğine ait verileri de kapsayan turizm verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 18 Turizm Gelir/Gider Verileri – I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

Yıl	Çıkış Yapan Ziyaretçiler				Giriş Yapan Vatandaşlar (Yurtiçi İkametli)		
	Çeyrek Dönem	Turizm Geliri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)	Turizm Gideri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)
2018	Yıllık	29 512 926	45 628 673	647	4 896 310	8 383 432	584
	1	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	2	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	3	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	4	6 540 434	9 651 740	678	957 647	1 853 045	517
2019	1	4 629 679	6 644 391	697	1 066 706	2 017 916	529
	2	7 973 963	12 762 346	625	1 082 543	2 444 543	443
	Nisan	1 996 446	3 266 256	611	336 498	752 280	447
	Mayıs	2 639 675	4 219 837	626	319 832	725 576	441
	Haziran	3 337 843	5 276 253	633	426 213	966 812	441

*Kaynak: TÜİK (Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 31 Ekim 2019'dur.)

Turizm sektöründen elde edilen gelirler incelendiğinde 2018 yılında toplam 29.512.926 bin USD olan turizm geliri, 2019 yılında 20.577.606 bin USD'ye gerilemiştir. Turizm geliri 2019 yılının ilk 2 çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında artarak 12.603.642 bin USD olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'ye gelen ziyaretçilerin 2018 yılında harcadıkları kişi başı ortalama rakam 584.-USD olup, 2019 yılı ilk iki çeyreğinde bu rakam ortalamasının da düşüş göstererek 486-USD'de kaldığı görülmüştür.

Tablo. 19 Yıllara Göre Turizm Gelirleri / 2004 - 2019

YABANCI ZİYARETÇİ VE YURT DIŞINDA İKAMET EDEN VATANDAŞ ZİYARETÇİ TURİZM GELİRLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI							
YILLAR	Yıllık/ Çeyrek Dönem	TOPLAM - Total		YABANCI - Foreigner		VATANDAŞ - Citizen	
		TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
		(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(\$)
2004	Yıllık	17 076 606	843	13 061 118	759	3 862 552	1 262
2005	Yıllık	20 322 112	842	15 725 813	766	4 374 383	1 214
2006	Yıllık	18 593 951	803	13 918 757	722	4 463 614	1 153
2007	Yıllık	20 942 500	770	15 936 347	692	4 703 850	1 121
2008	Yıllık	25 415 067	820	19 612 296	742	5 418 439	1 191
2009	Yıllık	25 064 482	783	19 063 702	697	5 690 629	1 222
2010	Yıllık	24 930 997	755	19 110 003	670	5 558 366	1 231
2011	Yıllık	28 115 692	778	22 222 454	709	5 638 484	1 168
2012	Yıllık	29 007 003	795	22 410 364	715	6 354 378	1 241
2013	Yıllık	32 308 991	824	25 322 291	749	6 760 180	1 252
2014	Yıllık	34 305 904	828	27 778 026	775	6 289 260	1 130
2015	Yıllık	31 464 777	756	25 438 923	715	5 843 074	970
2016	Yıllık	22 107 440	705	15 991 381	633	5 964 853	978
2017	Yıllık	26 283 656	681	20 222 971	630	5 908 752	903
2018	Yıllık	29 512 926	647	24 028 311	617	5 345 472	801
2019	Ocak-Haziran	12 603 642	649	10 678 349	630	1 872 874	765

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

Tablo. 20 Yıllara Göre Turizm Gelirleri Değişim Oranları / 2015-2018

TURİZM GELİRİ Milyon \$							
AYLAR	YILLAR				DEĞİŞİM (%)		
	2015	2016	2017	2018	2016/2015	2017/2016	2018/2017
OCAK	1 625.6	1 414.0	1 143.6	1 511.2	-13.1	-19.0	32.1
ŞUBAT	1 427.2	1 188.8	992.3	1 301.4	-16.7	-16.5	31.1
MART	1 816.1	1 465.6	1 233.8	1 612.6	-19.3	-15.8	30.7
1.Çeyrek TOPLAM	4 868.9	4 068.4	3 369.7	4 425.2	-16.4	-17.1	31.3
NİSAN	1 863.9	1 352.8	1 372.1		-27.4	1.4	
MAYIS	2 719.4	1 838.4	1 905.2		-32.4	3.6	
HAZİRAN	3 150.4	1 790.0	2 135.7		-43.2	19.3	
2.Çeyrek TOPLAM	7 733.7	4 981.2	5 413.0		-34.3	8.1	
TEMMUZ	3 683.0	2 390.6	3 468.9		-35.1	45.1	
AĞUSTOS	4 742.3	3 098.4	4 270.0		-34.7	37.8	
EYLÜL	3 868.9	2 788.0	3 652.8		-27.9	31.0	
3.Çeyrek TOPLAM	12 294.2	8 277.0	11 391.7		-32.6	38.0	
EKİM	3 381.4	2 309.7	3 012.6		-31.7	30.4	
KASIM	1 797.3	1 331.0	1 667.0		-25.9	25.2	
ARALIK	1 389.2	1 142.1	1 429.6		-17.8	25.2	
4.Çeyrek TOPLAM	6 567.9	4 782.8	6 109.2		-25.1	26.9	
12AYLIK TOPLAM	31 464.7	22 109.4	26 283.6		-27.1	14.0	

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

2002 yılında 396.148 Turizm İşletme Belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, bir artış kaydederek, 2019 yılında 975.893 yatak kapasitesine ulaşmıştır. 2019 yılında 208.167 yatak kapasiteli Turizm Yatırım Belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 1.184.06 yükselmiştir. Turizm Yatırım Belgesi toplam tesis sayısı 906, Turizm İşletme Belgeli toplam tesis sayısı ise 3.958 olarak açıklanmıştır **(Kültür ve Turizm Bakanlığı/TÜİK)**.

Turistik ürün; çekicilik, yararlılık ve kolay elde edilebilirlik gibi faktörlerin bir bileşimi olarak ele alındığında, "turizm arzı"; ülkenin turizm firmaları ve kurumları aracılığıyla turistlere sunduğu manevi ve maddi değerlere verilen genel addır. Diğer bir tanıma göre turizm arzı; bir ülke, bölge veya yörenin turistlere satmaya hazır olduğu turistik zenginlikler bütünüdür. Şu halde turizm arzı, iç ve dış turizm talebini karşılamak üzere, ekonomik amaçlarla, turistik hizmet işletmeleri ve diğer kurumlar tarafından sunulan tüm hizmetleri kapsamaktadır. Bu yaklaşım esasen bir kapasite sınırına işaret etmektedir. Kapasitenin göstergesi olarak alınabilecek ölçülebilir veriler arasında; turistik işletme sayısı, oda ve yatak sayıları vb. kantitatif değişkenler sayılabilir. Türkiye genelinde son yıllarda çok sayıda yeni turizm tesisi inşa edilmiş ve genel oda/yatak kapasitesi turistik işletmelerin artmasına bağlı olarak yükselmiştir.

Tablo. 21 Toplam Tesis/Yatak Kapasitesi-2002-2019 Yılları Arası

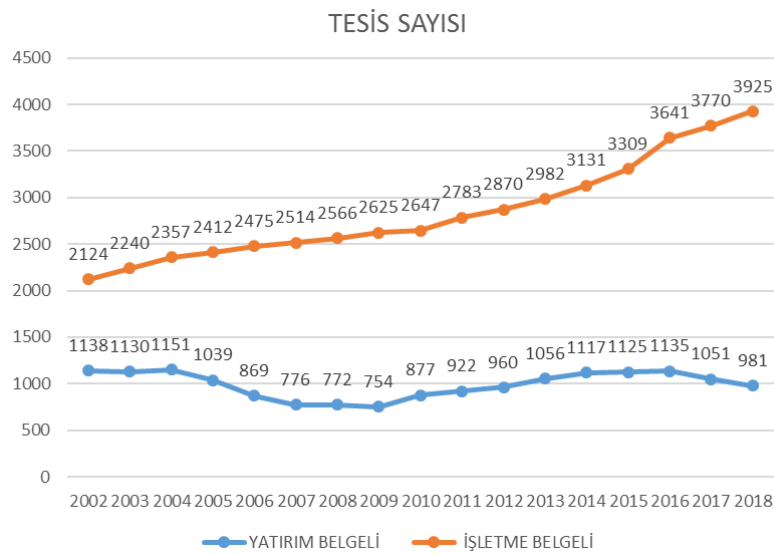
TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLER			TURİZM YATIRIM BELGELİ TESİSLER	
YILLAR	TESİS	YATAK	TESİS	YATAK
2002	2.124	396.148	1.138	222.876
2003	2.240	420.697	1.130	242.603
2004	2.357	454.290	1.151	259.424
2005	2.412	483.330	1.039	278.255
2006	2.475	508.632	869	274.687
2007	2.514	532.262	776	254.191
2008	2.566	567.470	772	258.287
2009	2.625	608.765	754	231.456
2010	2.647	629.465	877	252.984
2011	2.783	668.829	922	267.900
2012	2.870	706.019	960	273.877
2013	2.982	749.299	1.056	301.862
2014	3.131	807.316	1.117	309.556
2015	3.309	850.089	1.125	314.194
2016	3.641	899.881	1.135	312.912
2017	3.770	935.000	1.051	263.033
2018	3.925	974.574	981	225.421
2019*	3.958	975.893	906	208.167

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (30.06.2019 itibarıyla)

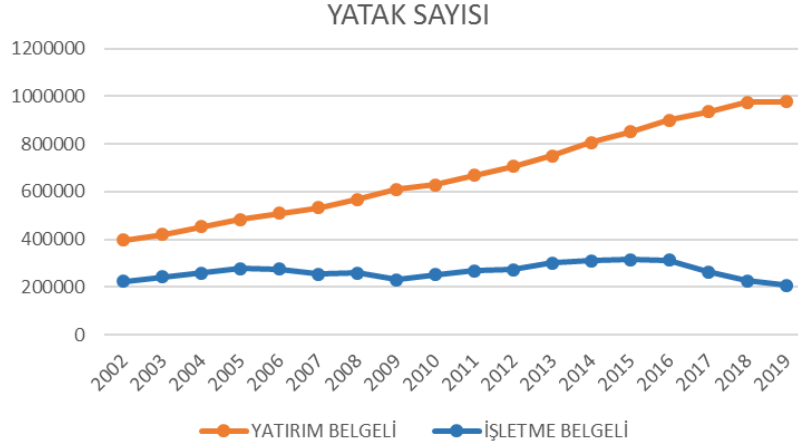
Tablo. 22 Toplam Tesis /Yatak Kapasitesi-2019 Yılı Detaylı

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (30.06.2019)					
TÜRÜ	SINIFI	TURİZM İŞLETME BELGELİ		TURİZM YATIRIM BELGELİ	
		TESİS	YATAK	TESİS	YATAK
Oteller	1 Yıldızlı	51	2769	46	1659
	2 Yıldızlı	396	27049	28	1511
	3 Yıldızlı	1065	120810	286	29327
	4 Yıldızlı	812	233301	223	50472
	5 Yıldızlı	640	438116	135	79577
Termal Oteller	1 Yıldızlı	18	2265	5	1077
	2 Yıldızlı	29	6848	5	1984
	3 Yıldızlı	40	21027	11	11719
Tatil Köyleri	1. Sınıf	65	54951	14	7441
	2. Sınıf	10	3282	15	10130
Termal Tatil Köyleri	5 Yıldızlı			1	310
Turizm Kompleksi		4	6668	1	912
Müstakil Apart Otel		197	17635	1	256
Termal Müstakil Apart Otel		2	171		
Butik Otel		94	7253	80	5605
Butik Termal Otel		1	58		
Butik Tatil Villası		1	140		
B Tipi Tatil Sitesi		3	984	1	1526
Özel Tesis		378	23793	30	1371
Pansiyonlar		117	2904	1	100
Motel		6	467	1	118
Golf Tesisleri		3	1348	1	228
Hostel		1	166		
Kamping		7	2425	7	2144
Dağ Evi		3	341	5	350
Çiftlik Evi / Köy Evi		10	142	7	246
Oberj		3	890		
Yayla Evi		2	90	2	104
Toplam		3958	975893	906	208167

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Tablo. 23 Tesis Sayısı


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı/TÜİK (30/6/2019 tarihi itibarıyla)

Tablo. 24 Yatak Sayısı


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı/TÜİK (30/6/2019 tarihi itibarıyla)

Türkiye’de, sahil turizmi amacıyla ülkeye gelen turistlerin ilgisini çekebilecek alternatif turizm türleri bakımından önemli bir potansiyel vardır. Sağlık ve termal turizm, kış sporları turizmi, yayla turizmi, akarsu turizmi, av turizmi, dağcılık turizmi, golf turizmi, hava sporları, inanç turizmi, İpek Yolu, kongre turizmi, kuş gözlemciliği, mağara turizmi, sualtı dalış turizmi, yat turizmi gibi alternatif turizm türlerinin tamamı Türkiye’nin değişik bölgelerinde bulunmaktadır. Sahip olunan potansiyelin harekete geçirilemediği bu alanlarda, stratejik planlamalar yapılmasına rağmen, uygulamada henüz sonuç alınabilmiş değildir. Orta ve uzun vadeli politikaların, istikrarlı ve kararlı bir şekilde uygulanabilmesi halinde başarıya ulaşılması mümkündür. Alternatif turizm türlerinin, gerek sahil turizmine entegrasyonu gerekse yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmede başarıyla tanıtılması ve kullanılması halinde, Türkiye ziyaretçi sayısını ve turizm gelirlerini arttırma şansı bulabilecektir. Bir örnek vermek gerekirse, golf turizmi, yüksek harcama potansiyeline sahip, özel seyirci kitlesi olan, uluslararası bir spor dalıdır. Golf sporunun turizmdeki potansiyelini fark eden yatırımcılar, başta Belek olmak üzere pek çok tesis ve otel yatırımı ile bu alana girmişlerdir. Tesislerin doluluk oranları 2013 yılı itibarıyla her yıl ortalama %83 dolayındadır. Golf tesislerinin genel olarak en düşük doluluk oranı Kasım ve Aralık aylarında %62 olurken, Haziran-Eylül döneminde %90’ın üzerinde doluluk kaydedilmiştir. Bu durum alternatif turizm türlerinden biri olan golf turizmi bakımından potansiyelin tüm yıla yayıldığını ortaya koymaktadır ki, sahil turizminde yılın 6 ayına yoğunlaşan talebe karşılık, alternatif turizm türlerinde yıl geneline yayılan talep sayesinde, turizm gelirleri istikrara kavuşabilecek ve artış gösterebilecektir. Bu kapsamda, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2023 hedefleri kapsamında ortaya koyduğu eylem planında, alternatif turizm türlerinin, sahil turizmine entegrasyonuna dönük adımlar atmaktadır. Türkiye Turizm Stratejisi-2023 kapsamında turizm sektörünün güçlendirilmesine yönelik stratejiler; planlama, yatırım, örgütlenme, iç turizm, araştırma-geliştirme, ulaşım ve altyapının güçlendirilmesi, tanıtım ve pazarlama, eğitim, hizmet kalitesi, kentsel ölçekte markalaşma, turizmin çeşitlendirilmesi, mevcut turizm alanlarının rehabilitasyonu, turizm gelişim bölgeleri, turizm gelişim koridorları, turizm kentleri ve eko turizm bölgeleri başlıkları altında toplanmıştır. Katılımcı planlama anlayışı ile hazırlanan bu strateji kapsamında, sektörün yol gösterici bir yaklaşımla yönlendirilebilmesi amacıyla, alternatif turizm türleri tek tek ele alınmamakta, makro bakışla birbirlerine entegrasyonları hedeflenmektedir. 2023 yılında 63 milyon turist, 86 milyar USD turizm geliri ve turist başına 1.350 USD gelire ulaşılması temel hedeftir.

Türkiye ekonomisi için önemli bir sektör olan turizm, genellikle monopolcü rekabet, kısmen de oligopol piyasası özellikleri sergilemektedir. Turizm ve Seyahat Rekabet İndeksi sonuçlarına göre, Türkiye’nin, turizmi geliştirmeye yönelik politika ve faktörlerindeki iyileşme, diğer ülkelerle

karşılaştırıldığında yavaş seyretmektedir. Sektörün gelişimini hızlandıran politika uygulamaları istikrarlı şekilde devam etmelidir. Türkiye turizm sektöründe birkaç ülkeye bağımlı bir talep yapısı oluşmasına müsaade edilmemelidir. Aksi halde son yıllarda Rusya’da yaşanan mali kriz örneğinde olduğu gibi ortaya çıkabilecek bazı sorunlar, sektöre ve ekonomiye ciddi zararlar verebilecektir. Vakit kaybedilmeden turist gönderebilecek alternatif pazarlara (örneğin Çin) yönelmek, etkili tanıtım stratejileri uygulamak, gerekiyorsa Turizm Bakanlığı’na tanıtım, pazarlama için ilave kaynak tahsisi yapmak, sosyal medya başta olmak üzere tüm iletişim kanallarını ve kitle iletişim araçlarını etkin kullanmak gibi politikaların uygulanması gerekmektedir.

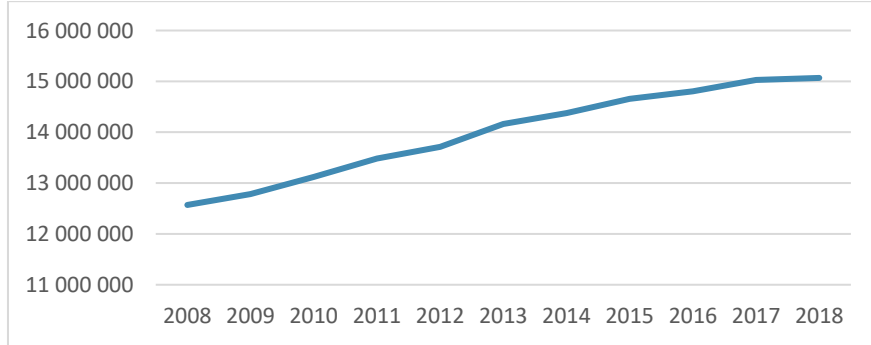
3.5. İstanbul İli



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), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.067.724 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye’nin en kalabalık şehridir. İlin yüzölçümü 5.313 km²’dir. İlde km²’ye 2836 kişi düşmektedir.

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



Kaynak: TÜİK 2018 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 %32 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.

3.6. 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 Gölü'ne kıyısı vardır.

Tablo. 25 Küçükçekmece İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	770.317	385.154	385.163
2017	770.393	386.064	384.329
2016	766.609	385.070	381.539
2015	761.064	382.547	378.517
2014	748.398	376.430	371.968
2013	740.090	372.467	367.623
2012	721.911	362.891	359.020
2011	711.112	357.362	353.750
2010	695.988	350.389	345.599
2009	674.795	340.608	334.187
2008	669.081	337.971	331.110

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 26 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ			
MALİK :	SANCAK HAVAYOLLARI ANONİM ŞİRKETİ (62025/2226976) SANCAK TUL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (4700571 / 11134880) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (10252209/44539520) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (14244527/44539520)	SANCAK HAVAYOLLARI ANONİM ŞİRKETİ (62025/2226976) SANCAK TUL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (4700571/11134880) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (10252209/44539520) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (14244527/44539520)	SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (83549/791430) SANCAK TUL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (2611719/ 5803820) SİNPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (140695/316572)
İLİ :	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ :	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ :	SAFRA	SAFRA	SAFRA
MEVKİİ :	ÇEKMECE YOLU	ÇEKMECE YOLU	ÇEKMECE YOLU
PAFTA NO :	G21B01B2B	G21B01B2B	G21B01B2B
ADA NO :	-	-	-
PARSEL NO :	13222	13223	13224
YÜZÖLÇÜMÜ :	18.584,32	2.217,30	8.705,73
NİTELİĞİ :	ARSA BAHÇELİ İKİ FABRİKA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	ARSA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA	ARSA ALATI SABİTESİ OLAN KARGİR FABRİKA
CİLT NO :	292	292	292
SAYFA NO :	29049	29050	29043
TAPU TARİHİ :	16.07.2018	16.07.2018	12.07.2018
YEVİMİYE NO :	25922	25922	25578

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.10.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Değerlemeye Konu Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Hanesi:

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 tarih ve 14145 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 tarih ve 14083 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 tarih ve 14155 yevmiye no ile)
- Bu parsel üzerindeki fabrika binasının 3283 parsele 93.50 m² tecavüzlüdür. 31/03/1970 tarih, 2563 yevmiye no.
- Diğer: Alati sabite 03/04/1970 T.2755 yevmiye (1.00 ETL değerinde)
- Diğer: Alati sabite 15/04/1970 T.3179 yevmiye (1.00 ETL değerinde)

13222 ve 13223 Parseller Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Hanesi:

- Bu parsel üzerindeki fabrikaların 1063 parsele 5.00 m² ve 1061 parsele 28 m² tecavüzlüdür. (05.03.1964 tarih ve 427 yevmiye no ile)
- 1061 parsel üzerindeki fabrika ve müstemilatı bu parsele 165 m² tecavüzlüdür. (31.12.1984 tarih ve 7299 yevmiye no ile)
- 1062 parsel üzerindeki fabrika binasının bu parsele 5.00 m² tecavüzlüdür. (05.03.1964 tarih ve 427 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 tarih ve 14099 yevmiye no ile)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.04.2018 tarih ve 14119 yevmiye no ile)

Sinpaş GYO A.Ş. (10252209/44539520) Hissesi Üzerinde Müstereken:

Rehinler Hanesi:

- Sancak Tül Sanayi Anonim Şirketi lehine, 1. dereceden, faizsiz, 450.000.-TL tutarında, 10.07.2015 tarih ve 24554 yevmiye no ile ipotek.

Sinpaş GYO A.Ş. (14244527/44539520) Hissesi Üzerinde Müstereken:

- Sancak Tül Sanayi Anonim Şirketi lehine, 1. dereceden, bila faiz oranlı, 550.000.-TL tutarında, 31.07.2015 tarih ve 26691 yevmiye no ile ipotek.

13224 Parsel

Rehinler Hanesi:

Sinpaş GYO A.Ş. 140695/316572 Hissesi Üzerinde:

- Sancak Tül Sanayi Anonim Şirketi lehine, 1. dereceden, bila faiz oranlı, 550.000.-TL tutarında, 31.07.2015 tarih ve 26691 yevmiye no ile ipotek.

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih ve 2018/681 sayılı encümen kararıyla 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 sayılı parsellerin tevhid, ifrazı ve yola terkleri işlemleri sonucu oluşmuştur. Oluşan 13224 parselin aynı tarihli encümen kararıyla "Spor Alanı" olarak Küçükçekmece Belediyesi adına tescil edilmesine karar verilmiştir.

Tevhit, ifraz ve yola terk işlemleri sonucu oluşan 13222 ve 13223 parseller 16.07.2018 tarih ve 25922 yevmiye no ile Sancak Havayolları A.Ş., Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 13224 parsel ise 12.07.2018 tarih ve 25578 yevmiye no ile Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. 13224 parsel değerlendirme tarihi itibarıyla henüz Küçükçekmece Belediyesi'nin mülkiyetine geçmemiştir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazılarına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar 22.06.2005-17.01.2014-17.10.2014-13.02.2015-18.10.2015-13.01.2017-17.03.2017-28.03.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Sefaköy Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almaktadır.

Değerleme konusu 13222 ve 13223 Parseller Emsal: 1.75 yapılaşma koşullarında "**Prestij Hizmet İmalat Alanı (PHI)**" alanında kalmaktadır. 13224 parsel ise "**Spor Alanı**" lejantında kalmaktadır.

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen şifahi bilgilere ve resmi imar durumu yazılarında belirtildiği üzere 13224 parsel Küçükçekmece Belediyesi'ne bedelsiz terk edilmesi ve belediye adına tescil edilmesi sonrası 13222 ve 13223 parsellerde uygulama yapılabilecektir. Henüz 13224 parsel belediye adına tescil edilmemiştir.

Plan Notları

1.21. PHI, PH ve ticaret alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerini almak, talebin bulunduğu alandaki yapılanma koşullarını aşmamak ve avan projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane, özel yurt, açık ve kapalı spor alanları yapılabilir.

1.22. PHI (Prestij Hizmet ve İmalat) alanları; bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restoran, yönetim binaları, banka, finans kurumları, uluslararası şirketler, medya kuruluşları, çevreyi kirlletici özelliği olmayan 3. sınıf imalathaneler, show-roomlar, halı sahalar ve katlı otoparklar yer alabilir.

1.23. PH (Prestij-Hizmet) alanlarında uluslararası şirketler ve medya yönetim fonksiyonları yer alacaktır. Talep edilmesi halinde PHI fonksiyonları da uygulanabilir.

1.28. Bu plandan önce imar uygulaması yapılmış veya imar kanununun 15. ve 16. maddelerine göre rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terki %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşulu ile uygulanır. 18. madde uygulaması yapılmış alanlarda uygulama sonrasında kamulaştırmaya konu olan DOP ve KOP alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi koşulu ile %40'ı aşan kısımları emsal hesabına dahil edilerek uygulama yapılır.

1.46. -PH, PHI ve ticaret alanlarında (üst katların da ticaret olması şartı ile) taban alanının 1.000 m²'den büyük olması halinde ön bahçe mesafesi 10.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi 5.00 m olup, bu tür yerlerde ön bahçe mesafelerinde imar istikametinin 5.00 m. gerisinde ve tabii zeminin 0.50 m. altında kalmak şartı ile bodrum katlar tesis edilebilir.

-PH, PHI ve ticaret alanlarında (üst katların da ticaret olması şartı ile) taban alanının 1.000 m² 'den küçük olması halinde ön bahçe mesafesi 5.00 m., yan bahçe mesafesi 4.00 m. ve arka bahçe mesafesi 3.00 m. olarak uygulanacaktır.

-PH, PHI ve ticaret alanlarında (üst katların da ticaret olması şartı ile) parsellerde bina cephelerinin 13.00 m. veya bina derinliğinin 7.00 m.'nin altına düşmesi halinde; bahçe mesafeleri plan notlarının

1.29. maddesine göre belirlenecektir. Yapılaşmış parsellerin bulunduğu imar adalarında teşekküle göre ayrıık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı belediyesince verilir.

-PH, PHI ve ticaret alanlarında, plan bütününde 500 m² 'ye kadar olan parsellerde talep edilmesi halinde B-3 yapılaşma düzeni uygulanacak olup, bahçe mesafeleri plan notlarının 1.29. maddesine göre belirlenecektir.

3.7. PHI alanları; bina irtifaları, parsel bazında yapılacak ayrııntılı jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek yükseklikleri aşamaz.

-Emsal = 1.75

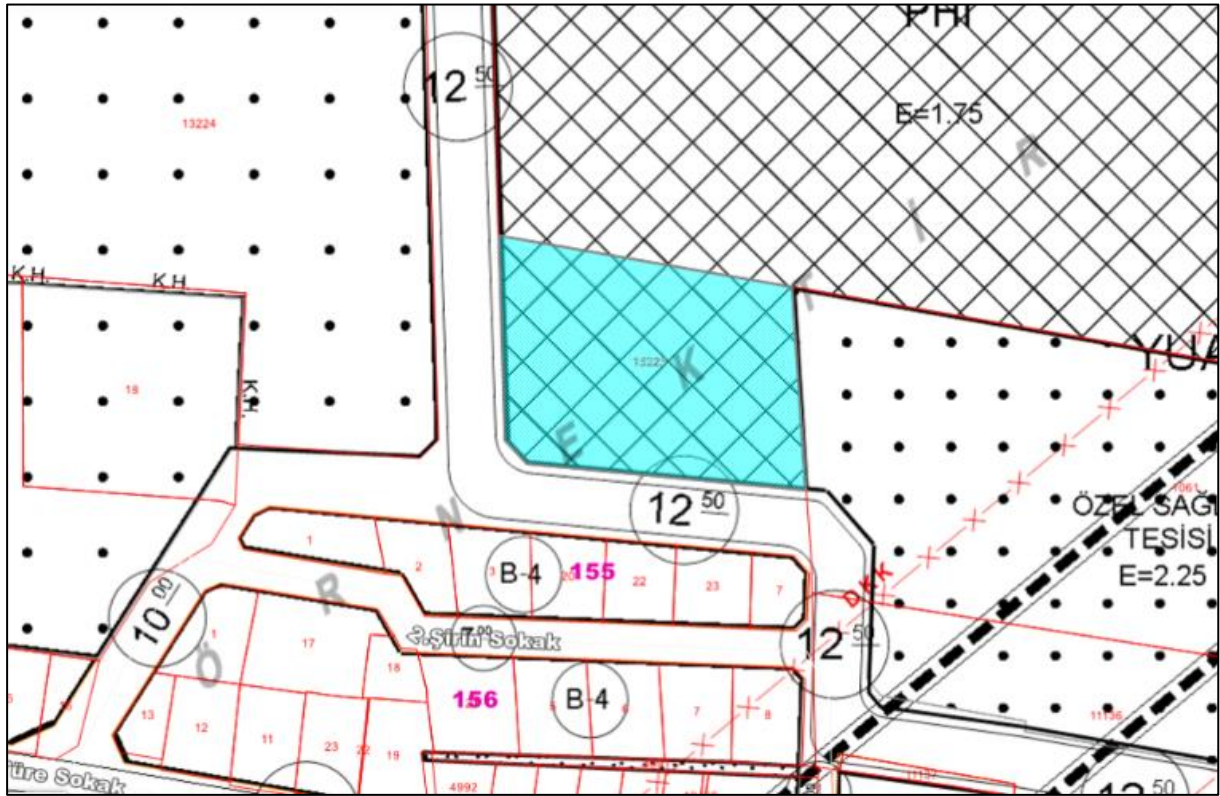
-Bahçe mesafeleri 1.46. maddeye göre düzenlenecektir.

-Yeni yapılacak ifrazlarda;

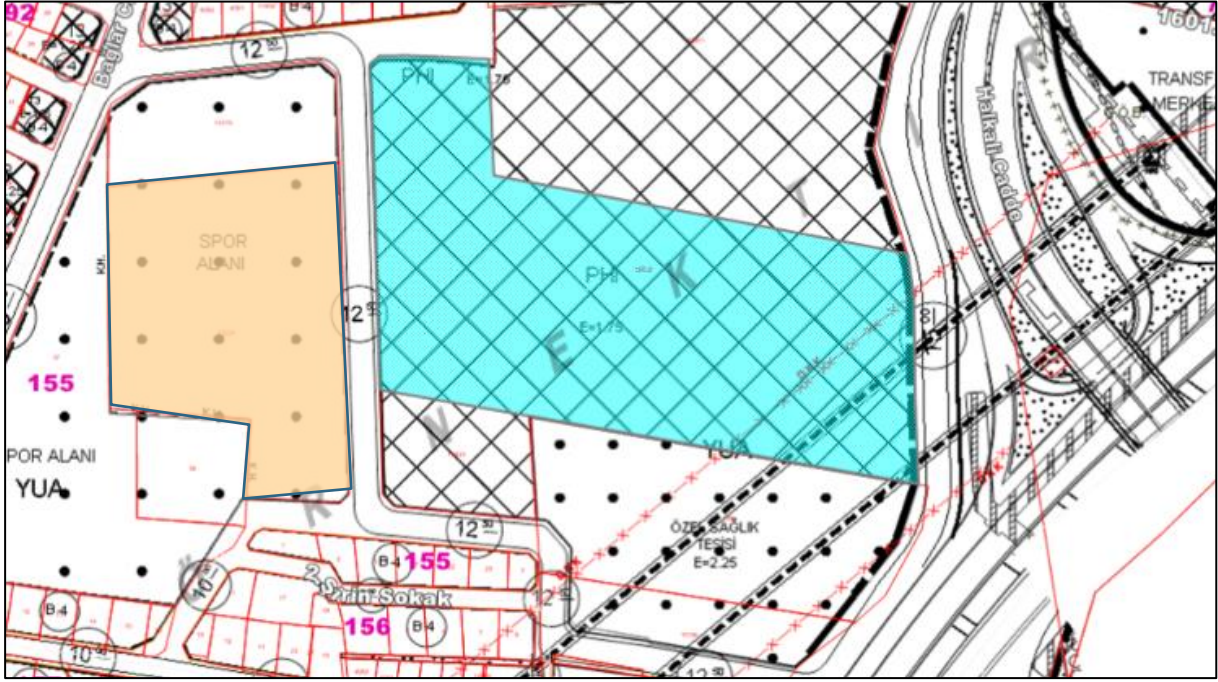
Min. parsel cephesi= 25.00 m.

Min. parsel derinliği= 30.00 m.

Min. parsel alanı= 1000 m² 'dir.



-13223 Parsel İmar Paftası-



-13222 ve 13224 Parsel İmar Paftaları-

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

Değerlemeye konu taşınmazlar Küçükçekmece Belediyesi'nin 17.05.2018 tarih ve 2018/681 sayılı encümen kararıyla 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 parsellerin tevhide, ifrazı ve yola terkleri işlemleri sonucu oluşmuştur. Oluşan 13224 parselin aynı tarihli encümen kararıyla "Spor Alanı" olarak Küçükçekmece Belediyesi adına tescil edilmesine karar verilmiştir. Taşınmazların 13222, 13223 ve 13224 parseller olarak tescil edilmesi sonrası imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Değerlemeye konu 13222 parsel üzerinde güvenlik kulübesi, trafo binası, depo, helikopter pisti, araç park alanı, idari bina, helikopter hangarı ve çim alan bulunmaktadır. 13223 parsel ve 13224 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar ve fabrika binası bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde parseller üzerinde yıkım işlemlerinin başlamış olduğu görülmüştür. Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemelerde mevcut yapılardan ana fabrika yapısına ait 05.12.1975 tarihli ve 35/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Rapor konusu parselleri oluşturan 7 adet parsel (eski 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 parseller) için; Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile arsa sahipleri "Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş." arasında 03.07.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. "Yüklenici", Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş. "Arsa Sahibi" olarak belirtilmiştir. Sözleşmeye göre arsa satışı karşılığı arsa sahibi payı %45, yüklenici payı ise %55'tir. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. yüklenici olarak parsellerin tamamı üzerinde yapılar inşa etmeyi ve yapıların %45'ini arsa sahiplerine bırakmayı taahhüt etmiştir.

Arsa sahipleri ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. arasındaki "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin 4. Maddesi'nde, arsa sahibinin yapıların yıkım ruhsatı için başvuru tarihine kadar kullanımına devam edebileceği ve yıkım ruhsatı için yapılacak başvuru tarihinden sonra gayrimenkullerde her türlü tasarrufa son vererek gayrimenkulleri Sinpaş

Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'ye teslim edeceği belirtilmektedir. 5.2 Maddesi'nde ise; arsa sahiplerinin yıkım ruhsatı için belediyeye başvuru tarihinden itibaren en geç 45 gün içinde gayrimenkulleri Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'ye teslim etmesi, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin ise gayrimenkullerin kendisine teslim edilmiş olması kaydıyla yıkım ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 gün içinde mevcut yapıların yıkımını tamamlaması öngörülmektedir.

Mevcut yapılar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından kullanılmamakta olup, yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir. Ayrıca incelenen 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında parseller üzerindeki mevcut yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Halihazırda yapıların yıkım işlemleri değerlendirme tarihi itibarıyla başlamış olup, tapu kayıtlarında da mevcut yapılar için "6306 Sayılı Kanun'a göre riskli yapıdır" beyanı işlenmiştir. Değerlemede mevcut yapılar dikkate alınmamıştır.

Mevcut yapılar 2001 yılı öncesinde inşa edilmiş olup, Yapı Denetim Hakkında Kanuna tabi değildir.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.'nin 19.11.2017 tarihli yönetim kurulu kararlarıyla Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu doğrultuda "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin koşulları da Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

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

Taşınmazlar üzerinde bulunan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanları ile parsellere tecavüz beyanları mevcut yapılarla ilgilidir. Söz konusu yapıların yıkım işlemleri başlamıştır. Ayrıca incelenen 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında parseller üzerindeki mevcut yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 3 – Aynı Tebliğin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (r) bendinde; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." olarak belirtilmiştir. Söz konusu yapılar yıkım çalışmaları başlamış olması sebebiyle değerlendirme dikkate alınmamış olup, tebliğde belirtildiği üzere yıkım tamamlandıktan sonra kurula beyanının yapılması ve taşınmazların tapudaki niteliğinin fiili kullanım şekliyle uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan bu beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Değerlemede mevcut yapılar dikkate alınmamıştır.

Değerlemeye konu tüm taşınmazlar üzerinde "Sancak Tül Sanayi Anonim Şirketi lehine, 1. dereceden, 550.000.-TL tutarında, 31.07.2015 tarih ve 26691 yevmiye no ile ipotek." şerhi, 13222 ve 13223 parsellerde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi üzerinde "Sancak Tül Sanayi Anonim Şirketi lehine, 1. dereceden, 450.000.-TL tutarında, 10.07.2015 tarih ve 24554 yevmiye no ile ipotek." şerhi bulunmaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. parseller üzerinde inşası planlanan yapılardan kendi payına karşılık gelecek mülkiyet payını arsa sahipleri lehine ipotek şerhi düşürterek tapuda devralmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.Maddesi'nde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin

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

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

Mevcut yapıların bazılarının bulundukları parsel dışındaki parsellere tecavüzlü olduğuna dair şerhler bulunmaktadır. Bununla birlikte, değerlendirme konusu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde mevcut yapıların yıkılacağı öngörüldüğünden, söz konusu şerhlerin değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Bazı parseller üzerinde diğerleri lehine geçiş hakları olduğuna dair şerhler bulunmaktadır. Rutin bir uygulamadan kaynaklanan bu şerhlerin değerlendirme konusu hakların değerine veya devredilebilmesine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

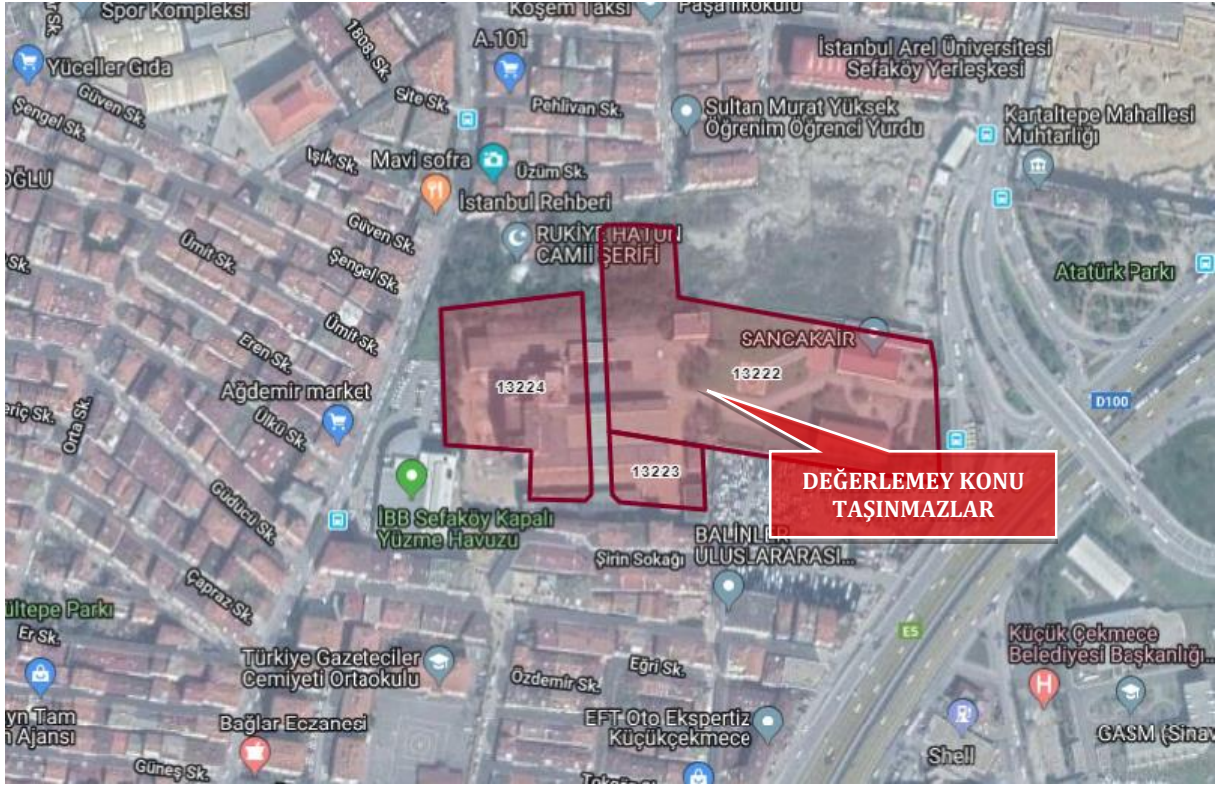
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, Türe Sokak ile Bağlar Caddesi arasında konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım; E-5 Yan Yolu üzerinde Avcılar istikametinde ilerlenirken Küçükçekmece Nikah Sarayı geçildikten sonra Halkalı Caddesi’ne girilerek sağlanmaktadır.

Taşınmazların konumlandığı bölgede zemin katları ticari, normal katları konut fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. Yakın çevrede Küçükçekmece Kaymakamlığı, Sefaköy-Beşyol metrobüs durakları, Arel Üniversitesi Sefaköy Yerleşkesi, Radisson Blu Hotel, Sefaköy Anadolu Lisesi, İstanbul Aydın Üniversitesi yer almaktadır.

Bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmazlar E-5 Karayolu’na ve Sefaköy ve Beşyol metrobüs duraklarına yakın konumdadır.

Bölgede altyapı tamamlanmış olup, taşınmazlar Küçükçekmece Belediyesi sınırları dahilindedir.



-Konum Krokisi-

Tablo. 27 Taşınmazların Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Küçükçekmece Kaymakamlığı	0,40
Sefaköy Metrobüs Durağı	0,20
D-100	0,13
Atatürk Havalimanı	1,50

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu parseller çokgen şeklinde geometrik yapıda olup, düz bir topografyaya sahiptir. 13222 parsel üzerinde güvenlik kulübesi, trafo binası, depo, helikopter pisti, araç park alanı, idari bina, helikopter hangarı ve çim alan bulunmaktadır. 13223 parsel ve 13224 parsel üzerinde depo tarzı yapılar, silolar, fabrika binası bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde parseller üzerinde yıkım işlemlerinin başlamış olduğu görülmüştür. Ayrıca parsellere ait 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında parseller üzerindeki mevcut yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Tapu kayıtlarında da mevcut yapılar için "6306 Sayılı Kanun'a göre riskli yapıdır" beyanı işlenmiştir. Değerlemede mevcut yapılar dikkate alınmamıştır.

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Parsellerin konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- D-100 Karayoluna yakın olmaları,
- Gelişmekte olan ve tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin planlanması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- İmar durumu sebebiyle dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Hisseli mülkiyette olmaları,
- 13224 parselin ilgili belediyeye terkin edilmeden diğer parsellerde uygulama yapılamayacak olması,
- 13222 ve 13223 parsellerde geliştirilen projenin henüz yasal izinlerinin alınmamış olması,
- Taşınmazlar üzerinde metruk halde yapıların bulunması,
- 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.

İlgili belediyesince konu taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut durumu ve bölge gelişimi dikkate alınarak, 13222 ve 13223 parseller için "Prestij Hizmet İmalat Alanı (PHI)" olarak ve 13224 parsel için ise "Spor Alanı" olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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

6.3.1.1. Satılık Arsa Pazarı

Taşınmazın yakın bölgesinde yer alan benzer özelliklere ve imar durumlarına sahip arsaların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 28 Satılık Arsa Emsalleri

Satılık Arsa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Basın Ekspres Yolu'na 2. parsel konumlu, “PHI” lejanında ve E: 1,50 koşullarında, 4.200 m ² yüzölçümüne sahip parsel 45.000.000.-TL bedelle satılıktır.	45.000.000	4.200,00	11.905	Ada Emlak 0212 466 32 11
EMSAL 2	Basın Ekspres Yolu'na cepheli, “Turizm” lejanında ve E: 2,07 koşullarında, 3.850 m ² yüzölçümüne sahip parsel 58.000.000.-TL bedelle satılıktır.	58.000.000	3.850,00	15.065	Adem Emlak 0212 485 32 71
EMSAL 3	Basın Ekspres Yolu'na cepheli, “Ticaret” lejanında ve E: 3,00 koşullarında, 8.000 m ² yüzölçümüne sahip parsel 64.000.000.-TL bedelle satılıktır.	64.000.000	8.000,00	8.000	Emlak Ofisi 0262 659 20 05



Satılık Arsa Emsalleri Konum Krokisi

✓ SATILIK ARSALARIN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

İncelenen emsallerin konumu, mülkiyet durumu, imar durumu, pazarlık payları, alan, fiziki özellikleri gibi özelliklerinin, değerlendirme konusu 13222 parselin özelliklerine göre uyumlaştırılmasıyla taşınmazların m² birim değerleri belirlenmiştir. Satılık arsa emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo. 29 Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Basın Ekspres 2.Parsel	Basın Ekspres Cepheli	Basın Ekspres Cepheli
Beyan Edilen Alan (m²)		4.200,00	3.850,00	8.000,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		45.000.000	58.000.000	64.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		10.714	15.065	8.000
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Net Yüzölçümü (m²)	18.584,32	4.200,00	3.850,00	8.000,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	223.011.840	40.000.000	44.000.000	57.000.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		9.524	11.429	7.125
Mülkiyet Durumu	Hisseli	Tam	Tam	Hisseli
Mülkiyet Durumu Katsayısı	1,00	1,10	1,10	1,00
Konum	Cadde	Basın Ekspres 2.Parsel	Basın Ekspres Cepheli	Basın Ekspres Cepheli
Konum Katsayısı	1,00	1,05	1,15	1,15
İmar Durumu	PHI	PHI	Turizm	Ticari
İmar Durumu Katsayısı	1,00	1,00	0,90	0,50
Emsal Oranı	1,75	1,50	2,07	3,00
Emsal Oranı Katsayısı	1,00	0,95	1,15	1,50
Plan Notu Emsal Artış Hakkı	Var	Yok	Yok	Yok
Plan Notu Emsal Artış Hakkı Oranı	1,00	0,65	0,65	0,65
Fiziki Özellikler	1,00	1,00	1,00	1,00
Fiziki Özellikler	1,00	1,00	1,00	1,00
Geometrik Şekil	Elverişli	Elverişli	Elverişli	Elverişli
Geometrik Şekil Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Net Yüzölçümü (m²)	18.584,32	4.200,00	3.850,00	8.000,00
İndirgenmiş Alan Katsayısı	1,00	1,10	1,10	1,05
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,78	0,94	0,59
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	12.000	12.139	12.208	12.104

Bölgede yapılan araştırmalarda parsellerle imar durumu, emsal hakkı kazanımı (kadastral alandan kazanılan emsal hakkı), büyüklük gibi benzer özelliklere sahip yakın konumlu parsellere rastlanmamıştır. Bölgede elde edilen emsal parseller hem daha küçük alanlı hem de emsal hakkı bakımından değerlemeye konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.

Değerleme konusu parseller oluşturulurken 1062, 1063, 1064, 3834, 3835, 1094, 13176 parsellerin bazılarının %40'tan fazla kesintiye uğraması sebebiyle plan notlarında belirtildiği üzere emsal hakkı 1,75'ten fazladır. Bu nedenle değerleme konusu taşınmazlar bulunan emsallere göre bu bakımdan avantajlıdır. Tüm bu hususlar dikkate alındığında emsallerin, 13222 parselin özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu birim m² satış değerinin **12.000.-TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır. Benzer özelliklerde olmaları sebebi ile 13223 parsel de aynı birim m² satış değeri takdir edilmiştir.

13224 parselin 2019 yılı m² birim rayiç bedelinin 1.505.-TL/m² olduğu Küçükçekmece Belediyesi'nden şifahi öğrenilmiştir. 13224 parselin bir miktar hissesinin halihazırda Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde görülmesine karşın 13222 ve 13223 parsellerde uygulama yapılabilmesi için bu parselin Küçükçekmece Belediyesi'ne bedelsiz terk edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle değerlemede 13224 parsel için 2019 yılı m² birim rayiç bedeli üzerinden değer takdir edilmiştir.

"Emsal Karşılaştırma Yöntemine" göre taşınmazların satış değerleri ve Sinpaş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen paylar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 30 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri

Parsel	Alan, m ²	Birim Satış Değeri, m ²	Satış Değeri, TL	Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Değeri, TL
13222	18.584,32	12.000	223.011.840	122.656.512,00
13223	2.217,30	12.000	26.607.600	14.634.180,00
13224	8.705,73	1.505	13.102.124	7.206.168,01
		TOPLAM, TL	262.721.564	144.496.860

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"ne inşa edilecek yapılardan kendi payına karşılık gelecek mülkiyet payını arsa sahipleri lehine ipotek şerhi düşürterek tapuda devralmıştır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. devraldığı mülkiyet payı için ödeme yapmamış, sözleşmede yer aldığı üzere taşınmazların üzerinde yapı inşa etmeyi taahhüt etmiştir.

"Emsal Karşılaştırma Yöntemine" göre taşınmazların toplam satış değeri **262.721.564.-TL**, Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerin toplam satış değeri **144.496.860.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.'nin 19.11.2017 tarihli yönetim kurulu kararlarıyla Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu doğrultuda "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nin koşulları da Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir.

Sinpaş GYO A.Ş.'nin kendisini güvenceye almak ve arsa sahibinin caymasını engellemek için ilgili tapuların (%55 hissesini) üzerine almıştır. Sinpaş GYO A.Ş. her ne kadar tapulardan hisse devralmış olsa da, bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini henüz yerine getirmemiştir. **Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanan ve yukarıdaki tabloda belirtilen Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait tapu hisselerin değeri bilgi amaçlı olup, Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilen hakların değerini göstermemektedir**

6.3.1.2. Satılık Konut Pazarı

Sinpaş GYO A.Ş.'den alınan şifahi bilgiye göre 13222 ve 13223 parseller üzerinde konut ve otel ünitesi barındıran karma bir proje planlanmaktadır.

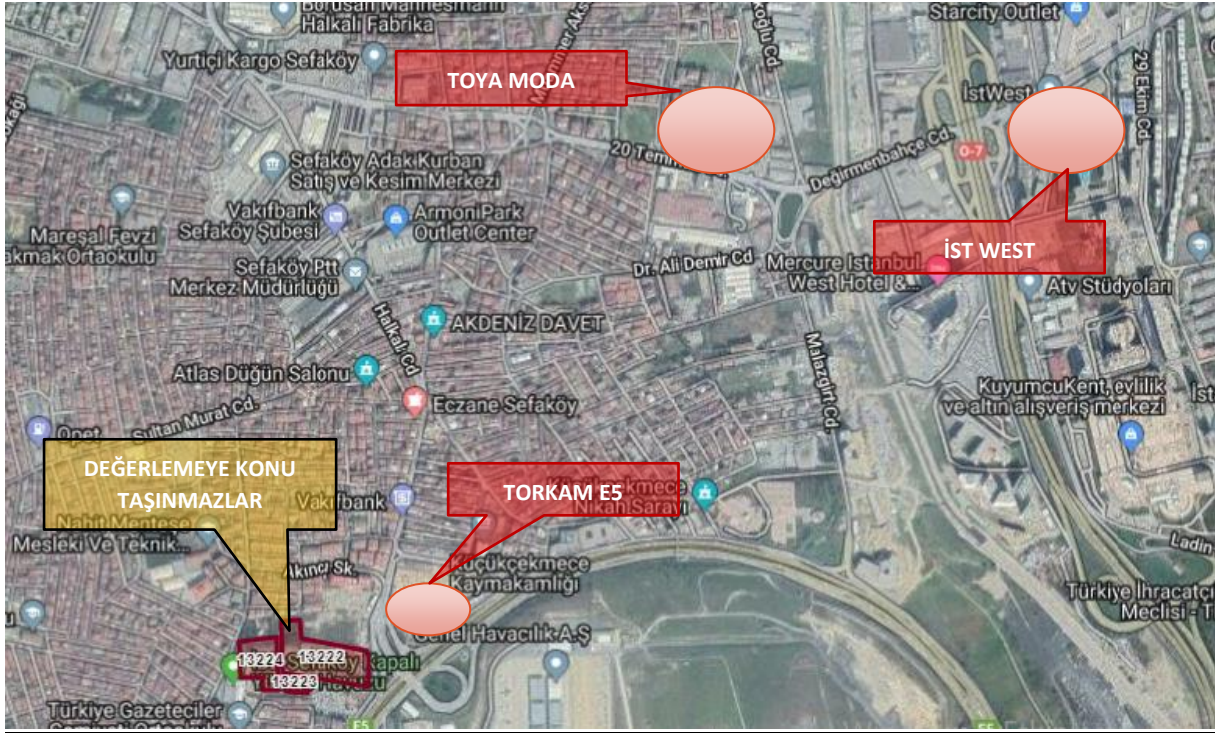
Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan inşaat projelerinde bulunan konut nitelikli gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

PROJE EMSALLERİ

TORKAM E5	
	Konum : Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma : Torkam İnşaat ve Nar Kentsel
	Arsa Alanı : 20.776 m ²
	Ünite Sayısı : 661
	Tamamlanma Tarihi : 2020
Proje Özellikleri:	Torkam İnşaat ve Nar Kentsel ortaklığı tarafından, 20.776 m ² yüzölçümlü parsel üzerinde geliştirilen proje; 234 konuttan, 117 ofisten ve 310 mağazadan oluşmaktadır. E5 Karayolu'na cepheli projede açık yüzme havuzu, fitness, sauna, kafe ve meydan da yer almaktadır. Dairelerin büyüklükleri; 1+1/ 53 m ² , 2+1/70 m ² , 3+1/120 m ² 'den başlamaktadır.

İSTWEST	
	Konum : Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma : Fer Yapı ve Boyner Holding
	Arsa Alanı : 70.000 m ²
	Ünite Sayısı : 1.094
	Tamamlanma Tarihi : 2016
Proje Özellikleri:	Fer Yapı ve Boyner Holding ortaklığı tarafından, 70.000 m ² yüzölçümlü parsel üzerinde geliştirilen proje; 571 rezidans, 428 adet konut ve 95 adet ticari ünitelerden oluşmaktadır. Projenin sosyal olanakları arasında yüzme havuzları, fitness center, cafe, yürüyüş parkuru, voleybol, futbol, tenis, basketbol sahaları, süs havuzu ve rekreasyon alanı (yeşil alan) yer almaktadır. Dairelerin tipleri 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olarak, büyüklükleri ise 37-180 m ² arasında değişmektedir. Projede satışlar tamamlanmıştır.

TOYA MODA	
	Konum : Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma : Tora Yapı
	Arsa Alanı : 21.000 m ²
	Ünite Sayısı : 486
	Tamamlanma Tarihi : 2016
Proje Özellikleri:	Tora Yapı tarafından yaklaşık 21.000 m ² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiş olup toplam 100.000 m ² inşaat alanına sahiptir. Projede 4 blokta yer alan 486 adet rezidansın büyüklükleri 37 m ² - 151 m ² arasında değişiklik göstermektedir. Daire tipleri 1+0, 1+1, 2+1 ve 3+1 olarak değişmektedir. Projenin sosyal olanakları arasında yüzme havuzları, fitness center, cafe, yürüyüş parkuru, sauna, çocuk oyun alanları, güneşlenme terası, basketbol sahaları, süs havuzu ve rekreasyon alanı (yeşil alan) yer almaktadır.



-Satılık Konut Emsalleri Konum Kroki-

Tablo. 31 Satılık Konut Emsalleri

Proje	Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
Torkam E5	3	1+1	50	525.000	10.500	Sahibinden 0 (532) 548 50 20
İst West	11	3+1	145	1.200.000	8.275	İndex West 0 (212) 830 90 10
İst West	14	4+1	185	1.400.000	7.567	Yeşil Gay. 0 (542) 603 66 01
İst West	4	3+1	105	850.000	8.095	İndex West 0 (212) 830 90 10
Toya Moda	10	2+1	120	875.000	7.300	Aydın Emlak: 0 (530) 930 36 23
Toya Moda	2	2+1	132	1.000.000	7.575	Aydın Emlak: 0 (530) 930 36 23

✓ SATILIK 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 emsallerde oturma başladığı 4-5 yıllık projelerin konut satış fiyatlarının **7.000-9.000 TL/m²** bandından değiştiği görülmüş, değerlemeye konu parsel üzerinde planlanan projeye benzer nitelikte yeni projelerin konut satış fiyatlarının ortalama **11.500.-TL/m²** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu birim m² öngörülürken bölgedeki yapı taşınmaz emsalleri dikkate alınmış, inşa edilecek projenin lüks bir proje olacağı kabul edilmiştir. Ayrıca, parsel sahipleri ile yüklenici arasındaki sözleşmesi de incelenmiştir. Bu sözleşmede yapılacak inşaat için asgari satış birim m² değeri 3.700.-USD/m² olarak belirtilmiştir. Ancak, sözleşme tarihi olan 03.07.2015 tarihinde 1.-USD: 2,6924.-TL'ye karşılık gelmesine karşın değerlendirme ve rapor tarihinde ise yaklaşık 1.-USD: 5,80.-TL civarındadır. Aradan geçen zaman içerisinde kurdaki artışa karşılık, taşınmazların bulunduğu bölgede mevcut gayrimenkul piyasasında satış değerlerinin aynı oranda artmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle nakit akımında kullanılan ortalama birim m² değeri öngörülürken mevcut piyasadaki veriler dikkate alınmıştır.

6.3.1.3. Otel Piyasası

Sinpaş GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre 13222 ve 13223 parseller üzerinde konut ve otel ünitesi barındıran karma bir proje planlanmaktadır. Müşteri firmadan edinilen bilgilere göre 113 odalı olarak planlanan otel yapısı dikkate alınarak bölgede yüksek nitelikli şehir otelleri araştırılmıştır. Bölgedeki ortalama oda fiyatları aşağıda listelenmiştir:

Tablo. 32 Otel Günlük Oda Fiyat Listesi

Otel Adı	Yıldız	Oda Sayısı	Oda Fiyatı, TL
Radisson Blu Conference & Airport Hotel	5	212	275
Ramada Encore by Wyndham Istanbul Airport	4	90	352
Gorrior Hotel Istanbul	5	252	340
Elite World Business Hotel	5	181	329
Rox Hotel	4	100	365



Otel Emsal Krokisi

Bölgede yapılan 4-5 yıldızlı otellerde gecelik oda fiyatları araştırmalarında günlük oda fiyatlarının 270-370.-TL/Oda bandında değiştiği görülmüş ve bölge ortalamasının **350.-TL/Oda** olduğu 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 konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi planlanan yapıların özellikleri dikkate alınarak gelir yaklaşımında kullanılmak üzere yaklaşık proje inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

Sinpaş GYO A.Ş. Yetkilileri tarafından çalışma alanı için yapılmış avan proje çalışmaları tarafımıza iletilmiştir. Yapılan incelemelerde belirtilen toplam inşaat alanı ve satılabilir alan bilgilerinin ve mer'i

imar planı çerçevesinde inşa edilebilecek yapı niteliklerinin makul olduğu kanaatine varılarak, hesaplamalarda aynen kabul edilmiştir.

Müşteri firmadan temin edilen çalışma özetine göre; parseller üzerinde otel ünitesi ve konut ünitelerinin yer alacağı karma bir proje öngörülmüştür:

- Otel ünitesinin zemin üstü inşaat alanının 10.605,00 m² olacağı ve 113 odalı olacağı,
- Konutların zemin üstü inşaat alanının 51.096,00 m² olacağı,
- Bodrum katların ortak olacağı ve 24.146,00 m² alanlı olacağı planlanmıştır.

İlgili çalışmaya ait alan bilgileri ve geliştirilen bu projeye yönelik maliyet hesap detayları aşağıdaki gibidir:

Tablo. 33 Geliştirilen Proje Alan ve Maliyet Analizi Tablosu

MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı		20.801,62	m ²
Otel İnşaat Alanı		10.605,00	m ²
Konut İnşaat Alanı		51.096,00	m ²
Bodrum Kat Alanları (Otopark, Teknik Alan, vs.)		24.146,00	m ²
Toplam İnşaat Alanı		85.847,00	m²
~Bina Toplam Taban Alanı		5.200,41	m ²
Peyzaj Alanı		15.601,22	m ²
BİNA MALİYETİ	Birim Maliyet		
Otel İnşaat Alanı	3.000 TL/m ²	31.815.000	TL
Konut İnşaat Alanı	1.750 TL/m ²	89.418.000	TL
Bodrum Kat Alanları	900 TL/m ²	21.731.400	TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ		142.964.400	TL
BİNA DIŞI MALİYETLER	Birim Maliyet		
Peyzaj Maliyeti	750 TL/m ²	11.700.911	TL
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler		154.665.311	TL
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	5,00%	7.733.266	TL
Satış ve Pazarlama Maliyetleri	5,00%	7.733.266	TL
Yasal İzinler ve Harçlar	4,00%	6.186.612	TL
TOPLAM DİĞER MALİYETLER		21.653.144	TL
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ		176.318.455	TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²		2.054	TL

Değerleme konusu 13222 ve 13224 parsellerde inşası planlanan konut üniteleri ve otel barındıran projenin toplam maliyeti yaklaşık **176.318.455-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

Değerleme çalışmasında otel ünitesi için 10 yıllık projeksiyon hazırlanarak gelirlerin nakit akışları hesaplanmıştır. Sonrasında konut gelirlerinin ve proje giderlerinin de yer aldığı genel projeksiyon hazırlanmış ve bu hesaplar üzerinden Sinpaş GYO A.Ş. ve arsa sahiplerinin pay değerleri belirtilmiştir.

Tablo. 34 Otel Ünitesi Nakit Akımları Analizi

OTEL İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

<i>Otel Standart Oda Sayısı</i>	113						
<i>Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)</i>	360						
<i>Otel Ünitesi İnşaat Alanı, m²</i>	15.434,20						
<i>Arsa Alanı, m²</i>	20.801,62						
<i>Enflasyon Oranı Ort., %</i>	10,0%						
<i>Kapitalizasyon Oranı, %</i>	7,0%						
GELİRLER		2020	2021	2022	2027	2028	2029
Ortalama Doluluk Oranı %		0%	0%	45%	75%	75%	75%
Satılan Otel Standart Oda Sayısı		0	0	18.306	30.510	30.510	30.510
Ortalama Otel Standart Oda Fiyatı (TL)		₺350	₺385	₺424	₺682	₺750	USD 825
TOPLAM ODA GELİRLERİ, (TL)		0	0	7.752.591	20.809.376	22.890.313	25.179.344
<i>Yiyecek İçecek Gelirleri, (TL)</i>	50,00%	0	0	3.876.296	10.404.688	11.445.157	12.589.672
<i>Toplantı Salonu Gelirleri (TL)</i>	12,00%	0	0	930.311	2.497.125	2.746.838	3.021.521
<i>SPA ve Fitness Gelirleri (TL)</i>	10,00%	0	0	775.259	2.080.938	2.289.031	2.517.934
<i>Diğer Gelirler, (TL)</i>	2,00%	0	0	155.052	416.188	457.806	503.587
TOPLAM GELİRLER, (TL)		0	0	13.489.508	36.208.313	39.829.145	43.812.059
GİDERLER		2020	2021	2022	2027	2028	2029
İŞLETME GİDERLERİ							
Personel Giderleri (TL)	20,0%	0	0	2.697.902	7.241.663	7.965.829	8.762.412
Oda Giderleri (TL)	12,0%	0	0	930.311	2.497.125	2.746.838	3.021.521
Yiyecek & İçecek Giderleri (TL)	35,0%	0	0	1.356.703	3.641.641	4.005.805	4.406.385
Toplantı Salonu Giderleri (TL)	40,0%	0	0	372.124	998.850	1.098.735	1.208.609
SPA ve Fitness Giderleri (TL)	65,0%	0	0	503.918	1.352.609	1.487.870	1.636.657
Diğer Giderler (TL)	40,0%	0	0	62.021	166.475	183.123	201.435
Yönetim Giderleri & Genel İdari Giderler	10,0%	0	0	1.348.951	3.620.831	3.982.914	4.381.206
Enerji ve Teknik Servis Giderleri (TL)	7,5%	0	0	1.011.713	2.715.624	2.987.186	3.285.904
Toplam İşletme Giderleri, (TL)		0	0	8.283.643	22.234.818	24.458.300	26.904.130
BRÜT İŞLETME KARI	39%	0	0	5.205.865	13.973.496	15.370.845	16.907.930
SABİT GİDERLER							
Yenileme Fonu	0,3%	0	0	23.258	62.428	68.671	75.538
Toplam Sabit Giderler, (TL)		0	0	23.258	62.428	68.671	75.538
TOPLAM GİDERLER, (TL)		0	0	8.306.901	22.297.246	24.526.970	26.979.668
NET İŞLETME KARI	38%	0	0	5.182.607	13.911.068	15.302.174	16.832.392
İşletmecî Primleri							
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	6,0%	0	0	310.956	834.664	918.130	1.009.944
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%	0	0	269.790	724.166	796.583	876.241
							234.868.968
NAKİT AKIŞI, (TL)		0	0	4.601.860	12.352.237	13.587.461	14.946.207
NET NAKİT AKIŞI, (TL)		0	0	4.601.860	12.352.237	13.587.461	249.815.175

Tablo. 35 Nakit Akımları Analizi - Genel

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ						
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR						
Konut, m ²	51.096,00					
Otel, m ²	10.605,00					
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	8.Yıl	9.Yıl
Enflasyon Oranı, %			10,00%	8,00%	8,00%	8,00%
GELİRLER, TL		2020	2021	2022	2027	2028
Konut&Ofis Birim Satış Değeri, TL		11.500	12.650	14.168	21.203	22.899
Konut&Ofis Satış Fiyatı Artış Oranı, %		-	10,0%	12,0%	8,0%	8,0%
Konut&Ofis Satış Hızı, %		35%	40%	20%	0%	0%
Top. Konut Gelirleri, TL		205.661.400	258.545.760	144.785.626	0	0
Top. Otel Gelirleri, TL		0	0	4.601.860	12.352.237	13.587.461
TOPLAM GELİRLER, TL		205.661.400	258.545.760	149.387.486	12.352.237	13.587.461
SINPAŞ GYO A.Ş. PAYI, TL	55%	113.113.770	142.200.168	82.163.117	6.793.730	7.473.104
ARSA SAHİPLERİ PAYI, TL	45%	92.547.630	116.345.592	67.224.369	5.558.507	6.114.357
GİDERLER, TL		Y01	Y02	Y03	Y03	Y03
Yapı Maliyetleri, TL						
İnşaat İlerleme Oranı, %		40%	40%	15%	0%	0%
İnşaat Maliyeti, TL	176.318.455	70.527.382	70.527.382	33.316.571	0	0
Toplam Maliyet Giderleri, TL		70.527.382	70.527.382	33.316.571	0	0
TOPLAM GİDERLER, TL		70.527.382	70.527.382	33.316.571	0	0
SINPAŞ GYO A.Ş. NET GELİRLER, TL		42.586.388	71.672.786	48.846.546	6.793.730	7.473.104
ARSA SAHİPLERİ NET GELİRLER, TL		92.547.630	116.345.592	67.224.369	5.558.507	6.114.357
İndirgeme Oranı, %	19,00%	1,19	1,42	1,69	4,02	4,79
SINPAŞ GYO A.Ş. İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		35.786.881	50.612.800	28.986.313	1.689.401	1.561.631
ARSA SAHİPLERİ İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL		77.771.118	82.159.164	39.892.004	1.382.237	1.277.698
Net Bugünkü SINPAŞ GYO A.Ş. Değeri, TL	154.375.000					
Net Bugünkü ARSA SAHİPLERİ Değeri, TL	236.615.000					
Toplam Net Bugünkü Değeri, TL	390.990.000					

Tablo. 36 Nakit Akımları Analizi - Sonuç

SINPAŞ GYO A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN 03.07.2015 TARİHLİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ'NDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE MEVCUT DURUM İTİBARIYLA DEĞERİ	
SINPAŞ GYO A.Ş. VE ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	390.990.000
SINPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	154.375.000
ARSA SAHİPLERİNİN SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN HAKLARININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	236.615.000

Nakit Akımları Analizi Yöntemi sonucuna göre Sinpaş GYO A.Ş.'nin ilgili sözleşmeden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri **154.375.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller

- Sinpaş GYO A.Ş. Yetkilileri tarafından çalışma alanı için yapılmış avan proje çalışmaları tarafımıza iletilmiştir. Yapılan incelemelerde belirtilen toplam inşaat alanı ve satılabilir alan bilgilerinin ve mer'î imar planı çerçevesinde inşa edilebilecek yapı niteliklerinin makul olduğu kanaatine varılarak, hesaplamalarda aynen kabul edilmiştir.
- Müşteri firmadan temin edilen çalışma özetine göre; parseller üzerinde otel ünitesi ve konut ünitelerinin yer alacağı karma bir proje öngörülmüştür:
 - Otel ünitesinin zemin üstü inşaat alanının 10.605,00 m² olacağı ve 113 odalı olacağı,
 - Konutların zemin üstü inşaat alanının 51.096,00 m² olacağı,
 - Bodrum katların ortak olacağı ve 24.146,00 m² alanlı olacağı planlanmıştır.
- Planlanan proje toplamda 586 adet konut ve 113 odalı otel ünitesinden oluşmaktadır. Projede yer alan konutların tamamının satılacağı ve otel ünitesinin 10 yıl boyunca işletilip, projeksiyon süreci sonunda bölgesel kapitalizasyon oranı (**%7**) ile hesaplanarak satılacağı öngörülmüştür.
- Otel tüm yıl boyunca hizmet vermekte olup, açık kalma süresi 360 gün olarak kabul edilmiştir.
- Piyasa bilgilerine göre ortalama otel oda ücreti **350.-TL** olarak alınmıştır.
- Ortalama oda ücreti için yıllık artış oranının ortalama %10 olacağı varsayılmıştır.
- Otelin inşaat süresinin 2 yıl olacağı ve 2022 yılı itibarıyla açılacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranının; 2022 yılında %45, 2023 yılında %50, 2024 yılında %60, 2025 yılında %65, 2026 yılında %70 ve sonraki yıllarda sabit olarak %75 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- İncelenen sözleşmede inşaatın satış m² birim değeri 3.700.-USD/m² olarak belirtilmektedir. Sözleşme tarihinde 1 USD = 2,6924 TL olup rapor tarihi itibarıyla 1 USD = 5,80 civarındadır. Bölgede gayrimenkul satış piyasasında yaşanan artış kurdaki artışı karşılamamaktadır. Bu nedenle değerlemede bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların 1. yıl için birim satış değerinin **11.500.-TL/m²** olacağı öngörülmüştür.
- Projede konutların birim satış değerlerinin tabloda belirtilen enflasyon oranında artış göstereceği, projede yaşamın başlaması öngörülen 2022 yılında enflasyon oranının üzerinde %12 oranında artış göstereceği, 2023 yılında yine benzer düşünce ile %10 oranında artış göstereceği ve sonraki yıllarda yine enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.
- Konutların yıllara göre satış oranı dağılımlarının 2020 yılı için %30, 2021 yılı için %50, 2022 yılı için ise %20 olacağı kabul edilmiştir.
- Konut satış oranlarının 1.yıl için %35, 2. yıl için %40, 3. yıl için ise %20 oranında ve 4. Yılda ise %5 oranında olacağı öngörülmüştür.
- Proje genel maliyetinin 4 yıl süreceği, ancak 4. Yıla %5 oranında maliyet kalacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %19 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %7 olarak kabul edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında Sinpaş GYO A.Ş.'nin sözleşmeden kaynaklanan haklarının değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 37 Analiz Sonuçları Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
144.496.860	154.375.000	154.375.000

Değerleme konusu taşınmazların değer tespitinde iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin Arsa sahipleri ile 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmaktadır. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.'nin 19.11.2017 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından devralınmıştır. Bu durum 20/11/2017 tarih, 253013 sayılı ticaret siciline kaydedilmiştir. Buna göre Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. tarafından imzalanmış olan bu sözleşme koşulları da Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet parsel için Sinpaş Yapı “Müteahhit”, Sancak Tül Sanayi A.Ş.ve Sancak Hava Yolları A.Ş.'nin ise “Arsa Sahibi” sıfatıyla imzaladığı 03.07.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi eklerde yer almaktadır. Anılan sözleşmede arsa sahipleri arsalarının %45 oranındaki hisselerini kendi üzerlerinde tutarken kalan %55 oranındaki hisselerini Sinpaş GYO A.Ş.'ye devretmeyi, Sinpaş GYO A.Ş. ise bunun karşılığında arsanın tamamı üzerinde yapılar inşa etmeyi (ve dolayısıyla inşa edilecek yapıların %45'ini arsa sahiplerine bırakmayı) taahhüt etmiştir.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yönteminde Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerin değeri 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerini yansıtmamaktadır.

03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının Pazar değerini tespit edebilmek için en doğru yöntem, bu sözleşme kapsamında Sinpaş GYO A.Ş.'nin elde edeceği gelir ve giderlerin tahmin edilerek ortaya çıkan net nakit akışının bugünkü değerini hesaplamaktır. Bu hesaplama ise gelir indirgeme yaklaşımı bölümünde yapılmıştır. Bu kapsamda nihai değer takdirinde gelir indirgeme yöntemiyle hesaplanan değer sonuç değer olarak takdir edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

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

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.'nin 19.11.2017 tarihli yönetim kurulu kararlarıyla Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin varlık ve yükümlülükleri Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Bu doğrultuda “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”nin koşulları da Sinpaş GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

Tebliğin22-1-b maddesinde ise “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” Mevcut yapılar Sinpaş GYO A.Ş. tarafından kullanılmamakta olup, yapılardan herhangi bir gelir elde etmemektedir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanları ile yapıların parsellere tecavüz beyanları yıkım işlemleri devam eden mevcut yapılarla ilgilidir. İncelenen 17.05.2018 tarih, 2018/681 sayılı encümen kararında parseller üzerindeki mevcut yapıların yıkılacağı belirtilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 3 – Aynı Tebliğin 22nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin

tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” olarak belirtilmiştir. Söz konusu yapılar yıkım çalışmaları başlamış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamış olup, tebliğde belirtildiği üzere yıkım tamamlandıktan sonra kurula beyanının yapılması ve taşınmazların tapudaki niteliğinin fiili kullanım şekliyle uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile arsa sahipleri “Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş.” arasında 03.07.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Tebliğ) 22-1-ç maddesinde “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” belirtilen duruma uyumludur. Sinpaş GYO A.Ş. parsellerin tümü üzerinde proje geliştirmeyi ve inşaa etmeyi taahhüt etmiştir. Halihazırda 13222 ve 13223 parseller üzerinde proje geliştirme çalışmaları devam etmekte olup, değerlemede müşteriden temin edilen proje bilgileri dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Tebliğin 30-1 maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.” belirtilmiştir. Sözleşme gereği Sinpaş Yapı’nın devraldığı mülkiyet payına karşılık arsa sahipleri lehine işlenen ipotekler bu madde ile uyum göstermektedir.

Sinpaş GYO A.Ş., 03.07.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” gereğince parseller üzerindeki yapıların yıkılması sonrası proje geliştirip yeni yapıları inşa etmeyi taahhüt ettiğinden mevcut yapıları portföyüne alması mümkün değildir. Sinpaş GYO A.Ş. tapuda payına düşen mülkiyeti tescil ettirmiş olsa da yükümlülüklerini henüz yerine getirmediğinden sözleşmeden kaynaklanan haklarının portföye “Arsalar ve Araziler” olarak değil, “Sözleşmeye Dayalı Hak” olarak alınması uygun görülmüştür. Değer takdirinde sözleşmeden kaynaklı yükümlülükler dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 13224 parsel, mevcut imar durumuna göre “Spor Alanı” lejantına sahip olup Küçükçekmece Belediyesi’ne bedelsiz terki gerçekleşmeden 13222 ve 13223 parsellerde uygulamaya izin verilmemektedir. Sinpaş GYO A.Ş. proje geliştirme aşamasında 13224 parselden fayda sağlayamayacağından GYO portföyüne alınamayacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle nihai değer takdirinde 13222 ve 13223 parsellerin sözleşmeye dayalı haklarının değeri verilmiştir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Sözleşmeye Dayalı Hak” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu 13222 ve 132223 parsellerin arsa sahipleri ile imzalanan 03.07.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” gereğince planlanan projenin tamamlanması durumunda Sinpaş GYO A.Ş.’nin kazandığı hakların pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Değerleme konusu 13224 parsel imar durumuna göre "spor alanı" fonksiyonunda olup, plan notları 1.28 maddesine istinaden bedelsiz terk edilecek alandır. Bu nedenle Sinpaş GYO A.Ş. proje geliştirme aşamasında 13224 parsel üzerinden herhangi bir tasarruf sağlayamayacaktır. Söz konusu parsel mülkiyeti bedelsiz olarak kamuya devredilecektir. Bu nedenle 13224 parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınamayacağı kanaati oluşmuş olup, sonuç bölümünde Sinpaş GYO A.Ş.’nin 13222 ve 13223 parsellerdeki Sözleşmeye Dayalı Hak Değeri belirtilmiştir.

Tablo. 38 Nihai Değer Tablosu

Değerleme Konusu Sözleşmede Yer Alan İlgili Parseller	Sinpaş GYO A.Ş.’nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Net Bugünkü Değeri K.D.V. Hariç, TL	Sinpaş GYO A.Ş.’nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Net Bugünkü Değeri %18 K.D.V. Dahil, TL
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 13222 ve 13223 Parseller	154.375.000	182.162.500

Sonuç olarak;

Değerleme konusu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 13222 ve 13223 parsellerin arsa sahipleri ile imzalanan 03.07.2015 tarihli “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” gereğince Sinpaş GYO A.Ş.’nin kazandığı hakların bugünkü **pazar değeri K.D.V. Hariç 154.375.000.-TL (Yüzellidörtmilyonüçyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pınar Başak ÇAMDERE Jeoloji Mühendisi 406457	 Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129