



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Küçükçekmece/Halkalı – 801/27 – 8 Adet B.B.

2019_M_0392 / 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	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	11
3.3.	Konut Pazarı	12
3.4.	İstanbul İli	16
3.5.	Küçükçekmece İlçesi	16
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	17
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	17
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	17
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	18
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	18
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	19
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	19
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	19
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	20
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	20
5.2.	Ana Gayrimenkulün Özellikleri	21
5.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri	23
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	25
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	25
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	25
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	25
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	30
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	31
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	31
8.	SONUÇ	32
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.

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 21.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE 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_0392
Rapor Türü	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	:	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 41.885,56 m ² yüzölçümüne sahip, "A. B, C, C1, C2, C3, C4, D, D1, D2, D3, D4, E, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, F, F1, F2, F3, F4, F5, G, G1, G2, G3, G4, H, I, J BLOKLARDAN VE SOSYAL TESİSTEN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 801 Ada 27 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 8 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii dahilinde yer alan, 41.885,56 m ² yüzölçümüne sahip, "A.B,C,C1,C2,C3,C4,D,D1,D2,D3,D4,E,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,E10,E11,F,F1,F2,F3,F4,F5,G,G1,G2,G3,G4,H,I,J BLOKLARDAN VE SOSYAL TESİSTEN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 801 Ada 27 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 8 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Rapora konu taşınmazlar için firmamız tarafından değerleme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir adet değerleme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -08.01.2019 tarih, 2018_KD_0047 sayılı değerleme raporuna göre; 8 adet bağımsız bölümün K.D.V. hariç toplam değeri 3.470.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Analizi-Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Satış Değeri	:	3.785.000.-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) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

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.

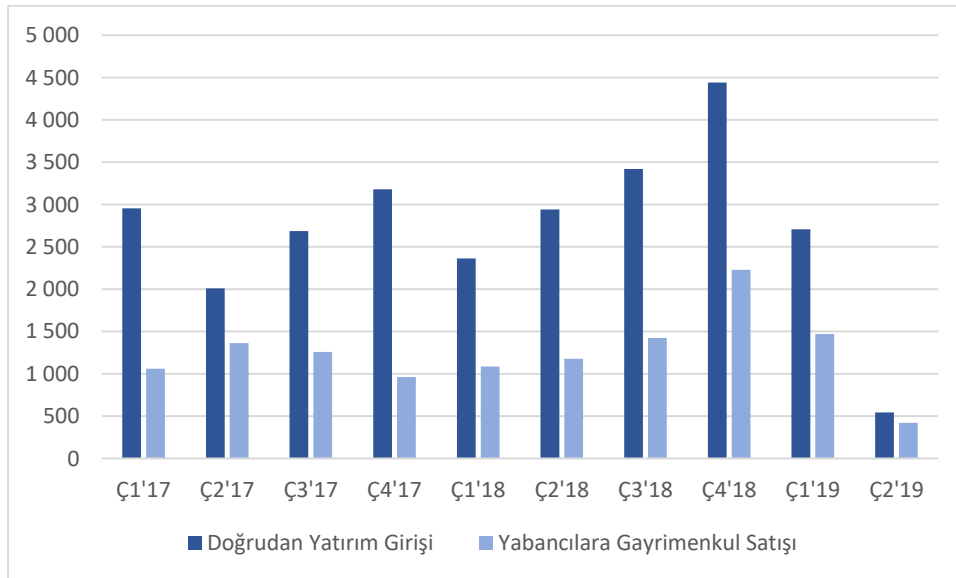
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici 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 denge 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.

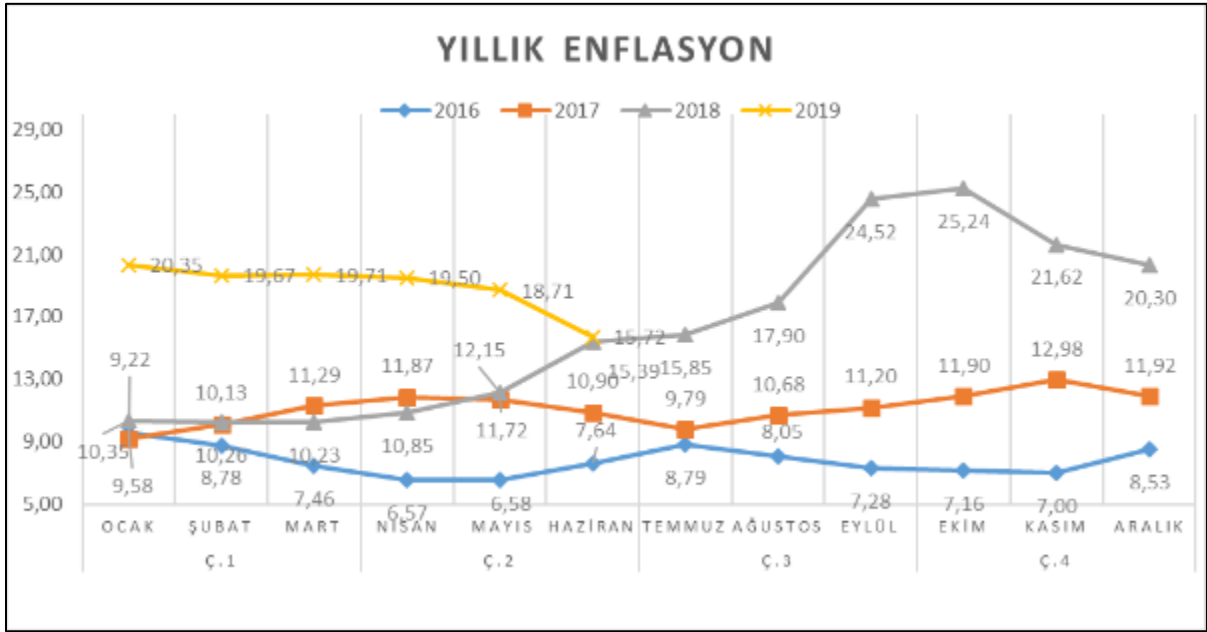
Tablo. 1 GSYH Değerleri

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.

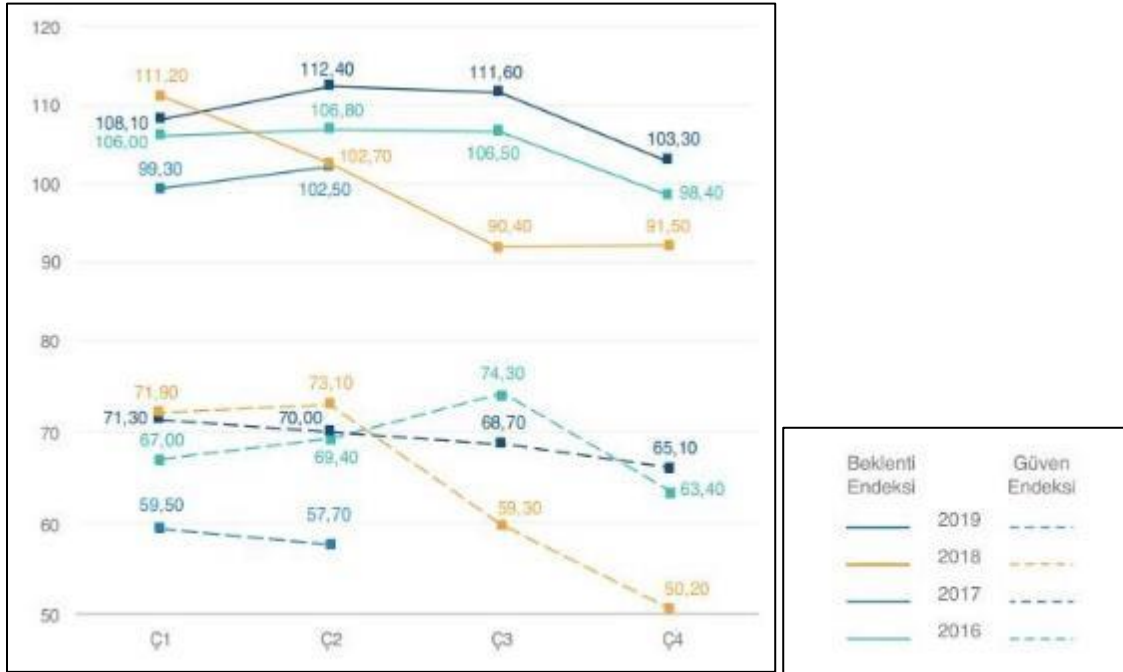
*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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

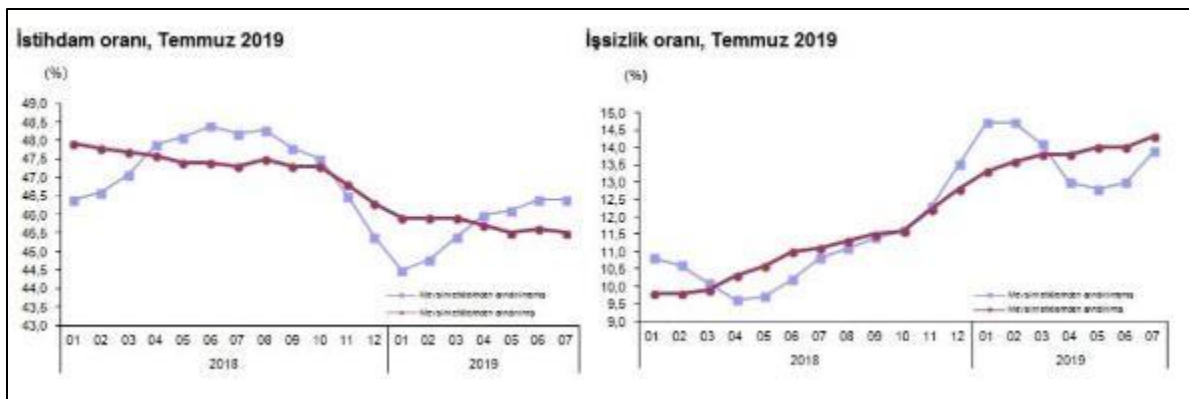
Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Kaynak: TÜİK

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

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları


Kaynak: TÜİK

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

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

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	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.

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

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 düzenlemelerden 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

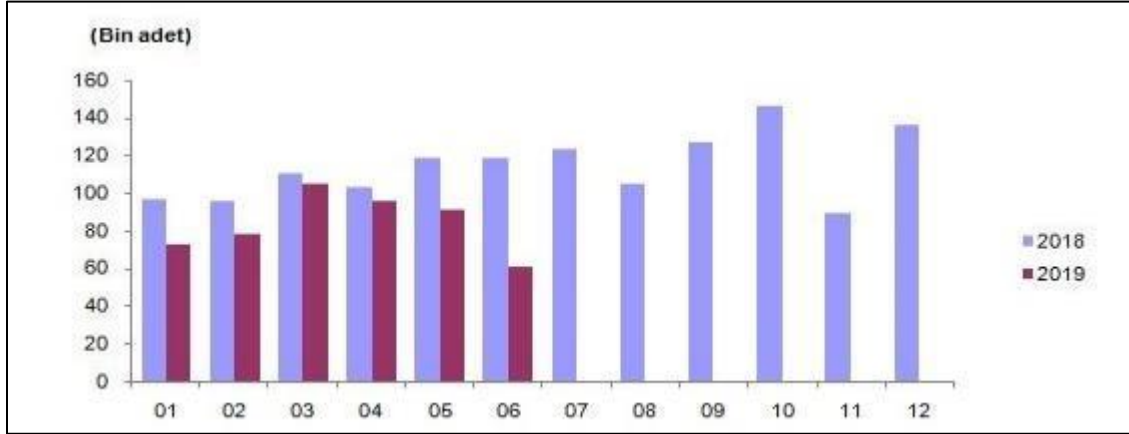
2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1’lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

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.

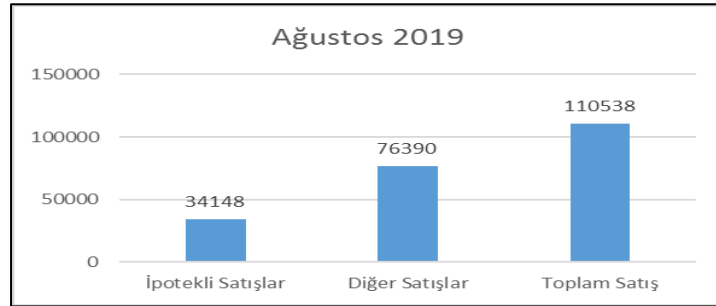
Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5’lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada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

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

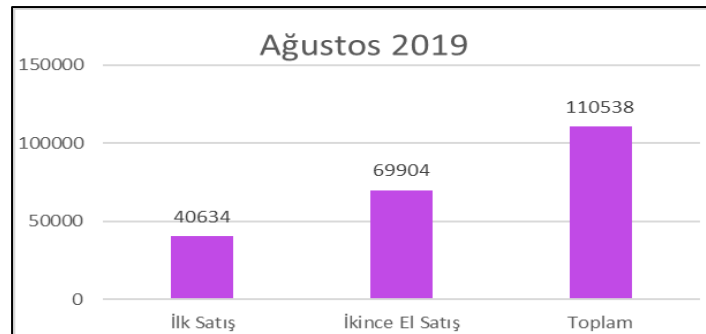
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019


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 sırasıyla Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

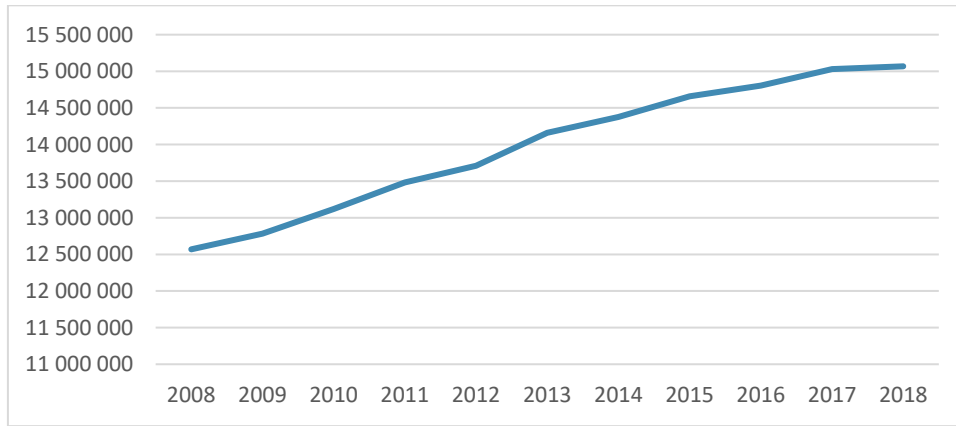
3.4. İstanbul İli



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

Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. İstanbul; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 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.

3.5. Küçükçekmece İlçesi

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

Tablo. 10 Küçükçekmece İlçesi Nüfus Tablosu

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 11 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ									
İLİ		: İSTANBUL							
İLÇESİ		: KÜÇÜKÇEKMECE							
MAHALLESİ		: HALKALI							
MEVKİİ		: MENEKŞE							
PAFTA NO		: F21C-21A-2A							
ADA NO		: 801							
PARSEL NO		: 27							
YÜZÖLÇÜMÜ		: 41 885.56							
NİTELİĞİ		: A,B,C,C1,C2,C3,C4,D,D1,D2,D3,D4,E,E1,E2,E3,E4,E5,E6,E7,E8,E9,E10,E11,F,F1,F2,F3,F4,F5,G,G1,G2,G3,G4,H,I,J BLOKLARDAN VE SOSYAL TESİSTEN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI							
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ									
BLOK ADI	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMİYE	CİLT NO	SAYFA NO
I	ZEMİN	1	DÜKKAN	9895 / 4188556	SİNPAŞ GYO A.Ş.	1 / 1	01.07.2016/24175	669	66405
I	ZEMİN	2	DÜKKAN	7209 / 4188556		1 / 1	01.07.2016/24175	669	66406
I	ZEMİN	3	DÜKKAN	7068 / 4188556		1 / 1	01.07.2016/24175	669	66407
I	ZEMİN	6	DÜKKAN	13287 / 4188556		1 / 1	01.07.2016/24175	669	66410
I	ZEMİN	7	DÜKKAN	9895 / 4188556		1 / 1	01.07.2016/24175	669	66411
I	ZEMİN	8	DÜKKAN	8199 / 4188556		1 / 1	01.07.2016/24175	669	66412
I	ZEMİN	9	DÜKKAN	9895 / 4188556		1 / 1	01.07.2016/24175	669	66413
J	1. BODRUM	2	DÜKKAN	3609 / 4188556		1 / 1	01.07.2016/24175	671	66591

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Ana Taşınmaz Üzerinde Müşterek Olarak:**Beyanlar Hanesi:**

- Yönetim Planı:16/05/2016 (01.07.2016 tarih – 24175 yevmiye no)
- Yönetim Planı Değişikliği:08.12.2017 (29.12.2017 tarih – 46763 yevmiye no)
- İşbu taşınmazın A, B, C, C1, C2, C3, C4, D ve I Bloklarının Mülkiyeti Kısmi Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (21.02.2018 tarih – 6256 yevmiye no)
- A,B,C,C1,C2,C3,C4,D,I,J,H,G,G2,G4,F,F2,F4,F5,E,E1,E2,E3,E5,E6,E7,E8,E9,E10,D1,D2,D3,D4 Bloklar kısmi kat mülkiyetine çevrilmiştir.(05.03.2018 tarih – 7743 yevmiye no)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (13.04.2018 tarih 13471 yevmiye no)

İrtifaklar Hanesi:

- İSKİ tarafından onaylı ekli proje ve krokide belirtilen kısımda bu parsel lehine 801 ada 21 parsel lehine atık su, yağmur suyu ve içme suyu geçit hakkı vardır. (10.05.2013 tarih – 14552 yevmiye no).

Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak:**Şerhler Hanesi:**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllık 1 TL bedelle kira şerhi) (10.12.2015 tarih – 43652 yevmiye no).

Değerlemeye Konu I Blok, 1.2.3.6.7.8 ve 9 Numaralı Bağımsız Bölümler Üzerinde Müşterek Olarak:**Rehinler Hanesi:**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 10.000.000 TL tutarında 26.08.2019 tarih ve 28379 yevmiye no ile ipotek şerhi.

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul olan 801 ada 25 parsel ve 801 ada 26 parsel iken, 24.07.2015 tarihinde tevhit edilerek tapuya 27 parsel olarak tescil edilmiştir.

01.07.2016 tarih 24175 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümlerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescili yapılmıştır. Rapora konu taşınmazlardan I Blok üzerinde 21.02.2018 tarihinde, J Blok üzerinde ise 05.03.2018 tarihinde kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 25.10.2019 tarihli resmi imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada, 27 parsel, 07.11.2010-07.03.2011-14.08.2012-13.02.2013-24.07.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır. Son 3 yılda plan notları dışında herhangi bir imar değişikliği yapılmadığı görülen parselde hava mania kriterlerinden dolayı maksimum bina yüksekliği ve kat adedi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce tespit edilecek RS kotuna göre belirlenecektir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 801 ada, 27 parsel ile ilişkin işlem dosyası Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiş olup, bloklar için alınan ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiş olup, kat irtifakına esas projenin tek dosyada sunulduğu görülmüştür. Küçükçekmece Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılara ait 07.06.2016 tarihli, 3501092 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir.

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen dosyasında, değerleme konusu taşınmazlara ait, 25.12.2015 tarih, 37288 sayılı şantiye şefi istifanamesi, 22.01.2016 tarihli tutanakta 27.10.2015 tarihindeki şantiye şefi istifanamesine ilişkin tutanak ve seviye tespitleri, 14.12.2015 tarihli şantiye şefi sözleşmesi, 04.02.2016 tarihli ve 05.02.2016 tarihli şantiye şefi atanması ve ruhsatların yenilenmesine ilişkin yazışma ve tutanaklara, 14.01.2016 tarih ve 1394 sayılı şantiye şefi sözleşmesine rastlanılmış başka herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	İskan Tarihi	İskan No	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan, m ²	Yapı Sınıfı
I	29.3.2016	372	11.8.2017	410	MESKEN	185	21 909.00	5A
					OFİS İŞYERİ			
					ORTAK ALAN			
J	29.3.2016	371	20.2.2018	121	SPOR	2	1 747.00	3B
					OFİS İŞYERİ			
					ORTAK ALAN			

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Proje inşaatının Yapı Denetim İşlerini üstlenen firma Etkin Ve Sürekli Yapı Denetim Anonim Şirketi olup adres bilgisi, Tatlısu Mah. Şerif Sk. Zirveli Apt. No:5 D:3 Ümraniye / İstanbul'dur.

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

Değerlemeye konu J Bloktaki 2 no'lu bağımsız bölüm hariç diğer tüm taşınmazlar üzerinde "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, 10.000.000 TL tutarında 26.08.2019 tarih ve 28379 yevmiye no ile ipotek" bulunmaktadır.

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan beyanların ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

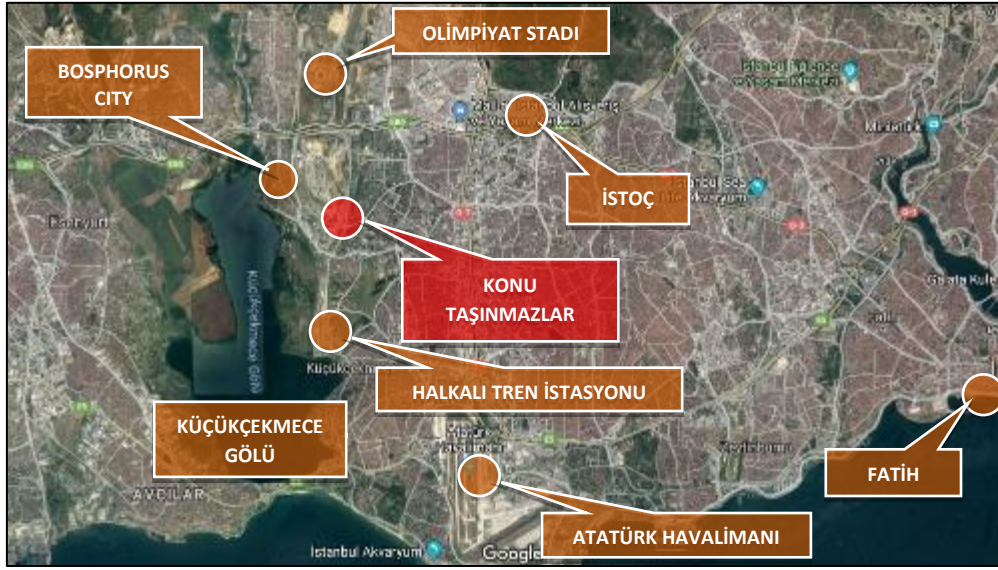
5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Altınşehir-221 Sokak üzerinde konumlu Ege Yakası Projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km. güneyinde yer almakta olup; Batısında Altınşehir İstanbul Caddesi ile konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalardan oluşan Yarımburgaz Mahallesi ve Küçükçekmece Gölü yer alır. Kuzeyinde TOKİ Konutları, Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi ve TEM Otoyolu, doğusunda Soyak Olympiakent, Tema Park Halkalı, kuzeydoğusunda Halkalı Toplu Konut Alanı, Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.



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



-Konum Krokisi-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Atatürk Havalimanı	6,75
D-100 Karayolu	7,00
Tem Otoyolu	1,60
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	22,70
F.S.M. Köprüsü	25,30

5.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Tema İstanbul Projesi ile Sinpaş İstanbul Sarayları- Bosphorus City Projeleri arasında tesis edilen imar yolu, 221 Sokağa cepheli 801 ada 27 parselde (eski 25-26 parseller) konumlu Ege Yakası - Karşıyaka Residence Projesi'dir. Konu gayrimenkuller; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 2 km. güneyinde yer almakta olup; Güney ve batısında İstanbul Sarayları yerleşimi, doğusunda boş parsel ve Sultan Alpaslan İlköğretim Okulu, kuzeyinde Tema Park Projesini sınırlayan yeşil alan Korupark yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 27 Parsel üzerinde yer alan "Ege Yakası" ve "Karşıyaka Residence" projesinin inşaatı 2015 yılında başlamıştır. Rapor tarihinde projede yaşam başlamış ve proje içinde %95 oturma bulunmaktadır. Ege Yakası Projesinde A, B, C, D, E, F, G, H, J bloklar ve Sosyal Tesis bloğu – Karşıyaka Residence projesinde I Blok olmak üzere toplam 11 adet blok tanımlanmıştır. A, B, C bloklar parselin kuzeyinde bitişik olarak inşa edilmişlerdir. D, E, F, G Bloklar ise parsel formuna uygun olarak doğu güney ve güneydoğusunda bitişik olarak inşa edilmiştir. I blok parselin kuzeybatı ucunda nokta blok olarak konumlanmış olup 9 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm ve rezidans nitelikli ünitelerin yer aldığı bloktur. Onaylı mimari projesi ve iskan belgeleri ve ruhsatlarında belirtilen toplam inşaat alanı 102.047 m² bağımsız bölüm adedi ise toplam 566 adettir.



-Site Vaziyet Planı-

“Ege’de yaşam” konseptiyle oluşturulan Ege Yakası Projesi kapsamında sosyal aktivite olarak; açık yüzme havuzu, tenis kortu, streetball sahası, fitness salonu, çocuk oyun alanı yer almaktadır. Karşıyaka Residence kapsamında kapalı yüzme havuzu ve fitness yer almaktadır. Ege yaşamını ve Santorini Adası konseptini konu alan anımsatıcılara, ana blokların bodrum ve zemin katlarında toprakla bağlantılı taş doku dubleks meskenlere yer verilmiştir.



-Siteden Genel Görünüm-

Değerleme konusu ana gayrimenkul; “Ege’de yaşam” konseptiyle oluşturulan Sinpaş Ege Yakası Sitesinde yer alan konut blokları; Assos Evleri, Cunda Evleri, Foça Evleri, Alaçatı Evleri olarak; Karşıyaka Residence’de yer alan üniteler ise rezidans daireler ve dükkanlar olarak satışa sunulmuştur. Proje kapsamında toplam 12 adet ticari bağımsız bölüm, 378 adet mesken, 176 adet rezidans nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Ege Yakası projesinde ortak kullanıma yönelik açık alanlar Ege Park, Ege Flora, Fener Burnu olarak, tahsisli kullanıma yönelik planlanan hobi bahçeleri Saklıköy olarak tanımlanmışlardır.

5.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulundukları bloklar ve bağımsız bölüm özellikleri detaylı olarak aşağıda sırasıyla gösterilmiştir:

I BLOK

Mimari Karşıyaka Rezidans olarak adlandırılan, 801 Ada 27 Parsel üzerindeki bu yapı projesinde I Blok olarak adlandırılmıştır. 3 bodrum+zemin+18 normal kattan oluşmakta olup blokta 9 adedi “Dükkan”, 176 adedi “Rezidans” olmak üzere toplam 185 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. I Blok, rezidans nitelikli kullanımından dolayı projeden ayrık düzenlenmiş ve yoldan ayrı giriş sağlanmış yüksek katlı bloktur. Karşıyaka Rezidans girişi güneybatı yönünden sağlanmış olup çelik konstrüksiyon giriş arkasından taşıyıcısı tamamlanmıştır. Karşıyaka Rezidans dahilinde, fitness, kapalı havuz ve açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır.



Tablo. 14 I Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
I	ZEMİN	1	DÜKKAN	-	63.30	63.30
I	ZEMİN	2	DÜKKAN	-	47.27	47.27
I	ZEMİN	3	DÜKKAN	-	46.81	46.81
I	ZEMİN	6	DÜKKAN	-	106.23	106.23
I	ZEMİN	7	DÜKKAN	-	70.18	70.18
I	ZEMİN	8	DÜKKAN	-	55.42	55.42
I	ZEMİN	9	DÜKKAN	-	63.40	63.40

I BLOK

2 bodrum kattan oluşmakta olup blokta kapalı yüzme havuzu, fitness alanı, ibadet alanı fonksiyonları yer almaktadır. Blok 2. bodrum katında 1 adet dükkan ve 1. bodrum katında 1 adet kafe olmak üzere 2 adet bağımsız bölüm planlanmıştır.


Tablo. 15 Blokta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
J	1. BODRUM	2	DÜKKAN	65.71	65.71

Tablo. 16 Ege Yakası Projesi Dahilinde Yer Alan Değerlemeye Konu Tüm Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Satışa Esas Alan, m ²
I	ZEMİN	1	DÜKKAN	-	63.30	63.30
I	ZEMİN	2	DÜKKAN	-	47.27	47.27
I	ZEMİN	3	DÜKKAN	-	46.81	46.81
I	ZEMİN	6	DÜKKAN	-	106.23	106.23
I	ZEMİN	7	DÜKKAN	-	70.18	70.18
I	ZEMİN	8	DÜKKAN	-	55.42	55.42
I	ZEMİN	9	DÜKKAN	-	63.40	63.40
J	1. BODRUM	2	DÜKKAN	-	65.71	65.71

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler**OLUMLU ÖZELLİKLER**

- Gelişen bir bölgede yer almaları,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunmaları,
- Tem Otoyolu'na yakın olmaları,
- Tercih edilen bir bölgede yer almaları,
- Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı, prestijli bir sitede bulunmaları,

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

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

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Ege Yakası Projesi kapsamında bulunan bağımsız bölümler olduklarından dolayı En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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

6.3.1.1. Satılık Dükkan Pazarı

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

6.3.1.2. Satılık Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 17 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Tema İstanbul'da toplam 1.420 m ² kullanım alanına sahip olduğu ve içerisinde kurumsal kiracısı bulunduğu beyan edilen dükkan 31.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	31.000.000	1.420,00	21.830	Opus Project 0 (532) 491 83 93
EMSAL 2	Olivia Center Çarşı'da cadde cepheli 110 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.950.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	1.950.000	110,00	17.727	Şahin Gayrimenkul 0 (533) 150 48 97
EMSAL 3	Quality Residence bünyesinde 164 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.790.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	1.790.000	164,00	10.914	Emaar Sq. Satış Ofisi 0 (533) 798 55 73
EMSAL 4	Bosphorus City'de 100 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.590.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	1.590.000	100,00	15.900	Turyap 0 (850) 279 07 35
EMSAL 5	Dumankaya Miks projesinde, tabela değeri yüksek konumda yer alan 40 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 750.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır.	750.000	40,00	18.750	Divan Residence 0 (212) 678 60 25
EMSAL 6	Hastane karşısında yer alan, 85 m ² dükkan ve 85 m ² bahçe kullanımı olarak toplam 170 m ² olarak pazarlanan dükkan 1.700.000.-TL bedelle satılıktır.	1.700.000	102,00	16.667	Rota Yeditepe 0 (850) 522 93 30
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat ve ön kullanım hacimleri 1/5 oranında indirgenerek zemin kata eklenmiştir.				



-Emsal Kroki-

Tablo. 18 Satılık Ticari Ünite Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Proje	Proje	Proje	Proje	Proje	Proje	Cadde
Beyan Edilen Alan (m ²)		1.420,00	110,00	164,00	100,00	40,00	102,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		31.000.000	1.950.000	1.790.000	1.590.000	750.000	1.700.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		21.831	17.727	10.915	15.900	18.750	16.667
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Brüt Alan (m ²)	55,42	1.420,00	110,00	164,00	100,00	40,00	102,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	451.673	20.000.000	1.350.000	1.200.000	1.000.000	450.000	1.100.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		14.085	12.273	7.317	10.000	11.250	10.784
Brüt Alan (m ²)	55,42	1.420,00	110,00	164,00	100,00	40,00	102,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Konum	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha Kötü	Daha iyi	Daha iyi	Daha Kötü
Konum Katsayısı	1,00	1,10	1,10	0,95	1,10	1,10	0,95
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha Kötü	Daha iyi	Daha iyi	Daha Kötü
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	1,10	1,10	0,95	1,10	1,10	0,98
Cephe	1	2	1	2	2	1	2
Cephe Katsayısı	1,00	1,03	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03
Yapı Kalitesi	Orta	Daha iyi	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,24	1,21	0,93	1,25	1,21	0,96
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	8.150	11.329	10.143	7.871	8.024	9.298	11.246

✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise piyasada istenilen bedellerin en düşük **10.000 TL/m²** olduğu, **22.000 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ancak istenilen bedellerle satışların gerçekleşmediği yüksek pazarlık paylarının bulunduğu belirlenmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu I blok 8 no'lu bağımsız bölüm için alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim satış değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise I blok 8 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda I blok 8 no'lu bağımsız bölümün satış değerinin **8.150 TL/m²** civarında olabileceği, yapılan şerefiyelendirme sonucunda taşınmazların satış m² birim değerlerinin zemin kotu üstünde yer alanlar için **8.000-8.500 TL/m²**'ye bandında değişebileceği öngörülmüştür. Zemin kotu altında kalan taşınmazda ise satış m² birim değerinin **2.700 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Tablo. 19 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan ,m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
I	ZEMİN	1	63.30	8.150	516.000
I	ZEMİN	2	47.27	8.150	385.500
I	ZEMİN	3	46.81	8.150	381.500
I	ZEMİN	6	106.23	8.150	866.000
I	ZEMİN	7	70.18	8.150	572.000
I	ZEMİN	8	55.42	8.150	451.500
I	ZEMİN	9	63.40	8.450	535.500
J	1. BODRUM	2	65.71	2.700	177.500
				Toplam	3.885.500

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **3.885.500.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 20 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri, TL/Ay	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Bosphorus City'de 12 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan aylık 1.000 TL bedelle kiralıktır.	1.000	12,00	83	N Aktif Gayrimenkul 0 (212) 470 33 33
EMSAL 2	Terrace Tema Projesi'nde cadde cepheli 70 m ² dükkan, 30 m ² depo olmak üzere toplam 100 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 8.500.-TL bedelle kiralıktır.	8.500	76,00	112	Real Expert 0 (212) 696 06 86
EMSAL 3	Hastane karşısında yer alan 104 m ² dükkan, 50 m ² depo olmak üzere toplam 154 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 15.000.-TL bedelle kiralıktır.	15.000	114,00	132	Coldwell 0 (216) 450 11 11
EMSAL 4	Hastane karşısında yer alan 88 m ² dükkan, 80 m ² depo olmak üzere toplam 164 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 12.000.-TL bedelle kiralıktır.	12.000	104,00	115	Coldwell 0 (216) 450 11 12
EMSAL 5	Dumankaya Miks Projesi'nde, tabela değeri yüksek konumda yer alan 183 m ² dükkan, 130 m ² açık ön kullanım alanı olmak üzere toplam 313 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 15.000.-TL bedelle kiralıktır.	15.000	209,00	72	Sinan Kurt Gayr. 0 (542) 422 14 41
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Bodrum kat hacimleri 1/5 oranında indirgenerek zemin kata eklenmiştir.				



-Emsal Krokisi-

Tablo. 21 Kiralık Ticari Ünite Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Proje	Proje	Proje	Cadde	Cadde	Proje
Beyan Edilen Alan (m ²)		12,00	76,00	114,00	104,00	209,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL)		1.000	8.500	15.000	12.000	15.000
Pazarlıklı Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		83,33	111,84	131,58	115,38	71,77
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Brüt Alan (m ²)	55,42	12,00	76,00	114,00	104,00	209,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL)	2.272	600	5.000	6.000	6.000	10.500
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		50,00	65,79	52,63	57,69	50,24
Brüt Alan (m ²)	55,42	12,00	76,00	114,00	104,00	209,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
Reklam Kabiliyeti	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha kötü	Daha iyi
Reklam Kabiliyeti Katsayısı	1,00	1,15	1,20	1,20	0,95	1,15
Konum	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi	Daha kötü	Daha iyi
Konum Katsayısı	1,00	1,15	1,20	1,20	0,95	1,15
Cephe	1	2	1	2	2	2
Cephe Katsayısı	1,00	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01
Yapı Kalitesi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha kötü	Daha kötü	Daha İyi
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	1,05	1,05	0,97	0,97	1,05
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,47	1,51	1,41	0,88	1,40
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ² /Ay)	41,00	33,95	43,51	37,31	65,25	35,82

✓ KİRALIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda aylık kira fiyatlarının en düşük **40.-TL/m²/Ay** olduğu, **150.-TL/m²/Ay**'a kadar çıkabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Ticari nitelikli taşınmazlarda piyasada istenen aylık m² birim kira fiyatlarının en düşük **70.-TL/m²/Ay** olduğu, **150.-TL/m²/Ay**'a kadar çıkabildiği görülmüştür. Ancak istenilen bedellerle kiralama ların gerçekleşmediği yüksek pazarlık paylarının bulunduğu belirlenmiştir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Bölgede araştırılan dükkan emsalleri; değerlemeye konu I blok 8 no'lu bağımsız bölüm için alan, cephe sayısı, kat, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim kira değeri hesaplanmıştır. Diğer taşınmazlar ise I blok 8 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Yapılan uyumlaştırmalar sonucunda I blok 8 no'lu bağımsız bölümün aylık birim kira değerinin **41,00.-TL/m²/Ay** civarında olabileceği, yapılan şerefiyelendirme sonucunda taşınmazların aylık m² birim kira değerlerinin zemin kotu üstünde yer alanlar için **39 - 42,50.-TL/m²/Ay** arasında değişeceği öngörülmüştür. Zemin kotu altında kalan taşınmazda ise **15,25.-TL/m²/Ay** aralığında değişebileceği kaanatine varılmıştır.

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

Tablo. 22 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
I	ZEMİN	1	63.30	41,50	2.625
I	ZEMİN	2	47.27	40,50	1.915
I	ZEMİN	3	46.81	40,00	1.870
I	ZEMİN	6	106.23	39,00	4.145
I	ZEMİN	7	70.18	39,00	2.735
I	ZEMİN	8	55.42	41,00	2.270
I	ZEMİN	9	63.40	42,50	2.695
J	1. BODRUM	2	65.71	15,25	1.000
Toplam					19.255

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **19.255.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Konu taşınmazın değerlenmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

Tablo. 23 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Proje	Kat	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Bosphorus City	Zemin	100	1.590.000	8.000	0,060
“Tekil Bina”	1	55	800.000	4.200	0,063
Dumankaya Miks	Zemin	170	1.700.000	8.500	0,060
Rota Plaza	1	105	1.075.000	6.000	0,067
Ortalama					0.065

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için ticari nitelikli gayrimenkullerde kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%6,5 (~15 Yıl)** olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi’nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Tablo. 24 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-Ticari Birimler

Blok Adı	Kat	BB. No	Mevcut Satılabilir Alan (m ²)	m ² Kira Değeri TL/m ² /Ay	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
I	ZEMİN	1	63.30	41,50	2.627	31.523	6.5%	484.975
I	ZEMİN	2	47.27	40,50	1.914	22.973	6.5%	353.434
I	ZEMİN	3	46.81	40,00	1.872	22.469	6.5%	345.674
I	ZEMİN	6	106.23	39,00	4.143	49.716	6.5%	764.856
I	ZEMİN	7	70.18	39,00	2.737	32.844	6.5%	505.296
I	ZEMİN	8	55.42	41,00	2.272	27.267	6.5%	419.487
I	ZEMİN	9	63.40	42,50	2.695	32.334	6.5%	497.446
J	1. BODRUM	2	65.71	15,25	1.002	12.025	6.5%	184.999
Toplam								3.556.167

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri 3.556.167.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Tablo. 25 Uyumlaştırma Tablosu

Blok Adı	Kat	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
I	ZEMİN	1	63.30	516.000	484.975	500.000
I	ZEMİN	2	47.27	385.500	353.434	370.000
I	ZEMİN	3	46.81	381.500	345.674	370.000
I	ZEMİN	6	106.23	866.000	764.856	845.000
I	ZEMİN	7	70.18	572.000	505.296	555.000
I	ZEMİN	8	55.42	451.500	419.487	445.000
I	ZEMİN	9	63.40	535.500	497.446	520.000
J	1. BODRUM	2	65.71	177.500	184.999	180.000
Toplam						3.785.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri 3.785.000.-TL olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada, 27 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Binalar” başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

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

Rapor içeriğinde satışa esas alanlar müşteriden temin edilen genel brüt alanlardır. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış ve kira değerleri satışa esas alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 26 Nihai Değer Tablosu

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
I	ZEMİN	1	DÜKKAN	63.30	127.233	500.000	590.000
I	ZEMİN	2	DÜKKAN	47.27	95.013	370.000	436.600
I	ZEMİN	3	DÜKKAN	46.81	94.088	370.000	436.600
I	ZEMİN	6	DÜKKAN	106.23	213.522	845.000	997.100
I	ZEMİN	7	DÜKKAN	70.18	141.062	555.000	654.900
I	ZEMİN	8	DÜKKAN	55.42	111.394	445.000	525.100
I	ZEMİN	9	DÜKKAN	63.40	127.434	520.000	613.600
J	1. BODRUM	2	DÜKKAN	65.71	79.509	180.000	212.400
TOPLAM, TL					989.255	3.785.000	4.466.300

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 41.885,56 m² yüzölçümüne sahip 801 Ada 27 Parsel üzerinde bulunan "A, B, C, C1, C2, C3, C4, D, D1, D2, D3, D4, E, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, F, F1, F2, F3, F4, F5, G, G1, G2, G3, G4, H, I, J BLOKLARDAN VE SOSYAL TESİSTEN OLUŞAN APARTMAN VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 8 adet bağımsız bölümün **toplam satış değeri K.D.V. hariç 3.785.000.-TL (Üçmilyonyediyüzseksenbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pınar Başak ÇAMDERE Jeoloji Mühendisi 406457	 Serkan BİLGE Şehir Plancısı 404714	 Bayar Cd. No:105 K:3 D:11 Kızılay/İstanbul-İST Tel: (0216) 464 60 40 Fax: (0216) 464 60 39 Erenköy V.D. 833 041 3400 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129