



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

2019_M_0396 / 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.	İstanbul İli	15
3.5.	Küçükçekmece İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	16
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	17
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	17
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	18
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 Gayrimenkul Özellikleri	21
5.3.	Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Buldukları Bloklar	22
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	23
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	24
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	24
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	24
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	31
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	31
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	32
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	32
8.	SONUÇ	33
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 21.10.2019 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_0396
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, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip, "61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 800 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 4 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, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip, "61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI" vasıflı 800 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 4 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 değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında bir adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; - 08.01.2019 tarih, 2018_KD_0048 sayılı değerlendirme raporuna göre; 3 adet bağımsız bölümün K.D.V. hariç toplam değeri 2.110.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	: Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi: 1.755.000.-TL (K.D.V. Hariç) Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesi: 1.095.000.-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-Gayr. Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, 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 ilişkililikten, 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 değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin

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

Sonuç olarak;

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

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

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme 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 olduęunu 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 sıkılaşıma 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 sıkılaşımanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

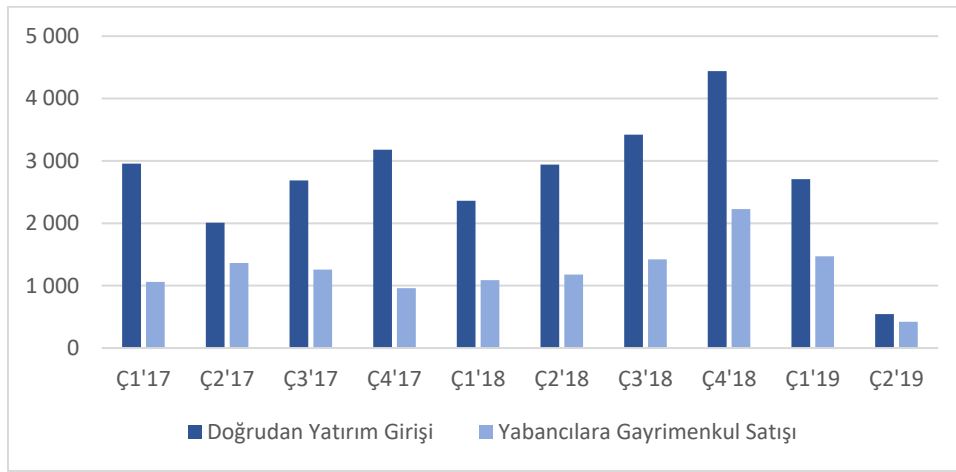
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

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

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir.

Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide 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

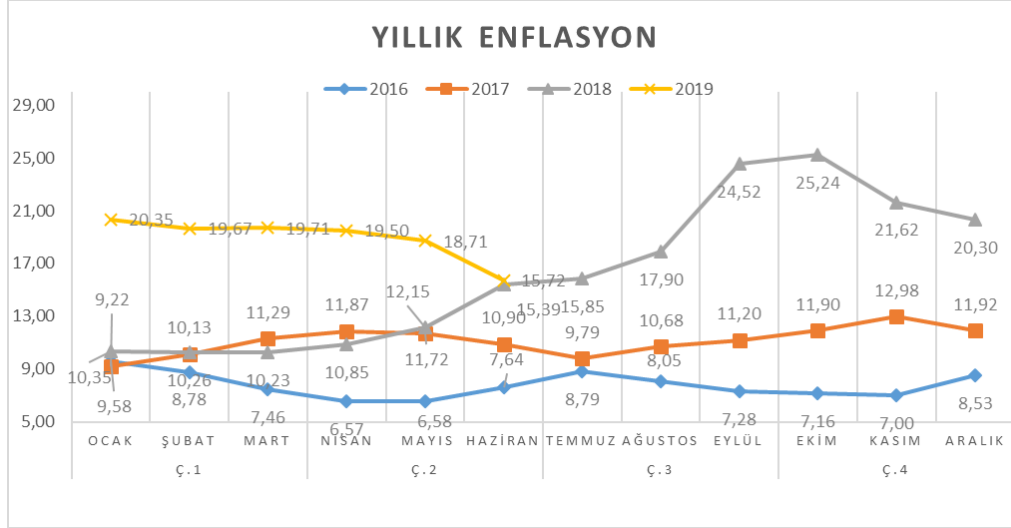
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafı 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.

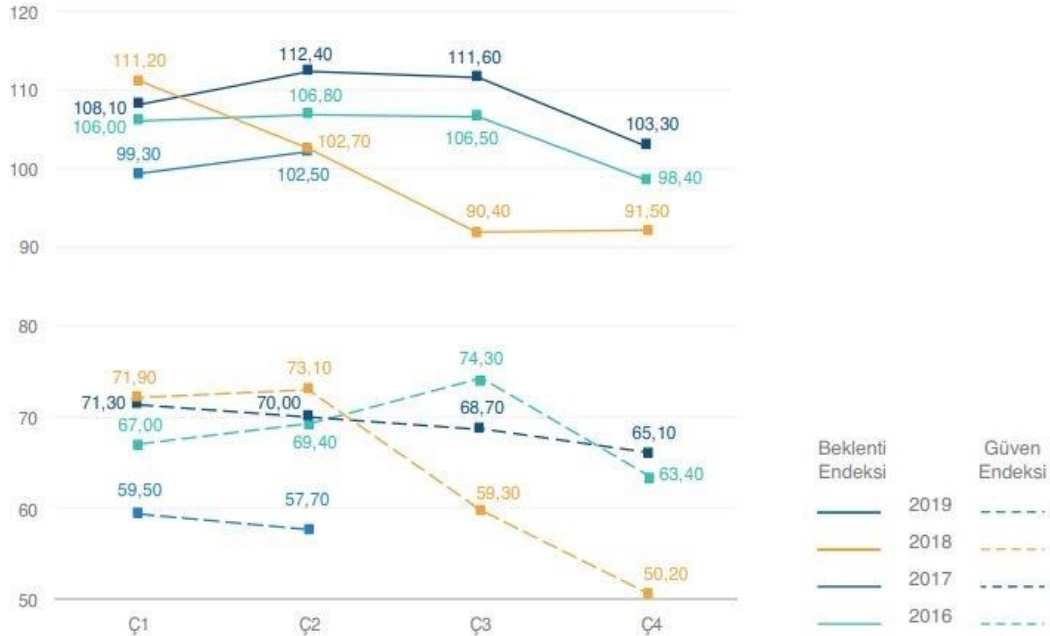
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



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
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.

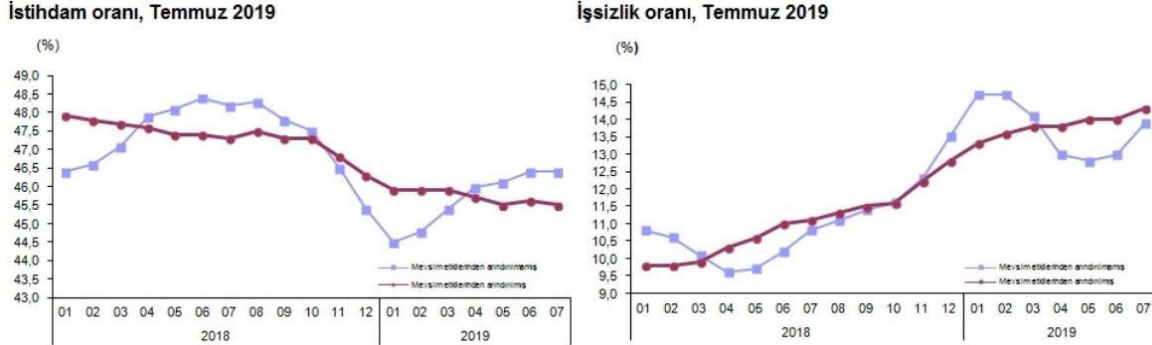
Kaynak: TÜİK

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

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. 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.

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.

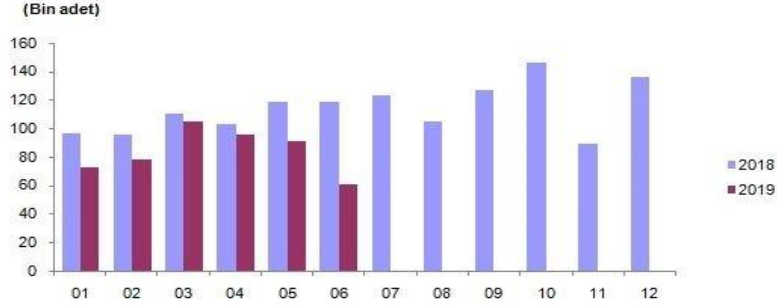
Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye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

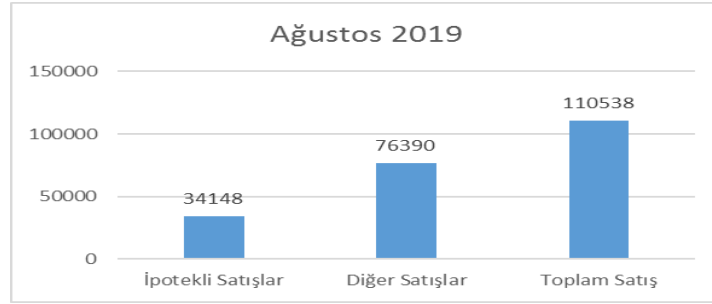
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

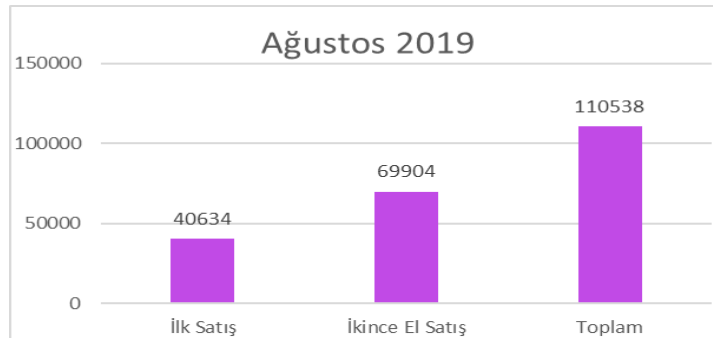
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut 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.

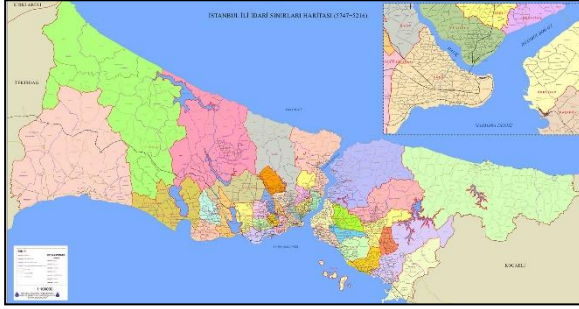
Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Haziran 2017-2019

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

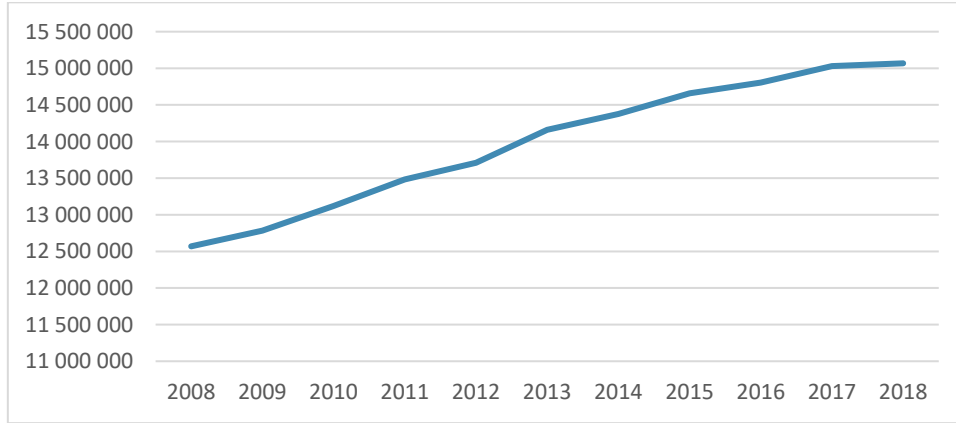
3.4. İstanbul İli



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-1B									
ADA NO	800									
PARSEL NO	4									
YÜZÖLÇÜMÜ	246.092,58									
NİTELİĞİ	61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI									
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU BİLGİLERİ										
BLOK ADI	KAT	GİRİŞ	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	TAPU TARİHİ YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
TERASEVLER 2/21	1. NORMAL	E	8	MESKEN	96 / 246093	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	29.12.2010/20773	426	42032
TERASEVLER 2/22	5. NORMAL	D	12	MESKEN	99 / 246093		1 / 1	29.12.2010/20773	427	42150
DÖNERKULE 4/15	9. NORMAL	-	67	MESKEN	52 / 246093		1 / 1	29.12.2010/20773	418	41263
TERASEVLER 1/18	13. NORMAL+ÇATI	C	27	DUBLEKS MESKEN	144 / 246093	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	1 / 1	26.09.2017/33100	422	41642

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 Müsterek Olarak:**Beyanlar Hanesi:**

- Yönetim Planı: 17/12/2010 (29.12.2010 tarih – 20773 yevmiye no).
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (10.10.2011 tarih - 23710 yevmiye no).

Şerhler Hanesi:

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

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

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

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

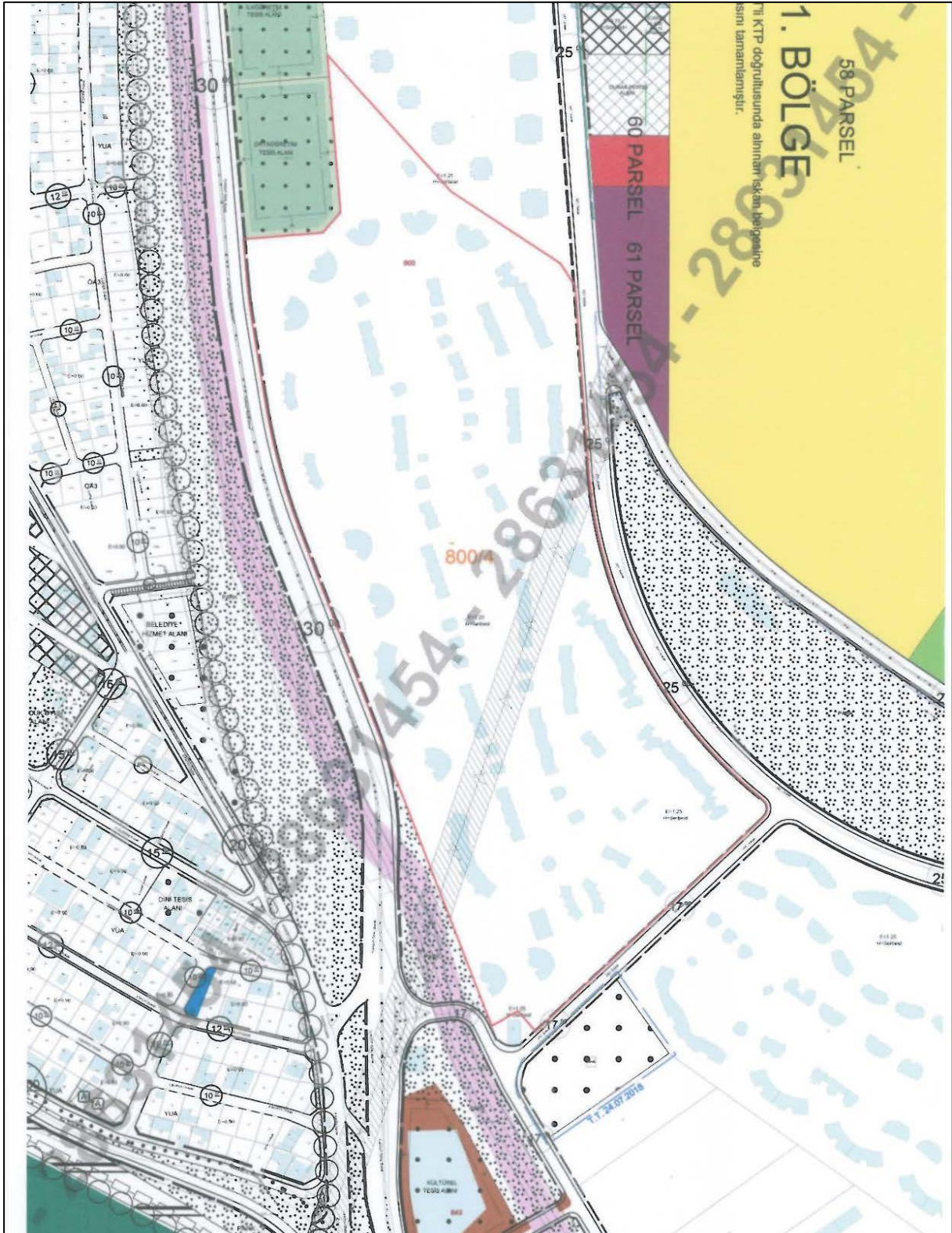
Değerlemeye konu taşınmazların tamamı 29.12.2010 tarihinde kat irtifakının tesisi işlemiyle Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye tescillenmiştir. Daha sonraki yıllarda farklı bloklardaki bağımsız bölümler için farklı tarihlerde kat mülkiyetine geçiş işlemi yapılmıştır.

Terasevler-1/18 blok 27 no'lu bağımsız bölüm 26.09.2017 tarihinde satış işlemiyle Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye tescillenmiştir. Belirtilen bu hususlar dışında diğer konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Taşınmazların bulunduğu 800 ada 4 parsel; 07.11.2010 - 07.03.2011 - 14.08.2012 - 13.02.2013 – 24.07.2018 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında yer almaktadır. Değerleme konusu 800 Ada 4 Parsel Emsal: 1.25, H: Serbest, yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

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



-İmar Paftası-

4.5. 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

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin işlem dosyasında; Kanlıca olarak adlandırılan yapı için düzenlenmiş, mimari projesine aykırı olarak 4,00 m x 3,50 m boyutlarında sundurma yapı inşa edilmesi ile ilgili 12.10.2018 tarihli 000325/016910 sayılı yapı tatil tutanağı ve bu tutanağa istinaden tanzim edilen 3194 sayılı imar kanununun 42. maddesine göre 1.262,52,-TL idari para cezası verildiğini belirten 25.10.2018 tarihli 2018/1838 sayılı encümen kararı incelenmiştir. Söz konusu belgeler değerlendirilmeye konu taşınmazlarla ilgili olmayıp arşiv dosyasında taşınmazlarla ilgili olumsuz herhangi bir evrağa rastlanmamıştır.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Alanı, m ²
TERASEVLER 2/21	1.06.2011	431	20.09.2011	439	29	5.692,42
TERASEVLER 2/22	1.06.2011	428	18.01.2012	21	28	4.651,25
DÖNERKULE 4/15	30.07.2010	471	2.11.2010	430	125	11.499,23
TERASEVLER 1/18	1.06.2011	438	25.08.2011	388	28	4.534,63

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

Mimari Proje: Taşınmazlara ait mimari projeler tapu dairesinde onaylanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu site Türkiye'nin ilk temalı konut projesidir. Proje içerisinde 720 metre uzunluğunda boğaz ve yine aslına uygun tasarlanan boğaz köprüsü bulunmaktadır. Ayrıca boğazdaki yalılar ve İstanbul'un yedi tepesi de geleneksel ve modern mimariyle yorumlanmış olup, İstanbul'un özgün yaşam tarzını yansıtan semtler Ortaköy, Beylerbeyi, Rumeli Hisarı, Kandilli, Emirgan, Kanlıca, İstinye, Yeniköy ve Paşabahçe Bosphorus City projesinde yer almaktadır. Projenin yaklaşık 3'te 1'i yeşil alandan oluşmaktadır. Farklı mimarilere sahip bina tipi ve 1+1'den 6+1'e kadar toplam 2.828 adet konut yer almaktadır.

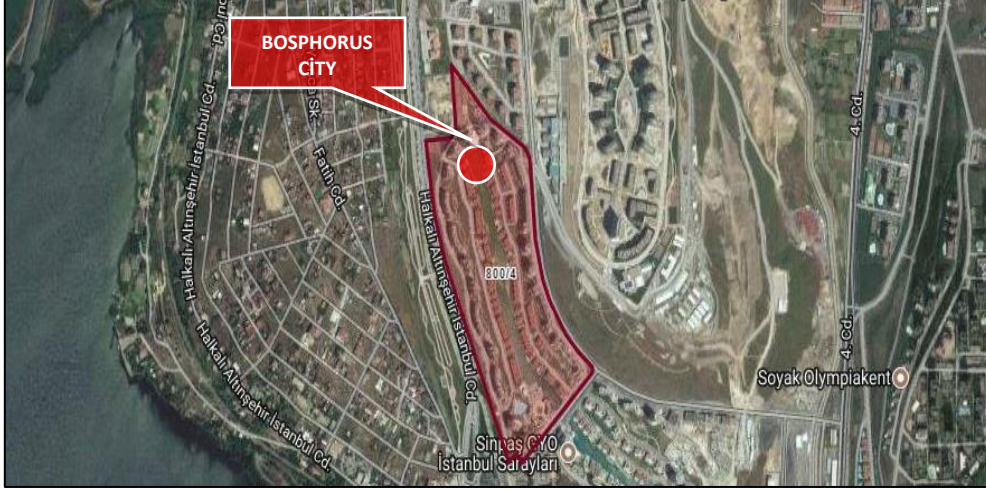
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

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.

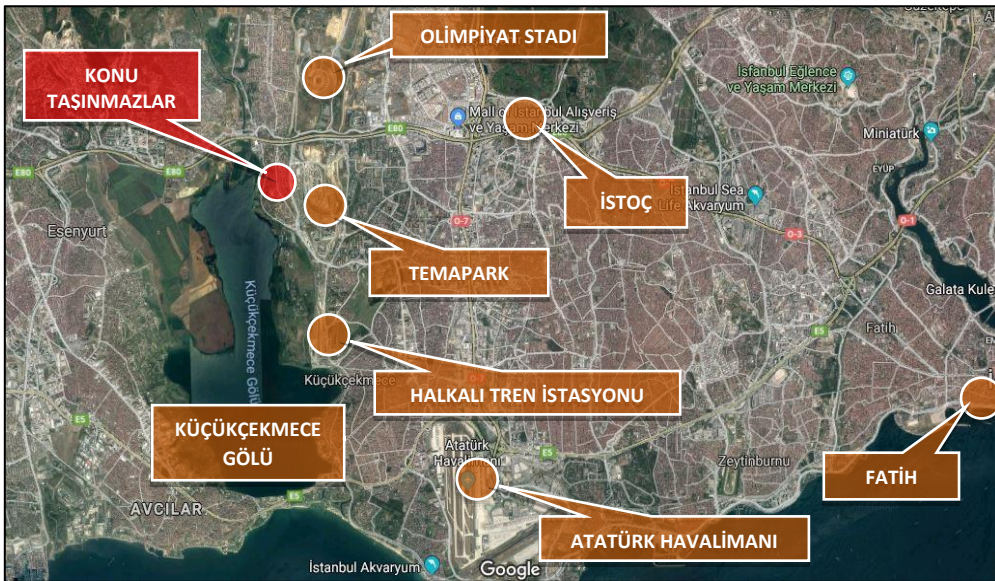
5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Altınşehir-İstanbul Caddesi'nde konumlu Bosphorus City Projesi kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km güneyinde yer almakta olup; Batısında Altınşehir İstanbul Caddesi ile konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalardan oluşan Yarımburgaz Mahallesi ve Küçükçekmece Gölü yer alır. Kuzeyinde TOKİ Konutları, Kanuni Sultan Süleyman Devlet Hastanesi ve TEM Otoyolu, doğusunda Soyak 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 Kroki-

Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

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

Proje kapsamında; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.

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



-Site Genel Görünüm-

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



- Vaziyet Planı -

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

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Buldukları Bloklar

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

TERAS EVLER/SARAYBAHÇE EVLERİ

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

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

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

DÖNER KULELER/YEDİTEPE RESİDENCE

Site dâhilinde toplam 10 adet Döner Kule bulunmaktadır. Bloklar 21-22 katlı olmak üzere V/A yapı tarzında inşa edilmiştir. Bodrum katlar sığınak ve ortak alanlar, zemin ve normal katlar konut birimlerinden oluşmaktadır. Döner kule dış cepheleri terasit sıva üzeri silikon esaslı dış cephe boyası ile seranit kaplama, ana giriş kapıları rüzgârlıklı alüminyum doğramadır. Kat sahanlıklarında zeminler seramik, duvarlar saten, asansör cephesinde duvarlar seramik, tavan; aydınlatmalı asma tavadır. Döner kulelerde biri yangın asansörü olmak üzere toplam 4 adet asansör mevcuttur. Isıtma; merkezi yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Döner kulelerin tümünde 1+1, 2+1 ve 2+1 penthouse daire tipleri mevcut olup daireler dekorasyonlu olarak teslim edilmektedir.

5, 7 ve 8 no'lu döner kuleler; 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup 122'şer adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **12 ve 13 no'lu döner kuleler;** 2 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup 126'şar adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **14 no'lu döner kule;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup 123 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **15 no'lu döner kule;** 1 bodrum + zemin + 19 normal katlı inşa edilmiş olup, 2'si dükkan olmak üzere 125 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **16 no'lu döner kule;** 2 bodrum + zemin + 18 normal katlı inşa edilmiş olup 124 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. **19 ve 20 no'lu döner kuleler;** 2 bodrum + zemin + 18 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup 120'şer adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

Projedeki Bina Tipi	Blok	Kat	Giriş	BB. No	Niteliği	Daire Tipi	Genel Brüt Alan, m ²
Saraybahçe Evleri	Terasevler 2/21	1. Normal	E	8	Mesken	3+1	138,51
Saraybahçe Evleri	Terasevler 2/22	5. Normal	D	12	Mesken	3+1	141,38
Yeditepe Residence	Dönerkule 4/15	9. Normal	-	67	Mesken	1+1	73,45
Saraybahçe Evleri	Terasevler 1/18	13. Normal +Çatı	C	27	Dubleks Mesken	3+2	201,49

Genel Brüt Alan; müşterinin Satışa Esas Brüt Alan olarak beyan ettiği kavram olup, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde Genel Brüt Alan olarak kabul edilmektedir. Değerleme çalışmasında genel brüt alanlar üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

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 ulaştırın en olası kullanımınıdır.

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

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-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 takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Satılık Konut Pazarı

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

PROJE EMSALLERİ

BOSPHORUS CITY	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 246 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 2 828
	Tamamlanma Tarihi :: 2014
Proje Özellikleri:	Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.092,58 m ² yüzölçümüne sahip 800 Ada, 4 Parsel üzerinde geliştirilen proje; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 64 blok, 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden sitede 2 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, sosyal tesis, açık-kapalı otopark alanları, mescit, site yönetim binası, spor alanları, alışveriş merkezi ve güvenlik hizmetleri bulunmaktadır.
İSTANBUL LOUNGE	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Eroğlu Gayrimenkul
	Arsa Alanı :: 68 307 m ²
	Ünite Sayısı :: 792
	Tamamlanma Tarihi :: 2012
Proje Özellikleri:	Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m ² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m ² 'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır. Projenin toplam inşaat alanı 145.720 m ² 'dir

İSTANBUL SARAYLARI	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Sinpaş GYO
	Arsa Alanı :: 119 500 m ²
	Ünite Sayısı :: 1 206
	Tamamlanma Tarihi :: 2012
Proje Özellikleri:	Toplam 1.200 daireden meydana gelen Sinpaş İstanbul Sarayları'nda stüdyo, 1 oda 1 salon, 2 oda 1 salon ve 3 oda 1 salon daire seçeneklerine yer veriliyor. 119 bin 500 metrekare alan üzerinde yükselen Sinpaş İstanbul Sarayları lokasyon olarak Atatürk Havalimanı'na 10 dakika, TEM'e 5 dakika uzaklıkta yükseliyor. Çeşitli sosyal alanlara yer verilen İstanbul Sarayları'nda basketbol sahası, süs havuzları, yüzme havuzu, güvenlik hizmetleri, kayıkhanesi, tenis kortları, koşu parkurları, fitness merkezi, sauna mevcuttur.
SOYAK EVOSTAR	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Soyak İnşaat
	Arsa Alanı :: 40 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 1 000
	Tamamlanma Tarihi :: 2013
Proje Özellikleri:	Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Dumankaya İnşaat
	Arsa Alanı :: 59 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 833
	Tamamlanma Tarihi :: 2014
Proje Özellikleri:	Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m ² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansımaya havuzları, su kanalları yer almaktadır.
TERRACE TEMA	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: İnanlar İnşaat
	Arsa Alanı :: 30 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 416
	Tamamlanma Tarihi :: 2014
Proje Özellikleri:	İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m ² yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m ² aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dâhilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansımaya havuzları, su kanalları yer almaktadır.

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

DUMANKAYA MİKS	
	Konum :: Küçükçekmece/İSTANBUL
	Firma :: Dumankaya İnşaat
	Arsa Alanı :: 122 000 m ²
	Ünite Sayısı :: 657
	Tamamlanma Tarihi :: 2015
Proje Özellikleri:	<p>TOKİ-Emlak Konut-Dumankaya işbirliği ile yaklaşık 30.000 m² alana inşa edilen Dumankaya MİKS Projesi, konut ve ticari alanları bir arada sunan biri 23 diğeri 32 katlı 2 adet rezidans bloğu içerisinde 657 adet konut ve 72 adet ticari alanın yer aldığı AVM olmak üzere toplam 736 adet üniteden oluşmaktadır. 38-40 m² aralığında değişen Stüdyo, 56-135 m² aralığında değişen 1+1, 97-98 m² aralığında değişen 2+1 dairelerin yanı sıra 26-3.133 m² aralığında değişen ticari üniteler yer alan proje İstanbul'un hızlı yaşamına ayak uyduracak konforlu, dinamik, rahat yaşam alanı sağlayan rezidans daireleri ve tüm ihtiyaçları karşılayacak ticari alanları ile kaliteli bir yaşam sunmaktadır.</p>



-Satılık ve Kiralık Konut Emsal Krokisi-

6.3.1.2. Satılık Konut Pazarı

Tablo. 15 Satılık Konut Emsalleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Tablo. 16 İncelenen Projelerdeki Ortalama Satış Değerleri Karşılaştırması

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

✓ **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, buldukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının **3.500-6.750.-TL/m²** bandından geçtiği tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlandığı Bosphorus City’de ortalama m² birim satış değerinin **5.000.-TL/m²** civarında olabileceği öngörülmüş, proje özellikleri ve satış değerleri bakımından İstanbul Lounge ve Terrace Tema Projeleri ile yakın olduğu belirlenmiştir. Bu doğrultuda değerlemeye konu taşınmazlar; konum, alan, manzara durumu ve mimari özelliklerine göre 67 no’lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında şerefiyendirilmiş, taşınmazların m² birim satış değerlerinin **4.000–5.600 TL/m²** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri

Blok	Kat	Giriş	BB No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
Terasevler 2/21	1. Normal	E	8	3+1	138,51	4.800	665.000
Terasevler 2/22	5. Normal	D	12	3+1	141,38	5.600	790.000
Dönerkule 4/15	9. Normal	-	67	1+1	73,45	4.080	300.000
Terasevler 1/18	13. Normal +Çatı	C	27	3+2	201,49	5.425	1.095.000
Toplam							2.850.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam satış değerlerinin **2.850.000.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.1.3. Kiralık Konut Pazarı

Tablo. 18 Kiralık Konut Emsalleri

BOSPHORUS CITY					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	3+1	122	2.900	24	Egeli Gayrimenkul 0 (545) 480 65 29
4	1+1	69	1.700	25	Akademi Emlak 0 (212) 806 28 36
6	3+1	141	3.250	23	Türkyapı Emlak 0532 176 67 71
5	1+1	74	1.500	20	Best House 0 (212) 470 46 64
İSTANBUL LOUNGE					
Kat	Tip Özellik	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
8	1+1	84	1.800	21	Konut Emlak 0 (212) 661 76 60
2	1+1	82	1.800	22	Konut Emlak 0 (212) 661 76 61
4	3+1	157	3.500	22	Gapada Emlak 0533 664 28 48
7	1+1	93	2.000	22	Avrupa Emlak 0 (212) 470 00 77
İSTANBUL SARAYLARI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
18	1+1	84	1.700	20	Kuzey Emlak 0 (531) 404 46 03
11	3+1	172	4.100	24	Akademi Emlak 0532 255 68 36
4	2+1	140	2.450	18	VIP Emlak 0 (850) 939 97 19
SOYAK EVOSTAR					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
6	1+1	84	1.800	21	Real Expert 0 (212) 696 06 86
5	1+0	32	850	27	Home Estate 0 (212) 803 64 86
6	1+1	48	1.100	23	İnter Emlak 0 (212) 678 51 61
5	1+1	47	1.000	21	Elit Emlak 0 (212) 471 82 22

DUMANKAYA KONSEPT HALKALI					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
2	3+1	155	3.500	23	Çaylak Emlak 0 (212) 471 27 28
6	3+1	155	3.250	21	Real Expert 0 (212) 696 06 86
9	3+1	172	3.700	22	Temaworld Emlak 0532605 07 30
5	1+1	124	2.750	22	Terrace Tema 0530 828 56 24
TERRACE TEMA					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
11	1+1	94	2.250	24	Terrace Tema 0530 828 56 24
12	1+1	97	1.850	19	RT Emlak 0541 218 08 34
24	2+1	146	3.000	21	Terrace Tema 0538 634 00 40
TEMA İSTANBUL					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
7	3+1	155	5.000	32	Smart Gayrimenkul 0 (212) 696 25 52
20	3+1	147	4.000	27	Trend Plus 0 (212) 697 87 87
8	1+1	72	2.100	29	Tema 0 (212) 803 14 60
5	1+1	69	2.000	29	Rota Yeditepe 0 (850) 522 93 30
DUMANKAYA MİKS					
Kat	Tip	Alan, m ²	Kira Değeri, TL	Birim Kira Değeri, TL/m ²	İrtibat Bilgisi
19	1+0	40	950	24	Network 0 (212) 678 68 60
15	2+1	98	1.550	16	Marvel 0 (212) 548 12 11
16	2+1	104	1.800	17	Network 0 (212) 678 68 60
15	1+1	58	1.250	22	Divan Gay. 0 (507) 516 81 70

Tablo. 19 İncelenen Projelerdeki Ortalama Kira Değerleri Karşılaştırması

Proje Adı	Min. Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Maks. Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Ort. Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)
BOSPHORUS CITY	20	25	23
İSTANBUL LOUNGE	21	22	22
İSTANBUL SARAYLARI	18	24	21
SOYAK EVOSTAR	21	27	24
DUMANKAYA KONSEPT HALKALI	21	23	22
TERRACE TEMA	19	24	22
TEMA İSTANBUL	27	32	30
DUMANKAYA MİKS	16	24	20

✓ **KİRALIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Çevrede bulunan benzer nitelikli konut projelerinde ve konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yapılan emsal araştırması sonrasında bölgede dairelerin birim m² kira değerlerinin **15-30.-TL/m²/Ay** arasında değiştiği görülmüş, ortalamanın ise **23.-TL/m²/Ay** olduğu hesaplanmıştır.

Taşınmazların konumlandığı Bosphorus City'de ortalama m² birim kira değerinin **23.-TL/m²/Ay** civarında olabileceği öngörülmüştür. Bu doğrultuda değerlemeye konu taşınmazlar; konum, alan, manzara durumu ve mimari özelliklerine göre 67 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında şerefiyendirilmiş, taşınmazların m² birim kira değerlerinin **21-24.-TL/m²/Ay** aralığında olabileceği kaanatine varılmıştır.

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri

Blok	Kat	Giriş	BB No	Daire Tipi	Satışa Esas Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ²	Kira Değeri, TL
Terasevler 2/21	1. Normal	E	8	3+1	138,51	22,50	3.115
Terasevler 2/22	5. Normal	D	12	3+1	141,38	24,00	3.400
Dönerkule 4/15	9. Normal	-	67	1+1	73,45	21,00	1.540
Terasevler 1/18	13. Normal +Çatı	C	27	3+2	201,49	22,50	4.550
Toplam							12.605

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **12.605.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

Tablo. 21 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

Proje	Kat	Tipi	Alan, m ²	Satış Fiyatı, TL	Kira, Ay/TL	RO
Bosphorus City	6	2+1	103	500.000	2.000	0,048
Bosphorus City	7	2+1	108	550.000	2.250	0,049
Bosphorus City	4	3+1	162	850.000	3.300	0,047
Tema İstanbul	9	3+1	155	1.400.000	5.500	0,047
Tema İstanbul	9	1+1	72	520.000	2.000	0,046
Tema İstanbul	7	2+1	133	900.000	3.700	0,049
İstanbul Sarayları	6	3+1	172	1.300.000	4.350	0,040
İstanbul Sarayları	6	3+1	168	1.200.000	4.150	0,042
Ege Yakası	3	1+1	74	385.000	1.450	0,045
Ege Yakası	4	2+1	112	620.000	2.100	0,041
Ortalama						0,045

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

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

Blok No	Giriş	BB No	Mevcut Satılabilir Alan (m ²)	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
Terasevler 2/21	E	8	138,51	22,50	3.115	37.380	4,5%	830.667
Terasevler 2/22	D	12	141,38	24,00	3.395	40.740	4,5%	905.333
Dönerkule 4/15	-	67	73,45	21,00	1.540	18.480	4,5%	410.667
Terasevler 1/18	C	27	201,49	22,50	4.535	54.420	4,5%	1.209.333
Toplam								3.356.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri **3.356.000.-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 piyasa değerini daha doğru yansıtacağı düşünülen “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” lehinde uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 23 Uyumlaştırma Tablosu

Blok	Kat	Giriş	BB. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
Terasevler 2/21	1. Normal	E	8	138,51	665.000	830.667	665.000
Terasevler 2/22	5. Normal	D	12	141,38	790.000	905.333	790.000
Dönerkule 4/15	9. Normal	-	67	73,45	300.000	410.667	300.000
Terasevler 1/18	13. Normal +Çatı	C	27	201,49	1.095.000	1.209.333	1.095.000
TOPLAM						2.850.000	2.850.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değeri **2.850.000.-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, 800 ada, 4 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut 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, buldukları sitelerin özellikleri ve imkanları gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

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

Taşınmazların belirlenen pazar değerleri ve sigortaya esas değerler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 24 Nihai Değer Tablosu-Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi

Blok No	Kat	Giriş	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%1 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
Terasevler 2/21	1. Normal	E	8	138,51	175.908	665.000	671.650
Terasevler 2/22	5. Normal	D	12	141,38	179.553	790.000	797.900
Dönerkule 4/15	9. Normal	-	67	73,45	147.635	300.000	303.000
TOPLAM, TL					503.095	1.755.000	1.772.550

Sonuç olarak;





Sinpaş GYO A.Ş. Hissesinde yer alan: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 246.092,58 m² yüzölçümüne sahip 800 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan "61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI) nitelikli yapıdaki 3 adet bağımsız bölümün **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 1.755.000.-TL (Birmilyonyediyüzellibeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 25 Nihai Değer Tablosu-Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesi

Blok No	Kat	Giriş	B.B. No	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%1 K.D.V Dahil Pazar Değeri, TL
Terasevler 1/18	13. Normal +Çatı	C	27	201,49	255.892	1.095.000	1.105.950
TOPLAM, TL					255.892	1.095.000	1.105.950

Sonuç olarak;

Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissesinde yer alan: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 246.092,58 m² yüzölçümüne sahip 800 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan "61 BLOK BETONARME APARTMAN VE ARSASI) nitelikli yapıdaki 1 adet bağımsız bölümün **toplam Pazar değeri K.D.V. Hariç 1.095.000.-TL (Birmilyondoksanbeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pinar Başak ÇAMDERE Jeoloji Mühendisi 406457	 Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	  Bayr. Cd. No 105 K:3 D:11 Kozyatağı/Kadıköy-İST Tel: (0216) 464 60 40 Fax: (0216) 464 60 39 Erenköy V.D. 833 041 3400 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129