



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İstanbul/Beykoz/Anadolu Hisarı – 37/76 Parsel

2019_M_0401 / 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	11
3.3.	İstanbul İli	12
3.4.	Beykoz İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	14
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	14
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	17
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	17
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	17
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	17
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	17
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	20
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	20
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	20
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	21
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	21
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	28
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	33
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	33
8.	SONUÇ	34
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 taşınmaz 25.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Pelin KÜÇÜKÇAKIL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.10.2019-0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Numarası	: 2019_M_0401
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, Beykoz İlçesi, Anadolu Hisarı Mahallesi, 37 ada 76 parselin 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, Beykoz İlçesi, Anadolu Hisarı Mahallesi, 37 ada 76 parselin 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	: İlgili gayrimenkullere şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Nakit Akımlar Analizi" kullanılmıştır.
Takdir Edilen Pazar Değeri	: 161.560.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	: Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Pelin KÜÇÜKÇAKIL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

maliyetinin 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

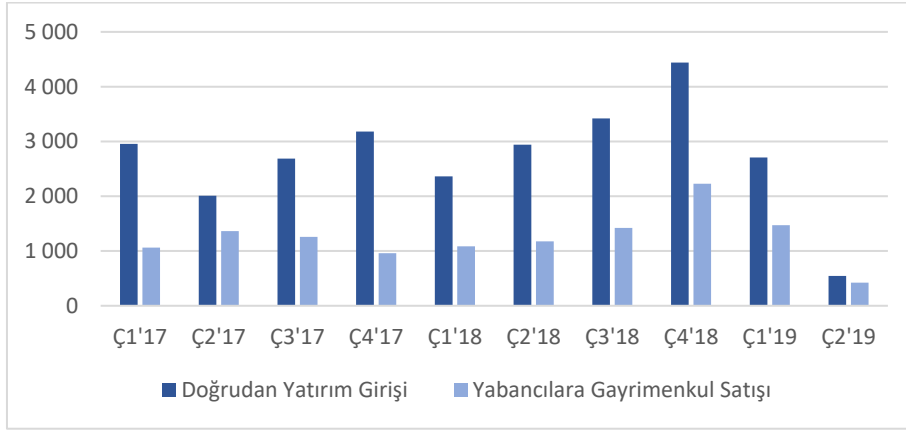
Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşıma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 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 faaliyetteki 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 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

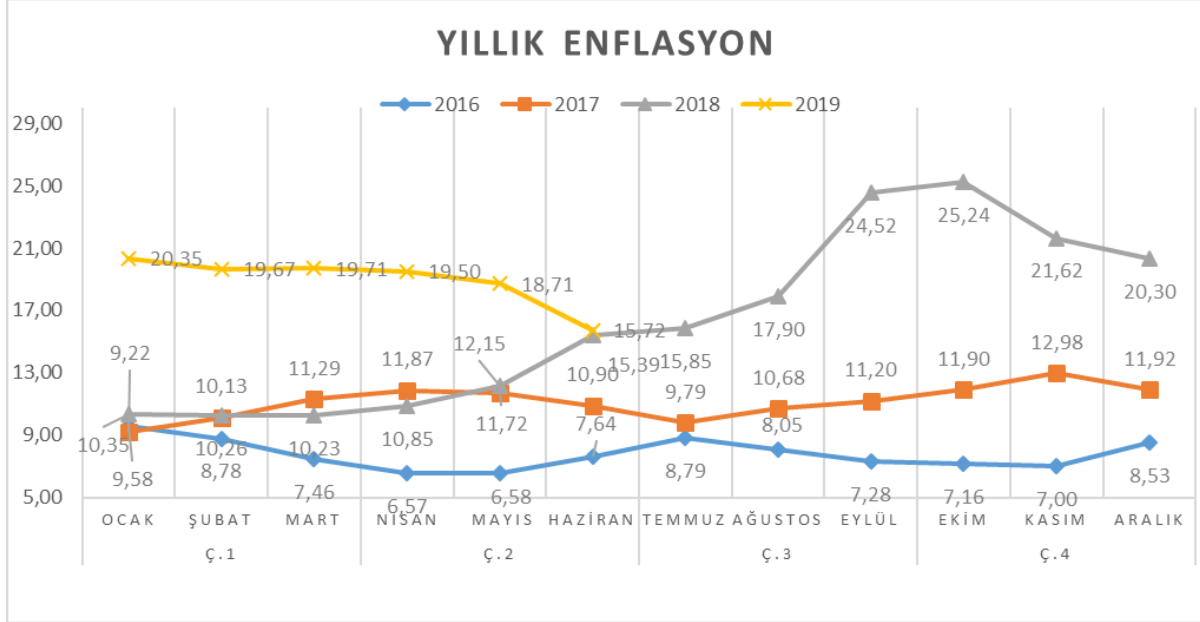
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	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 hanehalklarının ve hanehalkına 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 ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

*Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

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

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

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

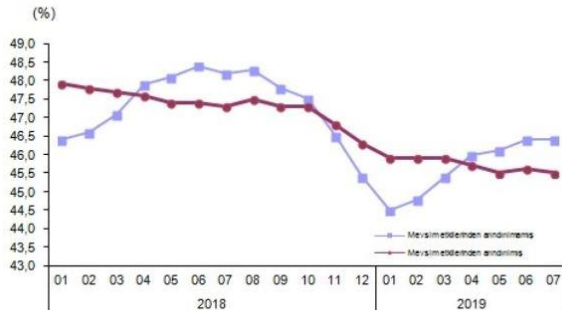
Kaynak: TÜİK

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

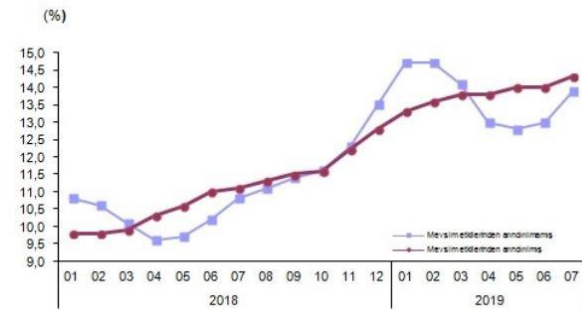
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir.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

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları

İstihdam oranı, Temmuz 2019



İşsizlik oranı, Temmuz 2019



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi

artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

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

	İşgücü (Bin)	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 (%)
2018											
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
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 itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleşmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde

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

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

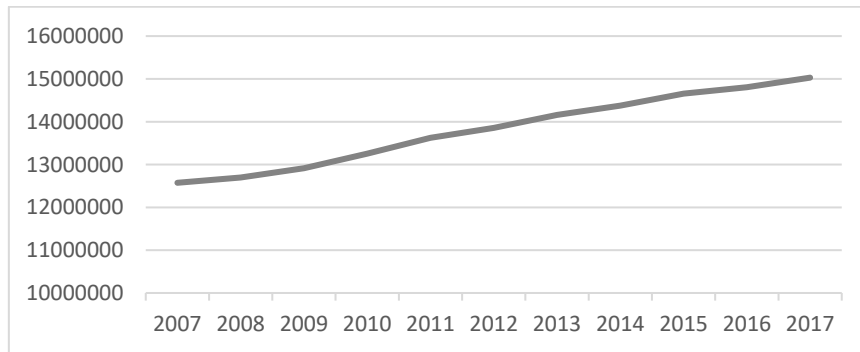
3.3. İstanbul İli



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

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

Grafik 4. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2016 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

3.4. Beykoz İlçesi

Beykoz, İstanbul'un bir ilçesidir. Çatalca-Kocaeli bölümünün Kocaeli Yarımadası batısında yer almakta olup; batıdan İstanbul Boğazı, doğudan Şile ilçesi, kuzeyden Karadeniz ve güneyden de Çekmeköy, Üsküdar ve Ümraniye ilçeleri ile çevrelenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılan sanayi ağırlıklı çalışmaların etkisiyle fabrikaların çoğalması sonucu genelde işçi kesimin tercih ettiği yerleşim yeri olan Beykoz, son yıllarda üst gelir seviyesi kesimden de talep görmektedir.

Beykoz, Kanlıca Deniz seviyesinden başlayarak 270 metreye kadar yükselen Beykoz'un engebeli arazisini Riva, Küçüksu ve Göksu dereleri parçalamıştır. İlçe ve yakın çevresinde Akdeniz iklimi ile Türkiye'de Karadeniz ikliminin karışımı olan "Geçiş Tipi İklim" etkilidir. Yazlar, Akdeniz kadar sıcak olmamakla birlikte Karadeniz kadar yağışlı değildir. Beykoz ve çevresi başta kestane, meşe, gürgen, ıhlamur, kayın, kızılğaç ve fındık ağaçlarından oluşan doğal orman örtüsüyle kaplıdır. İlçe merkez nüfusunun çoğu genellikle İzmir, Bursa, Antalya, Kıbrıs ve Karadeniz illerinden oluşmaktadır. Köy taraflarında daha çok Mesudiye, Ordu ve Görele'den gelip yerleşenlerin çokluğu göze çarpar. İlçe, 45 mahalleden oluşmaktadır. Büyükşehir yasası ile köyden mahalleye dönüştürülen yerleşimlerin nüfusları düşüktür. Elmalı Mahallesi orman içine sonradan yerleşilerek oluşmuş köy niteliğinde olup, Karadeniz köyleri özelliğini taşımaktadır.

Tablo. 8 Beykoz İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	246.700	122.109	124.591
2017	251.087	124.611	126.476
2016	250.410	124.209	126.201
2015	249.727	124.563	125.164
2014	248.071	123.977	124.094
2013	248.056	124.610	123.446
2012	246.352	123.787	122.565
2011	247.284	124.348	122.936
2010	246.136	123.438	122.698

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	İSTANBUL		
İLÇESİ	BEYKOZ		
MAHALLESİ	ANADOLU HİSARI		
MEVKİİ	BENT YOLU		
PAFTA NO	16		
ADA NO	37		
PARSEL NO	76		
YÜZÖLÇÜMÜ	98.966,52		
NİTELİĞİ	BOSTAN		
CİLT/SAHİFE NO	40/3899		
HİSSE BİLGİLERİ			
MALİK	HİSSE		TAPU TARİHİ YEVMİYE
SİNPAŞ GYO A.Ş.	68237531	/ 285022080	08.10.2015/10260
SİNPAŞ GYO A.Ş.	19	/ 960	08.10.2015/10260
SİNPAŞ GYO A.Ş.	2023831	/ 14251104	08.10.2015/10260
SİNPAŞ GYO A.Ş.	3449	/ 5760	26.11.2015/11962

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 24.10.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları aşağıdaki gibidir:

Beyanlar Hanesi:

- Yüzölçümü Hatalıdır. (09/05/2005 tarih, 2457 Yev.)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar 08.10.2015 ve 26.11.2015 tarihlerinde hisseli olarak Sinpaş GYO A.Ş. adına tescillenmiş olup, son 3 yıl içerisinde mülkiyet değişikliği yapılmamıştır.

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden **27.12.2019 tarihinde** alınan resmi imar durum belgesine göre 26.09.2009 onaylı Beykoz 1/1000 ölçekli Beykoz Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Otopark Alanı, Askeri Alan ve Yol" lejantlı olarak planlanmıştır.

Söz konusu alan için imar planında Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü'nün 16.01.2008 tarih ve 691 sayılı kararı ile onaylanan "Gölbahçe Mevkii 21/76 Parsel Peyzaj Projesi geçerlidir." hükmü bulunmaktadır.

Müşteri firma tarafından temin edilen ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel "Beykoz Boğaziçi Alanı Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri 2.Etap Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama imar planı" sınırları içerisinde kalmakta olduğu, plan aşamasının 1/5000 Ölçekli Beykoz 2.Etap Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar planının kurum onayları tamamlanmış olup, 1 Şubat 2019 'da askıya çıkmıştır.

Askıya çıkan plana göre değerlendirme konusu parselin bir kısmı düşük yoğunluklu konut alanı, E: 0.15 Hmaks: 9.50, bir kısmı Konut + Ticaret Alanı, E: 0,25, Yençok: 3 kat, bir kısmı park alanı, bir kısmı

eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır. Askı süresinde plana itiraz edilmiş olup, itirazlar henüz İstanbul Büyükşehir Meclis'inde görüşülmemiştir.

1/1000 Beykoz 2.Etap Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar planı ise İstanbul 2 Numaralı Tabiat Varlıkları Koruma Komisyonu gündeminde görüşülmeye devam edilmektedir.

Plan Notları:

1. Genel Hükümler

Genel Hükümler

1.1. Bu Plan Kapsamında;

***Deprem Yönetmeliği,**

***Otopark Yönetmeliği,**

***Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,**

***İski Yönetmeliği,**

***Karayolları Kenarında Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.**

1.2. 1/1000 Ölçekli Beykoz Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Onaylanıp Yürürlüğe Girdikten Sonra, Söz Konusu Planlama Alanı ile İlgili Yapılmış Tüm İmar Planı ve Plan Değişiklikleri İle Plan Notları Geçersizdir.

1.3. 1/1000 Ölçekli Beykoz Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.

1.4. İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Onayı Olmadan Alanda Toprak Alımı, Kireç-Taş-Tuğla Ocağı Açma V.B. Çalışmaları Yapılamaz.

1.5. Planda Belirlenen Tüm Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim ile Sağlık Tesisleri, Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları Vb.) Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.

1.6. Planlama Alanı Bütününde, Yapılacak Binalarda Mimari Estetik Açısından Yapılacak Kapalı ve Açık Çıkımlar, Eğitimden Dolayı Kazanılan ve İskân Edilen Tüm Katlar ile Çatı Katları Mimari Uygulama ile Düzenlenecek Alanlar, Kaks Değerine Dâhildir.

1.7. Kamu Tesis Alanlarında (Yönetim, Eğitim, Kültür, Sağlık Vb.) Uygulama, Çevre Yapılaşma Şartları Doğrultusunda; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Beykoz Belediyesi ve İstanbul

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun Onaylayacağı Mimari Avan Proje Doğrultusunda Yapılacaktır.

1.8. Silüet Alanlarında Yer Alan Tüm Donatı Alanlarında Yapılar İki Katı Geçemez. Bu Alanlarda Tip Proje Uygulanamaz ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun Onaylayacağı Mimari Avan Proje Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

1.9. Plan Bütününde Mimari Avan Proje ile Uygulama Yapılacak Alanlarda Mimari Avan Projeler Beykoz Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca Onaylanmadan Uygulama Yapılamaz.

1.10. Ruhsat Alınmış Parsellerde Kazanılmış Haklar Saklıdır. Binaların Yıkılıp Yeniden Yapılma Durumunda İmar Planında Tanımlanmış Şartlar Geçerlidir.

1.11. 1/1000 Ölçekli Beykoz Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alanında 3194 Sayılı İmar Kanununun 23. Maddesi Geçerlidir.

1.12. Orman Sınırına Yapı Yaklaşma Mesafesi Min. 20,00 Metredir. Orman Sınırları, Orman Müdürlüğünden Alınacak Koordinat Değerlerine Göre Belirlenecektir. Uygulama Bu Koordinatlar Dikkate Alınarak Yapılacaktır.

1.13. Orman Sınırı İçerisinde Kalan Kamuya Ait Donatı Alanlarında Orman Kanunu'nun 17. Maddesine İstinaden İzin ve İrtifak Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

1.14. Bayındırlık İl Müdürlüğü Tarafından Onaylanmış Olan Jeolojik Ve Jeoteknik Rapor Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

1.15. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın Uygulanması Aşamasında, Ruhsata Esas Olmak Üzere Parsel Ölçeğinde Detaylı Zemin Etüdüleri Yapılmadan İmar Uygulanması Yapılamaz.

1.16. Planda "Aje3" Lejandı ile Gösterilen Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlarda Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Rapor

Hazırlanmadan Uygulama Yapılamaz.

1.17. Ticari ve Kamu Kullanımına Ayrılan Tüm Alanlarda Projelendirme ve Uygulama Aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Doğrultusunda Özürlüler İçin Gerekli Düzenlemeler Yapılacaktır.

1.18. 18. Madde Uygulama Sınırları İçerisinde Kalan Alanda Uygulamayı Etaplar Halinde Yapmaya ve Etap Sınırlarını

Belirlemeye Belediyesi Yetkilidir. Uygulamanın Etaplar Halinde Yapılması Halinde Etaplar Arasındaki Dop ve Kop Oranları Farkı %5'ten Fazla Olamaz.

1.19. Planlama Alanı İçinde, Meydan, Park, Kavşak ve Yol Alanlarının Tabii Zemin Kotu Altında Kalan Kısımlarında, Ulaşım Daire Başkanlığı, Park Ve Bahçeler Müdürlüğü, İski, K.T.V.K.K Bölge Kurulu, Vb. İlgili Kurumların Uygun Görüşü Alınmak Koşulu İle, Verilen Görüşler Doğrultusunda, Ağaç Ve Bitki Yaşamının Sürdürülebileceği Toprak Derinliği Bırakılarak Ve Doğal Zemin Kotları Değiştirilmeyecek Şekilde Olağanüstü Durumlarda Sığınak Olarak Kullanılmak Üzere Kamuya Ait Zemin Altı Otopark Düzenlenebilir.

1.20. Planlama Alanında Merkezi Özellik Gösteren Civarında Özellikle Sağlık, İtfaiye, İletişim haberleşme, Vb. Tesisleri ile Ana Ulaşım Aksına Yakın Alanlardaki Park, Mesire Gibi Yerlerin Uygun Noktalarına İlgili Kuruluşların (Ulaşım Daire Başk., Park Bahçeler Müd., Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, V.B.) Uygun Görüşü Alınmak Ve Heliport Alanı Yönetmeliğine Uymak Şartı İle Kamuya Ait Helikopter İniş-Kalkış Pisti (Heliport Alanı) Olarak Kullanılabilir.

1.21. Planlama Alanındaki Orman Alanları, Peyzaj Değerleri, Dere Yatakları ve Vadi Tabanları, Endemik Bitki Örtüsü (Özellik Gösteren Ağaç Toplulukları), Gibi Özel Mülkiyete veya Kamu ve Diğer Kurumlara Ait Parsellerde, Doğal Değerlerin Korunması Ve İhyası İçin Uygulama Aşamasında İlgili Belediyesince Gerekli Tedbirler Alınacaktır. Ayrıca, Brüt Her 25 Metrekarelik Yapı İçin Parsel Bünyesinde En Az Bir Adet Ağaç Dikilecek ve İskân Şartı Aranacaktır.

1.22. Açıklanmayan Hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

2. Uygulama Hükümleri

2.1. Planlama Alanının Tümünde Uygulama Brüt Parsel Üzerinden Yapılacaktır.

2.2. Çekme Kat Yapılamaz.

2.3. Kapalı ve Açık Çıkmalar Maks: 1,50 Metredir ve Emsale Dahildir. Açık Çıkmalar Kapatılamaz.

2.4. Su Basman Kotu 1,00 Metreyi Geçemez.

2.5. Kot, Bina Köşegen Orta Noktasından Verilir. Kot Farkının 3.5 Metreyi Geçtiği Durumlarda, Kademelendirme Yapılacaktır.

2.6. Çatı Eğimi %33'i Geçemez. Normal Katla İrtibatlı ve Normal Katın %25'ini Geçmeyen Çatı Piyesi Yapılabilir Ve Emsale Dahil Değildir.

2.7. Saçak Genişliği 1.50 M.'Den Fazla 0.50 M.'Den Az Olamaz.

2.8. Arka Bahçe Mesafesi H/2 Metredir, Sağlanmadığı Durumlarda Min. Bina Derinliğini Sağlamak Koşulu ile 4,00 Metreye Kadar Düşebilir.

2.9. Parsele Bitişik Bina Yapılması Durumunda Parsellerde Çekme Mesafeleri İçerisinde Olmak Koşulu ile Yola Cepheli Kesişme Noktalarında Binalar Arasında 2,00 Metreden Fazla Kaydırma Yapılamaz.

2.10. Bir Parsele Birden Fazla Bina Yapılabilir. Bu Durumda İki Bina Arasındaki Mesafe İki Yapı Yüksekliğinin Toplamının Yarisinin 2 Metre Fazlasından Az Olamaz.

2.11. Bir Parsele Birden Fazla Bina Yapılmak İstendiği Durumda Mimari Avan Proje Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.

2.12. Mimari Avan Proje Doğrultusunda Uygulama Yapılacak Konut ve Ticaret Alanlarında Planda Belirlenmiş Taks Ve Kaks Değerinin Aşılması Şartı ile Bina Boyutları ve Yapılaşma Düzeni Mimari Avan Projede Belirlenecek Olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Onaylamadan Uygulama Yapılamaz.

2.13. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı Parseline Komşu Olan ve Aralarından Yol Geçse Dahi Bu Parsellere Cephe Veren Parsellerdeki Her Türlü İnşai ve Fiziki Uygulama ile Yeni Yapılanma İçin K.T.V.K. Bölge Kurulundan Onay Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

5.4. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar

Bu Alanlarda Özgün ve Nitelikli Tarımsal Üretim Devam Ettirilecek Olup, Kafeterya, Hobi Bahçesi, Çay Bahçesi, Yürüyüş ve Gezi Parkurları, Açık Sportif Düzenlemeler ve Alanın Doğal Karakteri ve Özelliklerini Değerlendirebilecek Nitelikte Ticari Satış Birimleri Gibi Rekreatif Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir. Max. Kaks=0,05, Max. H=6.50 M., Min. Parsel=5000 M²dir.

10. Askeri Alanlar

10.1. Askeri Alanlar; 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Yönetmeliği ile İlgili Mevzuat Hükümlerine Tabi Alanlardır. Uygulama Aşamasında Askeriyeden Görüş Alınacaktır.

10.2. Askeri Yasaklı Alanlar; Bulunduğu Bölgenin Yapılaşma Koşullarının Uygulanması İlgili Askeri Birimlerin Görüşü ve Onayına Bağlıdır.

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

Taşınmaz için son üç yıllık imar planı değişiklikleri sorgulandığında yazılı imar durumuna göre imar planlarında herhangi bir değişiklik ve hukuki anlamda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Ancak taşınmazın dahil olduğu "1/5000 Beykoz 2.Etap Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planları" 1 Şubat 2019 tarihinde askıya çıkmıştır. Askıya çıkan plana göre parselin kullanımı bostandan çıkarılmış olup, bir kısmı düşük yoğunluklu konut alanı E: 0.15 Hmaks: 9.50, bir kısmı Konut + Ticaret alanı E: 0,25, Yençok: 3 kat, bir kısmı park alanı, bir kısmı eğitim tesis alanı olarak planlanmıştır. Plan askıdan indikten sonra yapılan itirazlar henüz İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nde görüşülmemiştir.

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

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

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

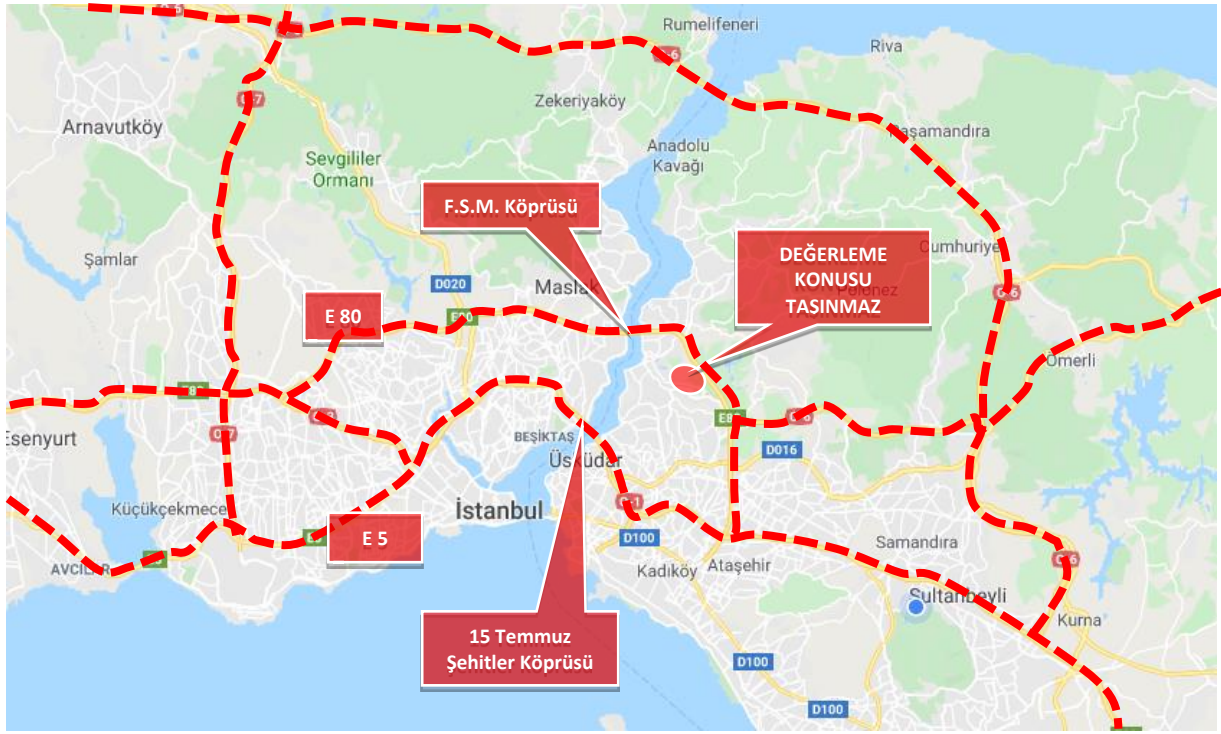
Değerleme konusu ana taşınmazların tapu kayıtlarında devrine ilişkin herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadolu Hisarı Mahallesi 37 ada 76 parseldir. Taşınmaza ulaşım için Sarıyer-Kavacık istikametine doğru ilerlerken FSM Köprüsü'nü geçtikten sonra Kavacık Çıkışı'ndan sağa, Medipol üniversitesine doğru Atatürk Caddesi'ne dönülür. Atatürk Caddesi üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra taşınmazın konumlu olduğu Bent Caddesi'ne, sola doğru dönülür. Bent Caddesi üzerinden İSKİ Elmalı Arıtma Tesisine doğru giderken taşınmazın giriş kapısının bulunduğu Optimum Tenis Kortlarının da olduğu yöne doğru Gülbahçe Çıkmaz Sokak'a doğru sola dönülür. Taşınmazın giriş kapısı Gülbahçe Çıkmaz Sokağın bitiminde yer almaktadır. Taşınmaza yakın konumda Optimum Tenis Kortları, İSKİ Elmalı Arıtma Tesisi, Medipol Üniversitesi, Göksu Evleri Kooperatifi bulunmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı Göksu Bölgesi'nde imar izni bulunmaması nedeni ile nadiren yapılaşma bulunmakta olup, çevresinde orman ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmazın yakın bölgesinde orta kesime hitap eden 1 ila 3 katlı müstakil binalar bulunmaktadır. Konum olarak ana bağlantı yollarına yakın durumda olup altyapı ve toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.





-Konum Krokisi-

Tablo. 10 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, Km
TEM Otoyolu	0,55
Kavacık Kavşağı 1,53	1,53
Anadolu Hisarı 2,34	2,34
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü 2,87	2,87
Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Kampüsü	3,03
İstanbul Finans Merkezi	8,00

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 2 adet parselin konumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir.



Değerleme konusu taşınmaz 98.966,52 m² yüzölçümüne sahip "BOSTAN" nitelikteki parseldir. Taşınmazın içerisinde yaklaşık 7.500 m² alanlı su birikintisi, kısmen ağaçlar ve sıklıkla çalılar ile 1 adet bodrum+zemin katlı bakımsız ve mevcut bekçisi tarafından kullanılan bina bulunmaktadır. Parselin etrafı demir tellerle çevrili olup zemini topraktır. Taşınmaz geometrik olarak amorf şeklinde olup, topografik olarak genellikle eğimsiz durumdadır.

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemede taşınmaz üzerinde geliştirilen peyzaj projesi bulunmuş olup değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ana ulaşım ağlarına yakın olması,
- Üzerinde peyzaj projesi geliştirilmiş olması,
- Gelişmekte olan ve tercih edilen bölgede konumlu olması,
- Parselin topografik olarak genellikle eğimsiz yapıda olması,

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Mer'i imar planında herhangi bir yapılaşma hakkına sahip olmaması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Geometrik yapısının düzgün olmaması,
- 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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımlar Analizi Yöntemi” kullanılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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

6.3.1.1. Arsa Pazarı

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer imarlı arsalar araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 11 Satılık Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmaza yakın konumda Yeni Mahallesi'nde konumlu, yeni imar aldığı belirtilen ancak imarsız olduğu bilinen 148 m ² alanlı arsa. Emsal taşınmazın konumu, konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır.	230.000	148	1.554,05	Bağazın İncisi Emlak 532 573 46 69
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda Yeni Mahallesi'nde konumlu, 1250 ada 180 parsel, 255 m ² üzerinden pazarlanmaktadır. Taşınmazın alanının 225 m ² olduğu bilinmektedir. Taşınmazın imarı ve yapılaşma izni yoktur.	175.000	225,00	777,78	Aysan Gayri 554 950 00 00
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda Yeni Mahallesi'nde konumlu, 100 m ² alanlı imarsız ve yapılaşma yasaklı arsa. Emsal taşınmazın konumu, konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır.	149.000	100,00	1.490,00	Deniz Yapı 532 670 86 05
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda Yeni Mahallesi'nde konumlu, 450 m ² alanlı imarsız ve yapılaşma yasaklı arsa. Arsanın içerisinde 1 adet yapı kullanma izni bulunan, bakımsız durumda gecekondulu mevcuttur. Emsal taşınmazın konumu, konu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır.	800.000	450,00	1.777,78	Sahibinden 535 883 92 44
EMSAL 5	Konu taşınmaza yakın konumda Göksu Mahallesi'nde konumlu, 1.200 m ² hisse alanlı imarsız ve yapılaşma yasaklı arsa payı.	1.100.000	1200,00	916,67	Sahibinden 534 720 68 67
EMSAL 6	Konu taşınmaza yakın konumda Göksu Mahallesi'nde konumlu, 35 m ² hisse alanlı imarsız ve yapılaşma yasaklı arsa payı.	47.500	35,00	1.357,14	Tulca Gayri. 532 498 85 70
EMSAL 7	Konu taşınmaza yakın konumda Göksu Mahallesi'nde konumlu, 175 m ² hisse alanlı imarsız ve yapılaşma yasaklı arsa payı.	230.000	175,00	1.314,29	Tulca Gayri. 532 498 85 71
DİĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer nitelikli taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.				



-Emsal Krokisi-

İncelenen emsallere ve bu emsallere ait ilanlardaki pazarlık payları, alan, konum gibi özelliklerinin, değerlendirme konusu parselin özelliklerine göre uyumlaştırılmasıyla, konu parselin m² birim satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Tablo. 12 Satılık Arsa Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	E-1	E-2	E-3	E-4	E-5	E-6	E-7
Konum	Cadde	Sokak	Sokak	Sokak	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Beyan Edilen Alan (m ²)		148,00	225,00	100,00	450,00	1.200,00	35,00	175,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		230.000	175.000	149.000	800.000	1.100.000	47.500	230.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1.554	778	1.490	1.778	917	1.357	1.314
Emsal Uygunlaştırma		E-1	E-2	E-3	E-4	E-5	E-6	E-7
Net Yüzölçümü (m ²)	98.966,58	148,00	225,00	100,00	450,00	1.200,00	35,00	175,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	98.966.580	200.000	165.000	140.000	725.000	1.000.000	45.000	215.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1.351	733	1.400	1.611	833	1.286	1.229
Konum	Cadde	Sokak	Sokak	Sokak	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Konum Katsayısı	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
İmar Durumu	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
İmar Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Hisseli Satış	Tam	Tam	Tam	Tam	Tam	Hisseli	Hisseli	Hisseli
Hisseli Satış Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95
Alan, m ²	98.966,58	148,00	225,00	100,00	450,00	1.200,00	35,00	175,00
Alan Katsayısı	1,00	1,30	1,20	1,35	1,15	1,05	1,40	1,25
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,24	1,14	1,28	1,15	1,00	1,33	1,19
Ayarlanmış Bir. D. (TL/m ²)	1.000	1.094	643	1.092	1.401	835	967	1.035

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değeri **1.000-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 13 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Değerleme Konusu Taşınmazın Değeri

Değerleme Konusu Taşınmaz					
Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, m ² /TL	Satış Değeri, TL	Yuv. Satış Değeri, TL
37	76	98.966,58	1.000	98.966.580	100.000.000

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazın toplam değeri **100.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz üzerinde geliştirilen peyzaj projesinde taşınmaz üzerinde Çadır Kampı, Spor Tesisleri, Hobi Bahçeleri, restoran gibi fonksiyonlar öngörüldüğünden, planlanan tesisler ile aynı nitelikteki, Klüpler, Spor kompleksleri, Hobi Bahçeleri, Organizasyon Alanları ve Çadır/Bungalov Tesisleri Araştırılmış olup, nakit akımlar analizine altlık oluşturması için birim fiyatları araştırılmıştır.

Tablo. 14 Kulüp Emsalleri:

Emsal	Kulüpler	Üye Sayısı	Üyelik Ücreti		Aidat (Yıllık 1 Kez, Nisan Ayı)			Ort. Kişi Başı Aidat	Açıklama
			Bekar	Evli	Evli	Bekar	13-28 Yaş		
1	Büyük Kulüp	8.200	75.000	75.000	600	400	200	400	Her yıl üye sayısının %3ü kadar üye kabulü olduğu bilgisi alınmıştır.
2	Moda Deniz Kulübü	4.600	45.000	45.000	1.350	1.350	-	1.350	2 referans ile başvuru sonucu üyelik kabulü alınıyor. Yıllık üye kotası bulunmuyor.
3	TED Spor Kulübü	-	4.600	4.600	-	-	-	-	-

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilecek peyzaj projesinde yer alacak kulübün konumu ve reklam kabiliyeti itibarıyla emsallere göre daha dezavantajlı olduğu düşünülmekte olup proje konseptine uygun olarak üyelik ücretinin ilk yıl için **20.000.-TL/m²**, daha sonraki yıllar için **25.000.-TL/m²** aidat ücretinin ise **700.-TL** olacağı öngörülmektedir.



-Konum Krokisi-

Tablo. 15 Hobi Bahçesi Emsalleri

Kiralık Hobi Bahçeleri							
E. No	Adı	Adres	Yıllık, TL	2 Yıllık, TL	5 Yıllık, TL	Açıklama	İrtibat
1	Cavidan Hanım Çiftliği	Kurtdoğan Köyü Yolu, Lale çiçeği Sokak, Emirli, Pendik/İstanbul	2.750	-	-	Hobi bahçeleri 60 m ² parsellerden oluşmakta olup, standart bahçeli olanlar 1.900.-TL/yıllık, kulübeli olanlar yıllık 2.300.-TL/Yıllık, 3 taksit olarak ödenebilmektedir.	542 21525 62
2	Beykoz Hobi Bahçeleri	Çubuklu Kiremitdere mevki	1.500	-	-	30 m ² (Deposuz) Hobi Bahçeleri içindir. Konu hobi bahçeleri konum olarak daha dezavantajlı konumdadır.	538 48583 89
3	OGZALA Çiftliği	KOCAELİ-Servetiye Cami Mah. Kirazpınar Mevkii No.37 Yuvacık Başiskele Kocaeli	3.000	-	-	Yıllık ücret olarak 7 gece konaklama dahil 5.000.-TL/yıllık ücreti vardır.	0262 34500 91
4	Arnavutköy Belediyesi Hobi Bahçeleri	Sazlıbosna Mahallesi Haraççı-Hadımköy Yolu Cad. No:148	1.000	1.100	1.200	Her bir hobi bahçesine ait 6,5 m ² kulübeler mevcuttur.	444 4 597
5	Y.T.Ü. Hobi Bahçeleri		650				

İstanbul ve çevresindeki hobi bahçeleri araştırıldığında, hobi bahçelerinin eskisi gibi rağbet görmediği ve çoğunun kapatıldığı tespit edilmiştir. Hobi bahçeleri konusunda hakim kiralamaya işi yapan firma yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek projedeki hobi bahçelerinin ortalama **yıllık 4.000.-TL** olacağı bilgisi alınmıştır.

Tablo. 16 Çadır/Kamp/Bungalov Evleri Emsalleri

Kiralık Kamp/Bungalov Emsalleri				
E. No	Ad	Adres	Ücret, TL	Açıklama
1	Kulindağ Dağ Evi	Mahmutşevketpaşa, Kibrit Çıkmazı No:6 Beykoz/İstanbul	350	İki kişi konaklama + Kahvaltı fiyatıdır.
2	Koza Bungalov	Sahilköy Şile/İstanbul	170	Orman içindeki Bungalovlar; 170 TL/Gün, Deniz Gören Bungalovlar; 200 TL/Ay
3	Mert Tatil Köyü	Kabaköz Köyü Şile/İstanbul	310	2kişi konaklama fiyatıdır.
4	Yeşil Düş Vadisi	Balaban Mahallesi Subaşılar Sokak Restoran No:36 / A Balaban Kartepe / KOCAELİ	400	2 kişi oda + kahvaltı fiyatıdır.
5	Mesa Canlı Orman	Çekmeköy/İstanbul	480	2 kişi oda + kahvaltı fiyatıdır.

İstanbul ve çevresindeki kiralık bungalov evleri araştırıldığında, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek projedeki bungalov evlerinin günlük ortalama **sezonunda (Nisan-Ekim) 400.-TL, sezon dışı (Kasım-Mart) 350.-TL** olacağı ön görülmüştür.



-Konum Krokisi-

Tablo. 17 Spor Kompleksi Emsalleri

E. No	Ad	Adres	Nitelik	Yıllık Ücret, TL	Günlük Ücret, TL	Açıklama
1	TED Spor Kompleksi	Tarabya Bayırı Caddesi No:68 İstanbul	Üye	2.875		
2	ENKA Spor kompleksi	Poligon Mah. Katar Cad. 15/A İstinye	Üye	4.265		Fitnes + Havuz + Tenis Kombine Üyeligi
3	ENKA Tenis Kortu	Poligon Mah. Katar Cad. 15/A İstinye	Üye	2.835	170	
4	ENKA Futbol Sahası	Poligon Mah. Katar Cad. 15/A İstinye	Üye	12.815	320	Kullanımlar haftada 1 defa 1 saat için geçerli olup, maks. 12 kişilik gruplar için geçerlidir. Günlük kişi başı 27 TL olarak hesaplanmıştır.
5	Tenis Club	Yenisahra Barbaros Mahallesi Halk Cad. No:18 Ataşehir	Üye	1.500	100	Üyelik ücreti standart üyelik ücretidir.
6	Moda Halı Saha	Hacı Salih Efendi Mah., Şair Nefi Sk. No:34, 34710 Kadıköy/İstanbul			204	1 saatlik saha kullanım bedelidir. 12 kişilik grup kullanımı olması nedeni ile kişi başı 17 TL olarak hesaplanmıştır.

İstanbul'daki çok fonksiyonlu spor komplekslerinin yıllık üyelik ve günlük kullanım ücretleri araştırılmış olup, tenis kortları, basketbol ve futbol sahaları kullanım ücretleri belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek projedeki tenis kortu saatlik kullanım ücretleri **sezonda haftaiçi 200.-TL, Haftasonu 250.-TL, sezon dışı haftaiçi 150.-TL, Haftasonu 200.-TL** olacağı ön görülmüştür. Futbol ve Basketbol sahalarının ise sezonda toplam saha kullanım ücretinin **saatlik 350.-TL, sezon dışında 300.-TL** olacağı öngörülmüştür.

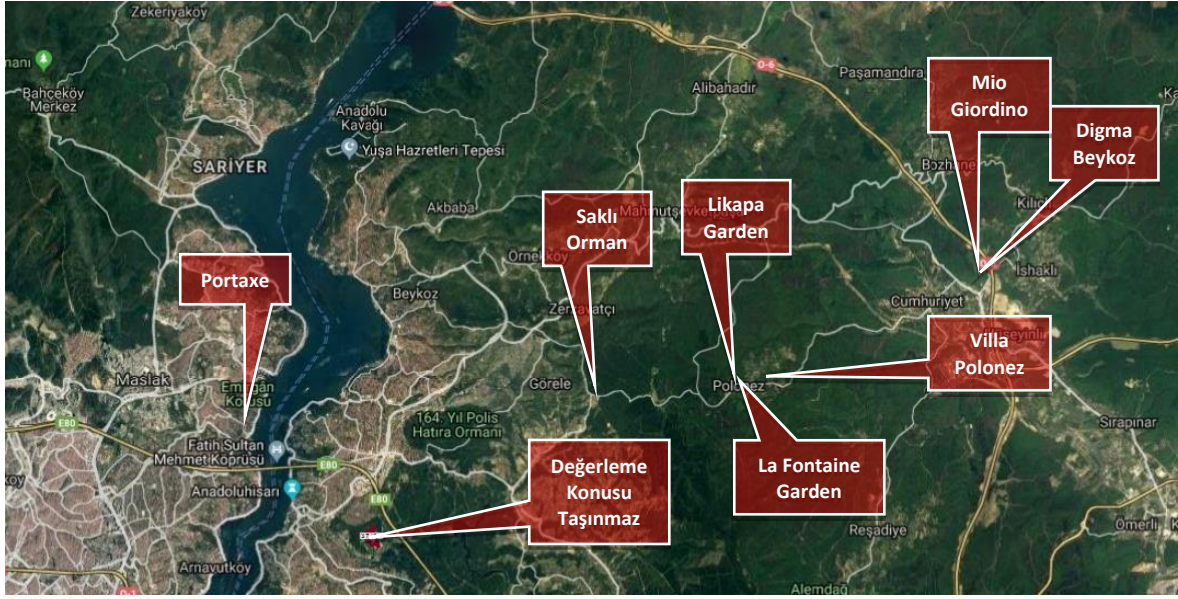


-Konum Kroki-

Tablo. 18 Organizasyon Emsalleri

E. No.	Ad	Adres	Kişi Başı Ücret	Kapasite	Açıklama
1	Digma Beykoz	İshaklı Mah. Bozhane Yolu Sok. No:9 Beykoz	100-150	500-750	Kişi başı yemekli ücret olup, kokteyl ücreti kişi başı 80-100 TL olduğu bilgisi alınmıştır.
2	Likapa Garden	Beykoz Cad. No:1	80-100	1.500	Kişi başı yemekli ücret olup, kokteyl ücreti kişi başı 50-80 TL olduğu bilgisi alınmıştır.
3	La Fontaine Garden	Acar Kent - Polonezköy Yolu üzeri sol tarafta 5Km. Yeniçiftlik, Beykoz	80-100	500	Kişi başı yemekli ücret olup, kokteyl ücreti kişi başı 50-80 TL olduğu bilgisi alınmıştır.
4	Saklı Orman	Acar Kent - Polonezköy Yolu Caddesi, 2. Km. No: 62 BEYKOZ- İSTANBUL	80-100	750	Kişi başı yemekli ücret olup, kokteyl ücreti kişi başı 50-80 TL olduğu bilgisi alınmıştır.
5	Mio Giardino	Cumhuriyet Mh. Beykoz Cd.No:70	100-150	750	Kişi başı yemekli ücret olup, kokteyl ücreti kişi başı 80-100 TL olduğu bilgisi alınmıştır.
6	Villa Polonez	Beykoz Cd. Fundalık Çıkmazı No:2	250	400	
7	Sarıyer Portaxe	Baltalımanı Cad. No: 80 - 82	200	1.500	Kişi başı yemekli ücret olup, kokteyl ücreti kişi başı 100-150 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konudaki organizasyon alanları incelenmiş olup, benzer nitelikteki kokteyl ve düğün organizasyonu yapan mekanlar seçilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek projedeki organizasyon alanında organizasyon ücretinin **kişi başı hafta içi 250.-TL, hafta sonu 300.-TL** olacağı ön görülmüştür.

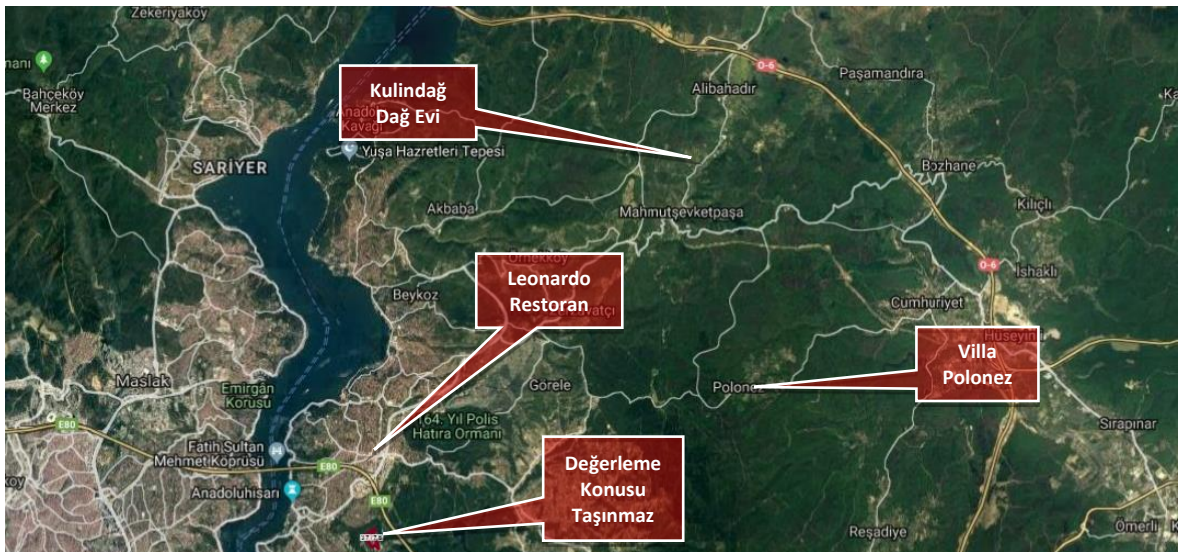


-Konum Krokisi-

Tablo. 19 Restoran Emsalleri

E. No	Ad	Adres	İki Kişi Ort. Ücret, TL	Kişi Başı Ort. Ücret, TL	Kapasite	Açıklama
1	Villa Polonez	Beykoz Cd. Fundalık Çıkması No:2	200	100	100	Kapalı alanda 100 kişi kapasiteli, kokteyl düzeninde 300 kişi kapasitelidir. Toplam alan 1.000 m ²
2	Kulindağ Dağ Evi	Mahmutşevketpaşa, Kibrit Çıkması No:6 Beykoz/İstanbul	200	100		
3	Leonardo Restoran	Polonez Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 1, Beykoz,	180	90	200	Açık alanda 300 kişi kapasitelidir.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konudaki Restoranlar incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde geliştirilecek projedeki yeme-içme alanında ücretin **kişi başı ortalama 85.-TL** olacağı ön görülmüştür.



-Konum Krokisi-

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, onaylı peyzaj projesi dikkate alınarak yapılaşma koşulları detaylı olarak incelenmiştir. Bu hesaplamalara göre oluşturulan tablolar aşağıdaki gibidir:

Tablo. 20 Toplam Alan Kullanımı Dağılımı Tablosu

Kullanımlar	Adet	Alan Kullanımları, m ²			
		Depo Alanı	Bahçe Alanı	Kapalı Alan, m ²	Toplam
Hobi Bahçesi	19	24	30	-	1.026
Çadır Kampları	17	-	-	340	340
Restoran	1	-	-	200	200
Kondisyon Alanı	4	-	-	750	750
Güvenlik	7	-	-	105	105
Futbol Sahası	1	-	-	-	860
Basketbol Sahası	1	-	-	-	420
Tenis Kortu	2	-	-	-	580
Çim Oyun Alanı	1	-	480	-	480
Çocuk Oyun Alanı	1	-	270	-	270
Ahşap-Sundurma-İskele	3	-	-	420	420
Pergola	2	-	-	-	146
Otopark	147	-	-	-	-
Toplam	206	24	780	1.815	5.597

Tablo. 21 Maliyet Analizi Tablosu

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m ²	98.966,58
Askeri Alan, m ² (Terk Edilecek)	3.000,00
Proje Alanı, m²	95.966,58
Zemin Üstü Alanlar, m ²	1.815,00
Otopark + Peyzaj Alan + Teknik Alan, m ²	94.151,58
Genel Brüt İnşaat Alanı, m ²	1.815,00
Bina Taban Alanı, m²	1.815,00
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, USD/m ²	475
Peyzaj Alan Maliyeti, USD/m ²	92
Bina Yapım Maliyeti, USD	862.125
İnşaat Maliyeti, USD	9.524.070
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, USD	86.213
Toplam Maliyet, USD	9.610.283
Giydirilmiş Birim Maliyet, USD/m²	100,14
İ.O. %	17,00%
Enflasyon Oranı, %	2,50%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **9.610.283-USD (~55.247.500.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; **Direkt Kapitalizasyon Analizi** ve **Nakit Akımları Analizi** olarak ikiye ayrılmaktadır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

Değerleme çalışmasında "**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen onaylı peyzaj projesi dikkate alınarak taşınmaz üzerinde tasarlanan farklı fonksiyonlara ait gelirler baz alınarak "**Nakit Akımlar Analizi**" yöntemi ile arsa değerine ulaşılmıştır.

Nakit Akımlar Analizinde kullanılmak üzere farklı gelir kaynaklarına ait gelir birim fiyatları "Emsal Karşılaştırma Analizi" başlığında incelenmiş olup belirlenmiştir.

Nakit Akımlar Analizinde kullanılan projelerde kabul edilen Varsayımlar ve Kabuller;

- Projeksiyon süresi net bugünkü değeri yaklaşık olarak sıfırlayan 100 yıl olarak kabul edilmiştir,
- Enflasyon Oranı yıllık %2,50 (USD bazında),
- İndirgeme Oranı; risksiz getiri oranı %6,50 ve diğer riskler %6 olmak üzere **%12,50** olarak kabul edilmiştir.

Fonksiyonlarına göre kullanım kabul edilen varsayımlar, kabuller ve gelirler;

✓ **Kulüp Üyelik Ücretleri ve Aidatlar:**

- Üyelik ücreti ilk yıl için açılış öncesi kampanyalı fiyat olarak yıllık 20.000.-TL (3.479.-USD), sonraki seneden itibaren 25.000.-TL (4.349.-USD) olacağı,
- İlk sene açılış nedeni ile yeni üye sayısının 250 ve açılıştan sonraki ilk sene 750 üye daha eklenip 1.000 üye sayısına ulaşacağı ve ilk 15 sene %10 oranında, 15. sene ile 25. sene arasında %7 oranında, 25. Sene ile 45. sene arasında %3 artış olacağı, 45. Seneden sonra iptaller ve ölüm nedenleri ile üye artış sayısının sabit 357 kişi olacağı,
- Üye aidat ücretinin ilk yıldan sonra başlayacağı (kulüp ilk yıl aktif olmadığı için) ve ~720.-TL/yıl (125.-USD/Yıl) olacağı, sonraki yıllarda ise enflasyon oranında artacağı,

kabul edilmiştir.

✓ **Hobi Bahçeleri:**

Taşınmaz üzerinde 19 adet hobi bahçesi tasarlanmış olup, 1 bahçenin yıllık kira gelirinin ~4.200.-TL (731.-USD) olacağı, faaliyete 3. yılda gireceği ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

✓ **Çadır/Kamp/Bungalov Evleri:**

Taşınmaz üzerinde tasarlanan 17 adet bungalovun 2. Yıl itibariyle faaliyete geçeceği ve;

2. yıl ila 5. yıl arası %40,

6. yıl ila 16. yıl arası %45,

17. yıl ila 31. yıl arası %50,

32. yıl ila 56. yıl arası %53,

57. yıl ila 81. yıl arası %55,

82. yıl ila 100. Yıl arası %57 doluluk oranı olacağı kabul edilmiştir.

Ortalama bungalov oda ücretinin 2. Yıl itibariyle **665.-TL (116.-USD)** olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

✓ **Restoran Geliri:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tasarlanan projeye göre restoran olarak tasarlanan alanın kapalı alanı yaklaşık 200 m² olarak tasarlanmış olup kapasitesi 60 kişi olarak, açık alan kişi kapasitesi 40 kişi olarak öngörülmüştür.

Tablo. 22 Restoran Alanı Yıllık Gelir Tablosu

Restoran						
Dönem	Kapalı Alan Kapasite	Gün Sayısı	Kapalı Alan (Kişi)	Açık Alan (Kişi)	Günlük Döngü	Kişi Sayısı, Yıllık
Nisan - Ekim (7 Aylık Dönem)	Hafta Sonu	60	60	40	3	18.000
	Hafta İçi	155	60	40	2	31.000
Kasım - Mart (5 Aylık Dönem)	Hafta Sonu	40	60	10	2	5.600
	Hafta İçi	110	60	5	1	7.150
Toplam Yıllık Kişi Sayısı, Ort.						61.750

- Yıllık gelen kişi sayısının ortalama toplam **61.750** kişi olacağı,

- Ortalama kişi başı ücretin 2. Yıl itibariyle **~87.-TL (~15.-USD)** olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

✓ **Organizasyon Alanı:**

Dönemsel olarak doluluk oranı ve ücret tarifesi değişen organizasyon sektörü için Nisan – Ekim ayları sezon, Kasım-Mart ayları için sezon dışı olarak fiyat tarifeleri öngörülmüştür.

Tablo. 23 Organizasyon Alanı Yıllık Doluluk Oranı Tablosu

Organizasyon Alanı Doluluk Oranı					
Dönem	Hafta, Toplam Yıl	Gün, Haftada	1 Yılda Toplam Gün Sayısı	Doluluk	Toplam Dolu Gün Sayısı
Hafta Sonu	52	2	104	80%	83,2
Hafta İçi	52	5	260	45%	117

Tablo. 24 Organizasyon Alanı Yıllık Gelir Tablosu

Organizasyon					
Süre	Dönem	Dolu olduğu Gün Sayısı, Yıllık	Kapasite	Kişi Baş Ücret, TL	Toplam Yıllık Gelir, TL
1 Yıllık	Hafta Sonu	83,2	200	300	4.992.000
	Hafta İçi	117	200	250	5.850.000
Toplam Yıllık Gelir, TL					10.842.000

Organizasyon gelirinin 2. Yılın 2. döneminde (Temmuz ayı itibariyle) devreye gireceği ve gelirlerin her yıl enflasyon oranında artacağı öngörülmüştür.

✓ **Spor Tesisleri Alanı:**
Tablo. 25 Spor Tesisleri Alanı Yıllık Gelir Tablosu

Spor Alanı								
	Fonksiyon	Dönem	Gün	Günlük Döngü	Faaliyet Sayısı, 1 Kort İçin Yıllık	Kort Ücreti, TL	2 Kort İçin Toplam Gelir, TL	
Tenis Kortu (2 adet)	Ekim - Nisan	Hafta Sonu	60	8	480	250	240.000	
		Hafta İçi	155	6	930	200	372.000	
	Mayıs - Eylül	Hafta Sonu	40	6	240	200	96.000	
		Hafta İçi	110	4	440	150	132.000	
	Toplam Yıllık Gelir, TL							840.000
	Futbol Sahası (1 Adet), Basketbol Sahası (1Adet)	Ekim - Nisan	Hafta Sonu	60	24	1440	350	1.008.000
Hafta İçi			155	8	1240	350	868.000	
Mayıs - Eylül		Hafta Sonu	40	12	480	325	312.000	
		Hafta İçi	110	4	440	325	286.000	
Toplam Yıllık Gelir, TL							2.474.000	
Toplam Yıllık Gelir, TL							3.314.000	

Konu parselde geliştirilecek projeye ait ortalama tahmini gelir kalemleri hesaplanmıştır. Projeksiyon hesabında sonraki yıllar için gelir kalemleri enflasyon oranında arttırılmıştır.

Tablo. 26 Nakit Akımları Analizi Tablosu

Fiyat Artış Oranı (%)	0,025					
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ						
GELİRLER (USD)	2020	2021	2022	2070	2118	2119
Kulüp Gelirleri	1	2	3	51	99	100
Üyelik Ücret	3.479	4.349	4.457	14.583	47.707	48.899
Yeni Üye Sayısı	250	750	100	357	357	357
Üye Sayısı	250	1.000	1.100	14.409	31.557	31.914
Toplam Üyelik Ücreti Geliri	869.747	3.261.550	445.745	5.209.589	17.043.114	17.469.192
Üye Aidat Ücreti	-	125	128	419	1.369	1.403
Toplam Üye Aidat Geliri	-	124.809	140.722	6.030.446	43.207.136	44.788.680
Toplam Kulüp Geliri	869.747	3.386.359	586.467	11.240.035	60.250.250	62.257.872
Hobi Bahçesi Gelirleri						
Toplam Hobi bahçesi Sayısı	-	-	19	19	19	19
Ortalama Hobi Bahçesi Ücreti	-	-	731	2.392	7.824	8.019
Toplam Hobi Bahçesi Geliri	-	-	13.889	45.439	148.654	152.370
Bungalov Gelirleri						
Toplam Bungalov Sayısı	-	17	17	17	17	17
Ortalama Bungalov Ücreti	-	116	119	389	1.271	1.303
Doluluk Oranı	-	40%	40%	53%	57%	57%
Toplam Bungalov Geliri	-	287.648	294.839	1.278.048	4.496.676	4.609.093
Restaurant Gelirleri						
Toplam Kişi Sayısı	-	61.750	61.750	61.750	61.750	61.750
Ortalama Restaurant Ücreti	-	15	16	51	166	170
Toplam Restaurant Geliri	-	935.842	959.238	3.138.137	10.266.384	10.523.043
Organizasyon Gelirleri						
Toplam Organizasyon Geliri*	-	966.554	1.981.435	6.482.245	21.206.598	21.736.763
Spor Tesisleri Gelirleri						
Toplam Spor Tesisleri Geliri*	-	302.215	619.541	2.026.823	6.630.729	6.796.498
POTANSİYEL GELİR, USD	869.747	5.878.618	4.455.411	24.210.727	102.999.291	106.075.639
GİDERLER (USD)						
Yenileme Giderleri	4,50%	-	264.538	200.493	1.089.483	4.634.968
Personel ve Yönetim Giderleri	12,00%	17.395	705.434	534.649	2.905.287	12.729.077
Tanıtım Giderleri	3,50%	-	205.752	155.939	847.375	3.712.647
Enerji Giderler	3,00%	-	176.359	133.662	726.322	3.089.979
TOPLAM GİDERLER, USD	23,00%	17.395	1.352.082	1.024.744	5.568.467	23.689.837
NET GELİRLER, USD	852.352	4.526.536	3.430.666	18.642.260	79.309.454	81.678.242
Toplam Yatırım Maliyeti	6.727.198	2.955.162				
NET NAKİT AKIŞLARI, USD	-5.874.846	1.571.374	3.430.666	18.642.260	79.309.454	81.678.242
İndirgeme Oranı, %	12,50%	1,13	1,27	1,42	406,24	115.904,35
İNDİRGENMİŞ NET NAKİT AKIŞLARI, USD	-5.222.086	1.241.580	2.409.467	45.890	684	626
NET BUGÜNKÜ DEĞER, USD	28.103.322					
NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL	161.560.000					

“Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi” ile takdir edilen arsa değeri ~161.560.000.- TL olarak takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımlar Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasında taşınmazın çok fonksiyonlu kullanım alanına emsal olabilecek alanlar olmaması nedeni ile “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımlar Analizi Yöntemi” ile ulaşılan sonuç lehinde değerlendirme yapılmıştır.

Tablo. 27 Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Nakit Akımları Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
54.203.680	161.560.000	161.560.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış değeri **161.560.000.-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

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında “09.05.2005 tarih 2457 yevmiye numarası ile Yüzölçümü hatalıdır. Beyanı mevcut olup, bu beyan taşınmazın yüzölçümü hesaplanırken kadastral bir hata yapıldığını ifade etmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; ilgili kayıtların taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır. Konu taşınmazın imar arşiv dosyasında onaylı peyzaj projesi görülmüş olup, ilgili projeye istinaden alınmış herhangi bir inşaat izninin bulunmaması sebebi ile “Arazi ve Arsalar” başlığı altında portföyde bulunması uygun görülmüştür.

8. SONUÇ

Konu taşınmazın değer takdirinde; imar arşiv dosyasında mevcut onaylı peyzaj projesi dikkate alınarak "Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" ile arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında "09.05.2005 tarih 2457 yevmiye numarası ile Yüzölçümü hatalıdır." beyanı bulunmaktadır. Beyan ile ilgili olarak, taşınmazın dosyasındaki 25.02.2016 tarihli bilirkişi raporuna göre taşınmazın yüzölçümü 93.761,91m² olarak tespit edildiği görülmüştür. Bilirkişi raporundaki taşınmazın nihai yüzölçümüne ait ekli kroki incelenmiş olup taşınmazın değer takdirinde dikkate alınan Peyzaj Projesindeki donatı alanlarını doğrudan etkilemediği görülmüştür. Dolayısıyla konu yüzölçümü değişikliğinin taşınmazın toplam değerine doğrudan etki etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Değerleme raporu; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadolu Hisarı Mahallesi 37 ada 76 parsel numaralı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan taşınmazın güncel Pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazın tapu kaydında birden fazla hisse bulunmakta olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan bu hisselerin toplamı 1/1 tam mülkiyeti oluşturmaktadır. Dolayısıyla konu taşınmaza toplam arsa değeri takdir edilmiş olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 28 Nihai Değer Tablosu

Değerleme Konusu Taşınmaz				
Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü, m ²	Sinpaş G.Y.O. Hissesi Pazar Değeri, TL (K.D.V. Hariç)	Sinpaş G.Y.O. Hissesi Pazar Değeri, TL (%18 K.D.V. Dahil)
37	76	98.966,52	161.560.000	190.640.800

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadolu Hisarı Mahallesi, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. mülkiyetinde yer alan, 37 Ada 76 parselin **pazar değeri K.D.V. Hariç 161.560.000.-TL (Yüzaltmışbirmilyonbeşyüzaltmışbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pelin KÜÇÜKÇAKIL Şehir Plancısı 409682	 Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129