

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ALACAATLI MAHALLESİ,
44638 ADA 4 VE 5 PARSELLER, 63303 ADA 2 VE 5 PARSELLER,
63304 ADA 1 PARSEL, 63306 ADA 1 PARSEL,

ARALIK 2015

2015_400_165_18



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	9
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	9
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	9
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	9
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	10
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	10
4.2. EKONOMİK VERİLER	11
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	17
4.4. BÖLGE VERİLERİ	32
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	34
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	34
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	35
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	37
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	37
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	40
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	42
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	42
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	43
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	50
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	50
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	50

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	Konu rapor; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63303 ada 2 ve 5 parseller, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parsel, 44638 ada 4 ve 5 parsellerde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışması amacıyla düzenlenmiştir.	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	:	11.11.2015
DEĞERLEME TARİHİ	:	15.12.2015
RAPORUN TARİHİ	:	18.12.2015
RAPOR NUMARASI	:	2015_400_165_18
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca hazırlanan 11.01.2012 tarih ve 2011-400-94 numaralı değerlendirme raporunda KDV Hariç toplam değer (Arsa Değeri) 1.332.980.-TL olarak takdir edilmiştir.
	:	F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401053
	:	Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, 34349, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; Ankara ili Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parsel, 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel Pazar değerlerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELERGayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parsel, 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	: ANKARA	ANKARA	ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA	ÇANKAYA	ÇANKAYA
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALACAATLI MAHALLESİ	ALACAATLI MAHALLESİ	ALACAATLI MAHALLESİ
MEVKİİ	: -	-	-
PAFTA NO	: -	-	-
ADA NO	: 63303	63303	63304
PARSEL NO	: 2	5	1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.983,00 m ²	1.528,00 m ²	3.401,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 89/8758	89/8761	89/8762
MALİK-HİSSE	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		
TARİH/YEVMIYE NO	: 30.01.2012/4460	30.01.2012/4460	30.01.2012/4460

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	: ANKARA	ANKARA	ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA	ÇANKAYA	ÇANKAYA
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALACAATLI MAHALLESİ	ALACAATLI MAHALLESİ	ALACAATLI MAHALLESİ
MEVKİİ	: -	-	-
PAFTA NO	: -	-	-
ADA NO	: 63306	44638	44638
PARSEL NO	: 1	4	5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.010,00 m ²	543,00 m ²	555,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 89/8765	59/5757	59/5758
MALİK-HİSSE	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		
TARİH/YEVMIYE NO	: 30.01.2012/4460	05.09.2007/13063	05.09.2007/13063

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 44638 ada 4 ve 5 parsellere ilişkin temin edilen 23.11.2015 tarihli TAKBİS belgesi ve 63303 ada 2 ve 5 parseller, 63304 ada 1 parsel ile 63306 ada 1 parsel ile ilişkin temin edilen 22.10.2015 tarihli TAKBİS belgelerine göre 44638 ada 4 ve 5 parseller ile 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 63306 Ada 1 Parsel ve 63304 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

63306 Ada 1 Parsel

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Teknik Altyapı Alanı" beyanı, 01.01.1990 tarihli "Teknik Altyapı Alanı" olarak ayrılmıştır ibaresi yer almaktadır.

-Şerhler hanesinde; 09.04.2013 tarihinde 18185 yevmiye no'su ile işlenmiş "TEDAŞ lehine 18.02.2013 tarihinden itibaren 99 yıl müddetli trafo yeri için 99 TL bedel karşılığında kira şerhi" bulunmaktadır.

63304 Ada 1 Parsel

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Belediye Hizmet Alanı" ibaresi yer almaktadır.

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür. Konu gayrimenkuller Yenimahalle Tapu Müdürlüğü'ne bağlı iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Tapu Müdürlüğü'ne bağlanmıştır.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde temin edilen 28.10.2015 ve 24.11.2015 tarihinde temin edilen imar durumu yazılarına göre değerlendirme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Resmi imar durumu yazıları rapor eklerinde sunulmuştur.

44638 ada 4 ve 5 parseller Yenimahalle Belediye Encümeni'nin 23.03.1999 tarih ve 630/880 sayılı kararı ile onaylanmış olan 84182 no'lu parselasyon planı kapsamındadır. Parseller "ayrık veya ikiz nizamlı konut alanı imarlı" olup; TAKS:0,25, KAKS:0,40, Hmax:7,50 m'dir.

63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parseller Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 09.02.2011 tarih 268 sayılı kararı ile onaylanan 84309 no'lu parselasyon planı kapsamında kalmaktadır.

63303 Ada 2 Parsel: Sağlık Tesis Alanı imarlı olup, E:0.50, h(max):serbest yapılaşma koşulludur.

63303 Ada 5 Parsel: Sosyal Tesis Alanı imarlı olup, E:0.50, h(max):serbest yapılaşma koşulludur.

63304 Ada 1 Parsel: Belediye Hizmet Alanı imarlı olup, E:0.50, h(max):serbest yapılaşma koşulludur.

63306 Ada 1 Parsel: Teknik Altyapı Alanı imarlıdır.



Tablo. 2 Konu Gayrimenkullere Ait İmar Planı Fonksiyon ve Yapılanma Şartları

KONU GAYRİMENKULLER	44638 ADA 4 VE 5 PARSELLER	63303 ADA 2 PARSEL	63303 ADA 5 PARSEL	63304 ADA 1 PARSEL	63306 ADA 1 PARSEL
Fonksiyon	Konut	Sağlık	Sosyal Tesis	Belediye Hizmet Alanı	Teknik Altyapı
TAKS	0,25				
KAKS	0,4	0,5	0,5	0,5	
Hmax	7,50m	Serbest	Serbest	Serbest	
Ön Bahçe Mesafesi	5 metre	5 metre	5 metre	10 metre	
Yan Bahçe Mesafesi	3 metre	5 metre	5 metre	10 metre	
Arka Bahçe Mesafesi	Min 10 metre	5 metre	5 metre	5 metre	

PLAN NOTLARI**84309 NO'LU PARSELASYON PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI****A. GENEL HÜKÜMLER**

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler ile Ankara Büyükşehir Belediyesi 2023 yılı Başkent Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü yapılaşmada Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
3. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada/parsel içerisinde karşılanacaktır. Araç yolu cephesi hariç olmak kaydıyla, bodrum katlarda otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir. Yol cephesinde yapılacak bodrum kat otoparkları için yaklaşma mesafesi 5m'dir.
4. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp, vb. kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacı ile kullanılabilir.
5. Parselasyon planı tek etapta 3194 sayılı kanunun 18.Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.
6. Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.
7. Emsali aşmamak şartı ile münferit, bitişik ve çoklu bloklar düzenlenebilir. Blok şekli, blok boyu, blok derinliği, bahçe mesafeleri, çıkma boyutları, kat yükseklikleri, maksimum yapı yüksekliği, ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçe çekme mesafelerini ve binalar arası yaklaşma mesafelerini tayin etmeye, Kentsel Tasarım Projesi ve/veya Avan Proje onayı ile ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.
8. Bloklar arası kapalı geçiş alanları, mimari projede görsel zenginlik yaratacak şekilde revak olarak düzenlenen alanlar, üstü kapalı iç avlular ve sundurmalar, açık çıkmalar, kış bahçeleri emsale dâhil değildir.
9. Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
10. Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir, bahçe düzenlemesi için gereken 50cm toprak dolgu parapet yüksekliğine dâhil edilmez.
11. AREJEOTEKNİK Müh. Müş. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Yenimahalle (ANKARA) Alacaatlı 44639, 44640, 44643, 44645, 44648, 44649, 44653, 44654, 44657, 44658, 44661, 44662, 44663, 44664, 44665, 44667, 61041, 61042, 61043, 61044, 61045, 61046, 61047, 61049 adaları kapsayan Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.

B. TİCARET ALANLARINDA

1. Ticaret alanlarında yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, ofisler, home-ofisler, showroomlar, alışveriş merkezleri, sosyal ve kültürel tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
2. Ticaret alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
3. Ticaret alanlarında Emsal: 1.50 Hmax: Serbesttir.
4. Ticaret alanları yüksek yoldan veya tabi zeminden kotlandırılacaktır.
5. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.
6. Zemin katlar $\pm 1.50m'$ 'de tesis edilebilir.

C. KONUT ALANLARINDA

1. Emsal: 0.85 Hmax: Serbesttir.
2. Konut adedi: Parsel bazında toplam inşaat alanının 175m²'ye bölünmesi ile elde edilen rakamdır. Bölümden çıkan rakamın virgülden sonraki hanesinin 5 ve 5'ten fazla olması halinde rakam bir üst tamsayıya yuvarlanır. Emsal alanı dahilinde kalmak, toplam inşaat alanının %20'sinden fazla olmamak koşuluyla, konut adası içerisinde yakın çevresinin ve alanın ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart otel, rezidans, ofis, home - ofis alanları ayrı ayrı ya da birlikte yapılabilir.
3. Yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, toplam kat alanının %5'ini aşmayacak şekilde, halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın/erkek berberleri, gazete/kitap satış yerleri, tuhafiyeye, eczane, muayenehane, kafe, kres, spor birimleri vb. olarak sayılabilir.
4. Binalara ± 0.00 kotu yüksek yoldan veya tabi zeminden veya tesviyelerle belirlenmiş olan site içi yollardan verilecek; bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır. Tüm bu düzenlemeler, Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İlçe Belediyesinin onayına tabidir.
5. Ada içi ortak bahçelerde süs havuzları, oturma yerleri (kameriye, pergola, vs.) gibi tesisler ile bahçe ve peyzaj düzenlemelerinde ± 2.00 m.den fazla kazı, dolgu ve teraslamalar yapılabilir.
6. Zemin katlar $\pm 1.50m'$ 'de tesis edilebilir.

7. Bir adanın tüm parsellerinin vaziyet planına göre birlikte projelendirilmesi halinde: Parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir. Emsali azaltılan parselde inşaat alanı $E=0.25$ 'den az olamaz.

8. Ada bazındaki yapılanmalarda: Genel yerleşim, parseller arası emsal transferi, kütle düzenlemesi, yapı yükseklikleri, bloklar arası mesafeler, arazi tanzim ve peyzaj prensipleri kentsel tasarım projesi ile belirlenir. Ticaret ve konut kullanımlarına ilişkin bağımsız bölüm listeleri mimari uygulama projelerinde belirlenecektir. Ada veya parsellerde yapı yüksekliği yapının mimari özelliğine göre yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak koşuluyla serbesttir.

9. Parsel sınırından çekme mesafesi en az $h/3$ metre (H :binayüksekliği) olacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi, parsel sınırından 3m'den az olamaz.

10. H_{max} : Serbest olup, binalar arası mesafe minimum $H/3$ olacaktır ve bina cephe uzunlukları ile blok derinlikleri mimari projesine göre belirlenir. Tabi zemindeki kazı ve dolgular projesine göre serbesttir.

11. Konut adalarında merkezi yönetim hizmetleri düzenlemek kaydıyla kapıcı ve kaloriferci dairesi ayırmak zorunluluğu yoktur.

12. Konut alanlarına, müstakil blok olarak ya da konut bloklarının bodrum katlarında ve/veya zemin katında emsal alanının %5'ini geçmeyecek şekilde siteye hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir. Sosyal tesisler, binaların bodrum kat ve/veya zemin katlarında yer almaları halinde emsale dâhil edilmez.

D. DİĞER HÜKÜMLER

1. Sağlık, sosyal-kültürel tesisler, ibadet yeri (cami), belediye hizmet alanı, kreş alanlarında $E=0.50$ H_{max} =Serbesttir.

2. Eğitim tesisleri alanlarında $E=1.20$ H_{max} =Serbesttir. Özel öğretim tesislerinde $E=2.00$ H_{max} =Serbesttir. Eğitim tesisleri alanında ilköğretim ve ortaöğretim tesisleri alanı yer alabilir.

3. Özel öğretim alanlarında yurt ve lojman tesisleri yapılabilir. Yurt ve lojman tesislerinin inşaat alanları toplam inşaat alanının 0.10'unu geçemez.

4. Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir.

5. Planda verilen teknik alt yapı alanları dışında gereksinim duyulması halinde reglajistasyonu, trafo, su deposu, vb. kullanımları yapı yaklaşma mesafeleri yollara ve yapılar 5m'den az olmamak koşuluyla yapı adaları, park gibi kullanımlar içinde yer alabilir.

6. İlgili kuruluşların görüşü ve onayı ile yapılacak teshin merkezi, arıtma tesisleri, trafolar, yer altı su depoları Belediyeye onaylanarak projesine göre uygulama yapılmak üzere park alanlarında 0.00 kotu veya üzerinde yer alabilirler.

84182 NO'LU PARSELASYON PLANI

Genel Hükümler

1. Planlama alanındaki yollar, yeşil alanlar, spor alanları ve temel eğitim tesisi kamu eline geçmeden tapu tescil işlemi yapılamaz.

2. Teknik altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izini verilemez.

3. Yeşil alanlar, park-çocuk bahçesi, ana yeşil yaya akslarında ilgili belediyeye uygun görülecek kentsel tasarım projelerine göre teknik altyapı ve hizmet tesisleri, trafo, su deposu, reglaj istasyonu vb ile rekreatif tesisleri, büfeler, havuzlar, koşu ve yürüme parkurları, bisiklet yolları, eğlence bahçeleri, kamelya vb yer alabilir. Bu tesislerde kotlandırma tabi zeminden yapılacaktır.

4. Yaya yolları, servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.

5. Otopark ihtiyacı ada veya parsel içinde karşılanacaktır.

Dubleks Konut Alanları (D İşaretli Alanlar)

6. Her parselde bir adet bağımsız bölüm yapılacaktır.

7. Parsellerin tevhid veya ifrazı halinde orjinalindeki konut sayısı arttırılmaz.

8. Parsellerde TAKS:0.25, KAKS:0.40, h_{max} :7.50m'dir. Taks max emsal olup daha az uygulanabilir.

9. Plan üzerinde gösterilen parsel çizgileri şematiktir. Plan hükümlerine uymak kaydı ile farklı uygulanabilir.

10. Parsellerde kot yoldan verilecektir. Ancak parsellerde ada bazında yapılacak değerlendirmeye göre, adanın parsellerin tamamında veya bir bölümünde max $+2.00$ m'de olmak ve binalar arasında uyum sağlamak koşulu ile tabi zeminden kotlandırma yapılabilir.

11. Su basman kotu $+1.50$ m'de tesis edilebilir.

12. Komşu parsel sahiplerinin uzlaşması halinde, saçak seviyeleri, çıkma altları, inşaat derinliği ve cepheler gibi konularda proje bütünlüğü sağlamak koşulu ile parsellerde ikili blok nizam uygulanabilir.

13. Parsellerde inşaat derinliği yönetmelikteki derinlik formülüne tabi değildir. Ancak arka komşu mesafesi min 10m olacaktır.

14. Parsellerin tevhid halinde TAKS ve eşdeğer inşaat alanı aşılamaz.

15. En yüksek mahya kotu, çatı meyilinin %40 olacağı kabulü ile hesaplanacaktır. Çatı meyili bu en yüksek mahya kotunu aşmamak koşulu ile serbesttir. Çatı aralarında düzenlenen piyeslerin önünde balkon veya teras yapılabilir.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme çalışması yapılan; Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki konu parseller rapor tarihi itibarıyla onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup imar mevzuatı gereği bu aşamada izin gerekmemektedir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planı bulunmaktadır. Değerleme konusu parsellerin imar planı gereği kamu alanlarına terk edilmesi gereken kısımların terkleri yapılmış ve arsa statüsüne kavuşturulmuş olup, inşaat uygulaması yapılabilir hale getirilmiştir.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

44638 ada 4 ve 5 parseller; Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 23.03.1999 tarih ve 630/880 sayılı kararı ile onaylanmış olan 84182 no'lu parselasyon planı kapsamında yer almaktadırlar. 63303 ada 2 ve 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parsel Yenimahalle Belediyesi Encümeni'nin 10.11.2011 tarih ve 1382-4877 sayılı kararı ile onaylanmış olan 84309 no'lu parselasyon planı kapsamında yer almaktadır. Son 3 yıllık dönemde imar planına ilişkin herhangi bir değişiklik olmamıştır. Gayrimenkuller Yenimahalle Belediyesi sınırları içerisinde iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediyesi'ne bağlanmıştır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 22.10.2015 ve 23.11.2015 tarihlerinde temin edilen konu gayrimenkullere ilişkin TAKBİS belgelerine göre 44638 ada 4 ve 5 parseller ile 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

63306 Ada 1 Parsel ve 63304 Ada 1 Parsel tapu kayıtları üzerinde bulunan;

- **63306 Ada 1 Parselde** imar planı fonksiyonun belirtilmesi amacıyla tesis edilen "Teknik altyapı alanı olarak ayrılmıştır" beyanı, parselde trafo kurulması için TEDAŞ lehine tesis edilen 99 yıl müddetli kira şerhi,
- **63304 Ada 1 Parselde** imar planı fonksiyonun belirtilmesi amacıyla tesis edilen "Belediye Hizmet Alanı" beyanı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelendiğinde; ilgili kayıtların taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmalarında engel teşkil etmeyeceği kanaatine varılmıştır.

Hali hazırda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde yer alan konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

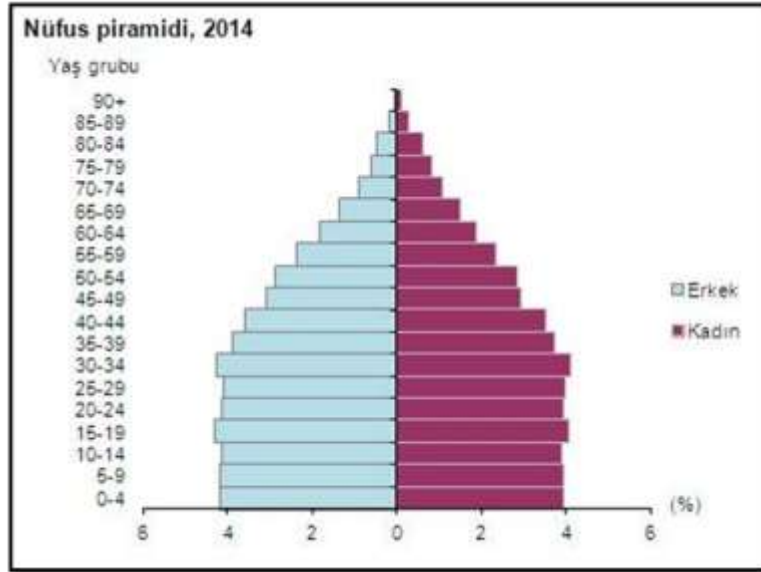
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrar açısından önemini korumaktadır. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesinde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli seyrini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD' nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığın yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 3 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2015 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler

damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makrofinansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

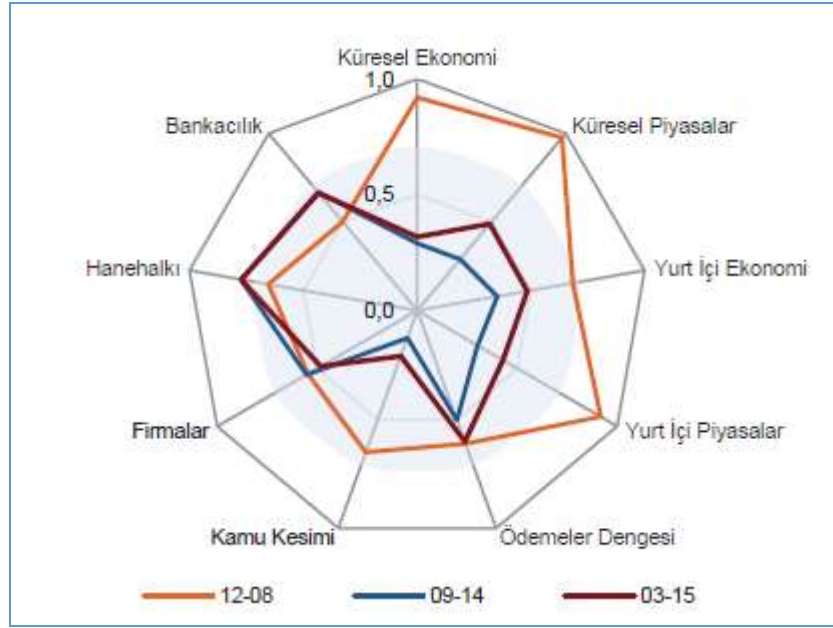
Alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hanehalkının borç ödeme gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskinin iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendircektir.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyrederken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların

takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye’de finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir.

(TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu (Mayıs 2015)

Tablo. 4 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
D B	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Temmuz 2015)

Ekonomi Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda 2015 Türkiye'nin büyüme tahminlerine bakıldığında Uluslararası kurumların %3 olarak tahmin ettikleri görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye'nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası'nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye' deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 5 IMF Ekonomik Görünüm Raporu (Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

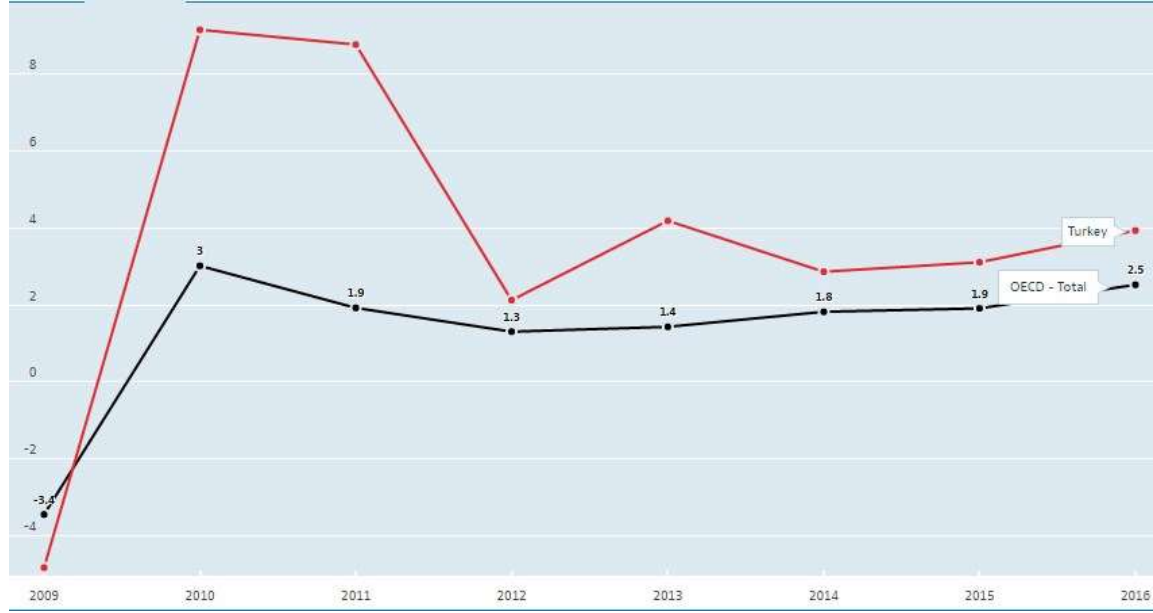
Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)												
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
		2015	2016		2015	2016		2015	2016		2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.6	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁵	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe⁶	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁵	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 6 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreği ise 2014 yılının aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3'lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olmuştur.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,8'lik artışla 443 milyar 189 milyon TL olmuştur.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %2,7'lik artışla 1 milyar 390 milyon TL, cari fiyatlarla %17'lik artışla 17 milyar 458 milyon TL olmuştur.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla değişmedi, cari fiyatlarla %3'lük artışla 106 milyar 192 milyon TL olmuştur.

Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 18 milyar 873 milyon TL, cari fiyatlarla %9'luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olmuştur.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH tahmininde, 2015 yılı birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4'lük artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %1,3 olmuştur.

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2015

Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2014	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9
	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
2015	Yıllık						
	I	443 189	7,8	180 506	-2,9	30 089	2,3

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %11,1'lik artışla 316 milyar 311 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,5'lik artışla 20 milyar 982 milyon TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,9'luk artışla 66 milyar 891 milyon TL, sabit fiyatlarla %2,5'lik artışla 3 milyar 211 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %4,6'lık artışla 90 milyar 929 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %2,3'lük artışla 117 milyar 695 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7 milyar 858 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %1,8'lik artışla 136 milyar 795 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 8 milyar 703 milyon TL olmuştur.

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, I.Çeyrek: Ocak-Mart, 2015
[1998 Fiyatlarıyla]

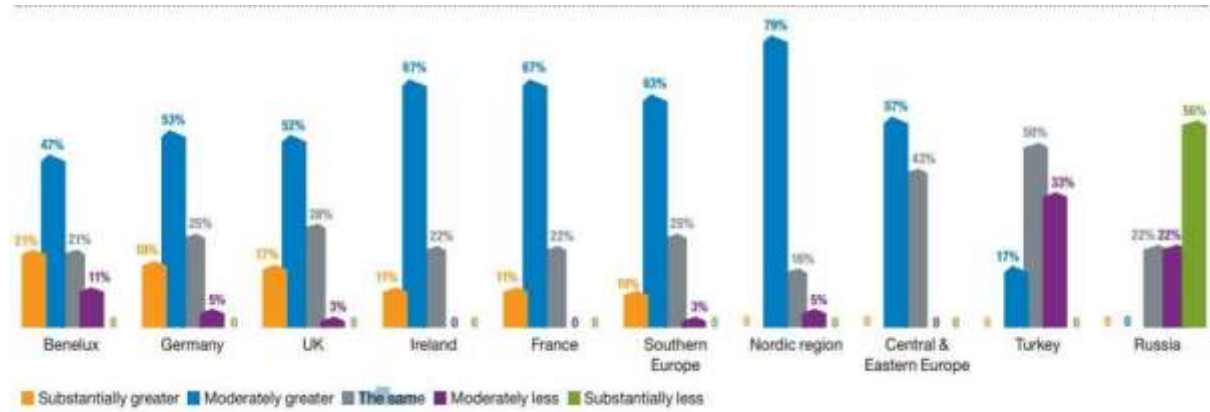
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2
	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
2015	Yıllık					
	I	4,5	2,5	0,0	-0,3	4,1

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısıyla durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna'da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo. 7 Döviz Kuru Değişimleri**Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)**

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

4.3.1. Türkiye’de Konut Piyasası

Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

TÜİK verilerine göre 2013 yılında 2012 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı %11 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında ise bu oran %14,6 olmuştur. Sektör 2013 yılında GSYH’nin %4,4’ünü oluştururken 2014 yılını %4,6’lık bir payla kapatmıştır. Özellikle 2014 III çeyreğinden sonraki dönem için, yapı izinleri ve kullanımları ile ilgili istatistikler sektörde canlanmaya işaret etmiştir. Bunun sonucu olarak 2014 yılında satılan konut sayısı yeni bir rekor kırmıştır.

2014 Yılı Ocak-Aralık dönemleri itibarı ile yapı kullanım ve yapı ruhsatlarına bakıldığında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok manalı bir artış gözlenmiştir. Bu artış nedeni olarak;

- Talep yönlü görülen iyileşme (ertelenen talebin devreye girmesi)
- Konut kredi faizlerinin gevşemesi
- Yabancı yatırımcıların geçmiş yıllara kıyasla daha fazla talepte bulunması
- Satışlarda görülen hızlı artışın, arzı desteklemesi,
- Yüklenici ve satıcıların cazip kampanyalar yapması gösterilebilir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp ilgili beklentileri de etkilemektedir. Döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanma yukarıda ifade edilen eğilimleri etkileyen en önemli unsurlardan biridir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

2014 yılı boyunca inşaat maliyetleri ve konut satışlarıyla ilgili en önemli etki unsurları döviz fiyatındaki dalgalanma ile faizler olmuştur. Her iki makroekonomik değişken gerek arz maliyeti gerekse talep yönlü etkiler yaratmışlardır.

TÜİK verilerine göre;71 bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim–Kasım–Aralık aylarını kapsayan 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 artmıştır.

2015 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ise;

• Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak–Şubat–Mart aylarını kapsayan 2015 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,4, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %9,3 artmıştır.

Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağımlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır.

Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.

Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002-2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi faiz oranlarındaki yükseliş trendine ivme katmıştır. Daha sonra dengelenen ve gerileme yaşanan döviz ve faiz piyasalarında durum hali hazırda gevşeme eğilimindedir.2015 Yılı ilk beş aylık dönemde tüketici kredilerinin konut bacağına faiz oranları göreceli olarak gerilerken talepte buna paralel artmıştır. Satış rakamlarından da anlaşılacağı üzere ipotek karşılığı kredi ile alınan konut sayıları hızlı bir yükseliş yaşamıştır.

Faizlerdeki değişimin en önemli uzantısı hane halkı tasarruf ve harcama eğilimleri üzerinde olmaktadır. Uzun bir aradan sonra 2014 yılında hane halkı yükümlülükleri, finansal varlıklarına kıyasla daha ılımlı bir artış göstermiş, yükümlülük/varlık dengesi kademeli olarak iyileşerek 2012 yılı seviyelerine gerilemiştir. Merkez Bankası aldığı makro ihtiyati tedbirler ile kredi hacminin çok hızlı büyümesini engelleyerek daha dengeli ve riski kontrol edilebilen bir ekonomik yapıya ulaşılmasını hedeflemiştir.

Mevduat hane halkı varlıklarının temel bileşeni olmaya devam etse de özellikle bireysel emeklilik sistemine ilginin artmasıyla yatırım fonlarında gözlenen ivmelenme dikkat çekmektedir. Bu durum hane halkının varlık kompozisyonuna mevduatlardan yatırım fonlarına kısmi bir geçiş olarak yansımaktadır. Nitekim bireysel emeklilik yatırım fonu tutarı yılın ilk on ayında, önceki yılın tamamının üzerinde bir artış sergilemiştir.

Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı yükümlülüklerinin büyümesi 2014 yılının Mart ayından bu yana bu yana makul bir seyir izlemektedir. Yükümlülüklerin büyük kısmını oluşturan bireysel kredi kompozisyonunda, makro ihtiyati tedbirlere konu olan taşıt kredileri ve kredi kartlarının payı gerilerken, konut kredilerinin ağırlığı kademeli olarak artmaya devam etmiş, ihtiyaç kredileri ise hane halkının temel finansman aracı olarak öne çıkmıştır. Hane halkı yükümlülükleri açısından Türk ekonomisinin durumu AB ve gelişmekte olan diğer ülkelere göre iyi durumdadır.

Kredi faiz oranları ve beklentiler, kredi hacmi ve yönü konusunda en önemli görünen değişkenlerdir. TCMB'nin konjonktürdeki gelişmelere paralel ölçülü faiz indirimine gitmesi aynı zamanda kredi hacminin fazla artmasını

önlemek için yürüttüğü ihtiyati tedbirler, faiz oranlarında sınırlı bir düşüş etkisi yaratmıştır. Özellikle konut kredisinde sağlanan düşüş diğer kredi türlerinden daha fazladır. Bunun sonucu ipotekli konut satışlarında artış yaşanmıştır.

(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

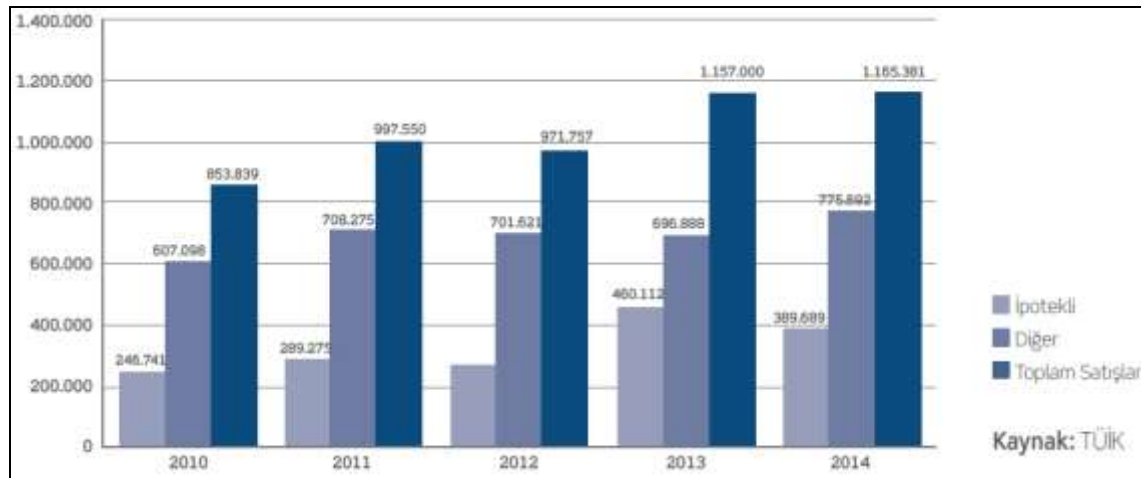
Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık diğer satış rakamlarına baktığımızda ortalama 737.656 adet (2010-2014 yılları arası aritmetik ortalama) konutun el değiştirdiği görülmektedir. 2014 yılında yapılan diğer satış toplamı 775.692 olarak son beş yıllık ortalamanın üstünde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda ise aynı dönem ortalaması,314.561 adet olmuştur. 2014 yılında ipotekli satış rakamı 389.689 adet ile son beş yılın ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 8 Türkiye Geneli Yıllara Göre İpotekli Satışlar



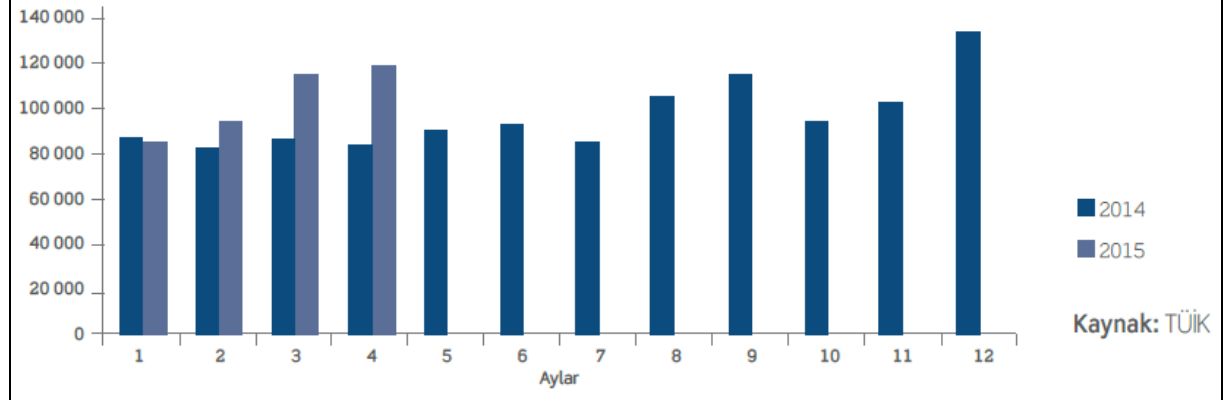
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık baz da ki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır'. İfadesi gerçekleşmiş olup 2014 yılını son altı aylık döneminin katkısı ile toplam satışlar 1.165.381 adet ile yeni bir rekor kırmıştır. 2015 yılı ilk ayı verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre düşük gelse de Şubat, Mart, Nisan aylarındaki satışlar sektör açısından oldukça canlı bir dönem olduğuna işaret etmektedir.

TÜİK verilerine göre;81 Türkiye genelinde konut satışları 2015 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 oranında artarak 119.317 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.197 konut satışı ile en yüksek paya (%19,4) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.001 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 7.669 konut satışı (%6,4) ile

İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri, 19 konut ile Ardahan, 48 konut ile Muş ve Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

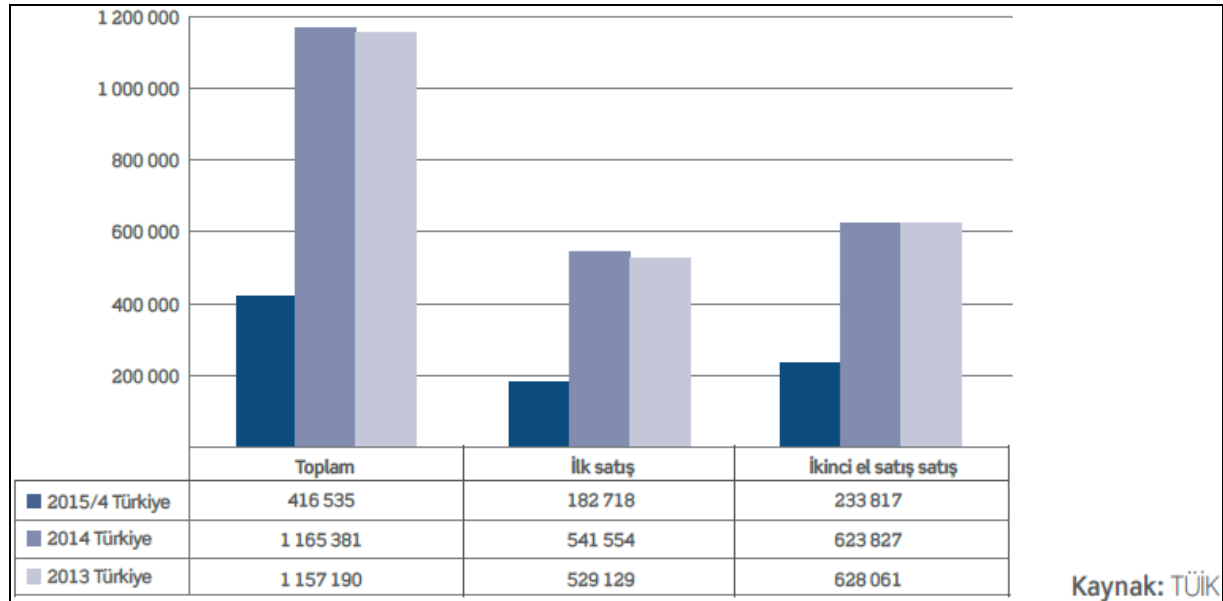
Tablo. 9 Türkiye Geneli Konut Satışı Sayıları (2014- Nisan 2015)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın (Nisan 2014) aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oranına ulaşmıştır. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul'u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2.969 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Tablo. 10 Türkiye Geneli - İlk ve İkinci El Konut Satışları



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Satışa rakamında bir diğer ayrıntıda satışların ipotekli veya diğer yöntemlerle yapıp yapılmadığıdır. İpotekli satışların tamamına yakın bir kısmı alıcının yabancı kaynak kullanarak yaptığı alımlar olduğundan hem borç veren finansal kurumlar hem de ülke ekonomisi açısından önem arz etmektedir. 2009 ile 2013 yılları arasına baktığımızda dengeli sayılabilecek ipotekli konut satışları gerçekleşmiş olup 2013'de daha yüksek bir ivme yakalanmıştır. 2014 yılında ise bugüne kadar yapılmış en yüksek ipotekli konut satışı rakamına ulaşılmıştır. Konut satışlarında gözlemlenen diğer bir yolda nakit, senet ve bunlar benzeri yapılan satış türleridir. Ekonomideki genel durum ve alınan makro ihtiyati (parasal genişlemeyi azaltıcı) politikaların etkisi ile yukarıda ifade ettiğimiz satış türlerinde artışlar yaşanabilmektedir. İnşaat firmaları öz kaynak yapıları ile veya zaman zaman finansal kurumlardan kendi

adlarına alıp kullandıkları fonlar ile bazı satışlarını vadeye yayıp doğrudan finansmanını kendileri yapıp konut satışını gerçekleştirmektedirler.

TÜİK verilerine göre,82 Türkiye genelinde ipotekli konut bir önceki yılın(2014 Nisan) ayına göre %96,5 oranında artış göstererek 46.063 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 9.718 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,1 ile Artvin olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde 2014 yılın Nisan ayına göre 2015 Nisan da %21,8 oranında artarak 73.254 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.479 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,1 oldu. Ankara 7.760 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.338 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının

en az olduğu il, 11 konut ile Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul'u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2 969 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ilk ve ikinci el satışlarda 2014 yılı itibarı ile 1.165.381 adet, 2015 yılında ise ilk dört aylık dönemde 341.463 adet satış gerçekleşmiştir.

Türkiye'de 2003- 2012 yıllarında yabancılara toplam 137 milyon 192 bin 231 metrekare taşınmaz satılmıştır. Bunun 126 milyon 119 bin 800 metrekaresi ana taşınmaz, 11 milyon 72 bin 430 metrekaresi ise kat mülkiyeti şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satılan taşınmazlar, 153 bin 183 adet olurken bu taşınmazlara 139 bin 828 kişi sahip olmuştur.

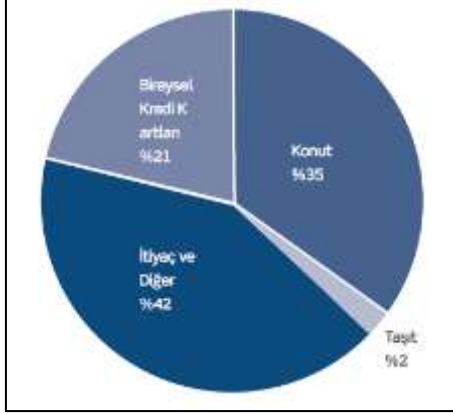
2014 yılında artan yabancı yatırımcı ilgisinin temel nedeni olarak ise aşağıdaki etmenlere dikkat etmek doğru olacaktır.

- Türk gayrimenkullerinin dünyada trend olması
- İstanbul'un dünyanın önemli metropolleri arasında gerek yatırım gerekse oturma amaçlı talebinin artması
- Antalya, Muğla, Ankara, Bursa gibi şehirlerin de ilgi görmesi
- Avrupalı yatırımcıların yanında Körfez Sermayesi ile Arap Yatırımcılarında ilgisinin artması
- Küresel gayrimenkul yatırım fonlarının satın almaları ve ortaklıkları
- Değişik mimari ve tasarımların talebi etkilemesi olarak özetlenebilir.

Bu trendin artarak devam edeceği beklenebilir. Geliştirilen projeler ve bu projelerin tanıtımı arttıkça ve dünya konjonktüründe önemli bir değişiklik olmadığında,2015 yılı yabancı satışlarının eğiliminin iyi olduğu öngörülebilir.

2014 Yılı itibarı ile yabancıların il bazında en çok tercih ettiği yerler; Antalya, İstanbul ve Aydın olmuştur. Özellikle Antalya ve İstanbul da ki artış dikkat çekicidir. Diğer yandan 2014 yılına kadar yabancı kökenli yatırımcıların daha az tercih ettiği Yalova, Bursa, Mersin gibi illere de talep gelmeye başlamıştır.

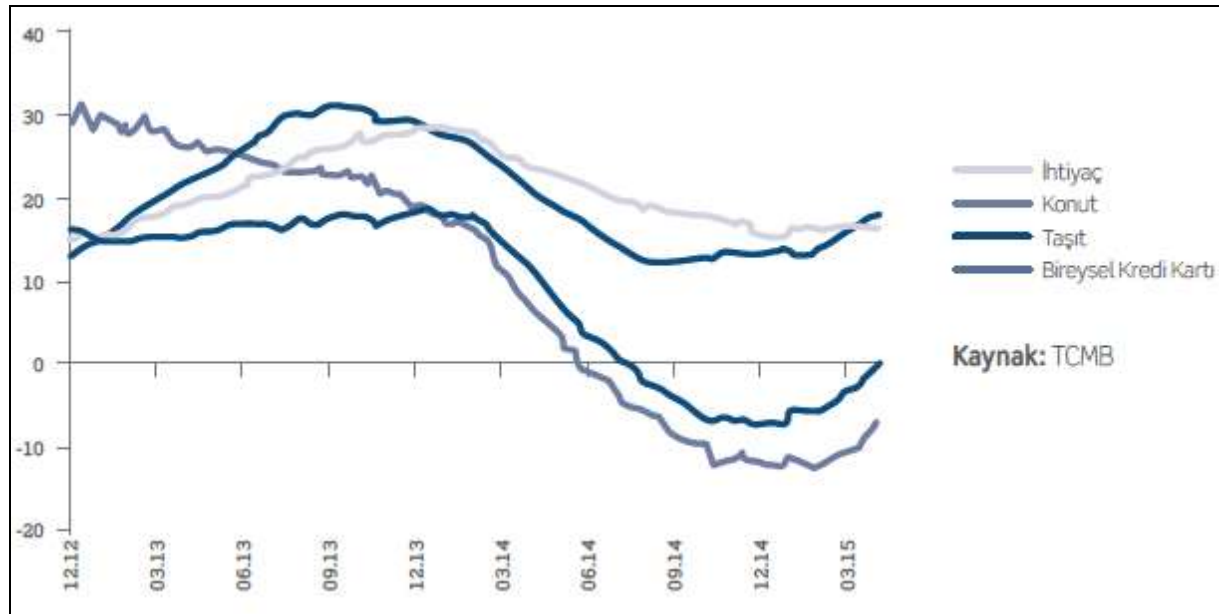
4.1.1. Türkiye’de Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklendiğini en iyi yansıtan kredi türü 'konut' kredisidir. Genel konjunktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullandırma adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır. Konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullandırma adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar

gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır.

Tablo. 11 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri (Stok Veri, Yıllık % Değişim)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

Yılın ilk yarısında yükselen konut kredisi faizleri sonucu bir miktar gerileyen banka kredisi kaynaklı konut alımlarının payının 2014 yılının toplamında 2013 yılını geçtiği görülmektedir. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 Milyar TL tutarında konut kredisi verilmiştir.

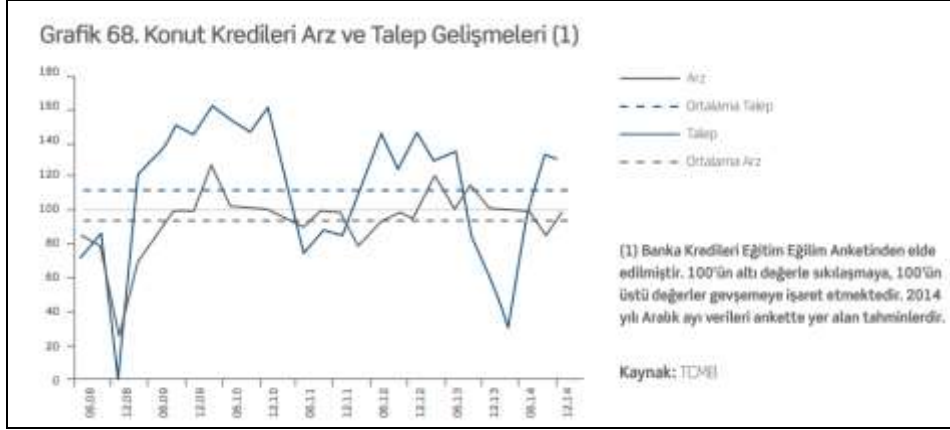
Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

Diğer yandan, konut kredisi standartlarında bir miktar sıkılaştırma görülmektedir. Bankaların genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentilerindeki kötüleşme sonucu uygulanan sıkılaştırmanın faiz dışındaki araçlarla gerçekleştirilmesi, kredi

kullandırımlarının canlı kalmasını sağlamıştır. 2014 yılının son çeyreğine ilişkin beklentilere bakıldığında ise anket sonuçları, kredi standartlarının gevşeyeceğine işaret etmektedir. Son dönemde güçlü seyreden konut kredisi talebinin temelde aynı kalması beklenmektedir.

Konut kredisi büyüme oranları 2015 yılı başında bir miktar hız kazanmıştır. Konut kredileri 2014 yılının ikinci yarısında yüzde 12-13 seviyelerinde istikrarlı bir artış sergilerken son aylarda ivmelenerek yüzde 20'li seviyelere yaklaşmıştır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

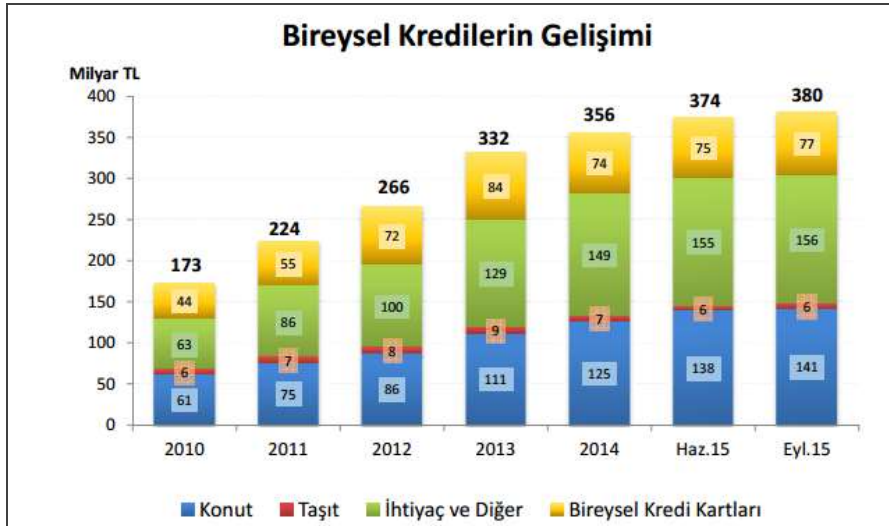
Tablo. 12 Konut Kredileri Arz ve Talep Gelişmeleri



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015

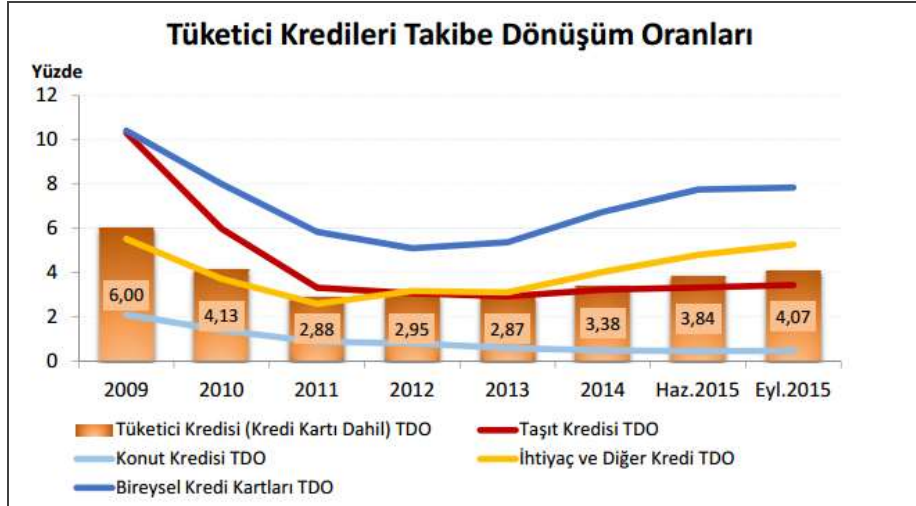
Faiz-Kredi ilişkisinin bir analizde olmaz ise olmaz şartı ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Tahsili Gecikmiş Alacak olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır. Gerek kurumsal olarak inşaat sektörü firmalarının aldığı kredilerin gerekse bireysel talep yönlü inşaat(konut) kredilerinin geri ödenmesi süreci yakından izlenmesi gereken bir durumdur. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 13 Bireysel Kredilerin Gelişimi



Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

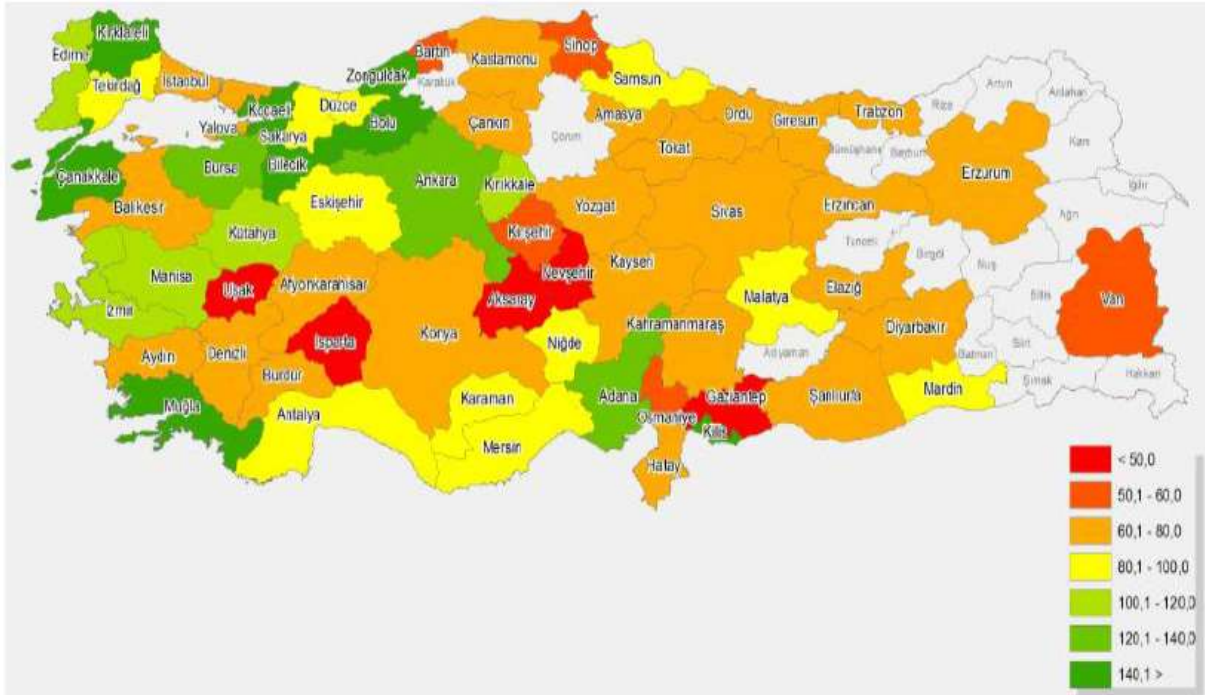
Eylül 2015 döneminde tüketici kredileri bir önceki çeyreğe göre artarak 380 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 141 milyar TL, 77 milyar TL ve 156 milyar TL'dir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

Tablo. 14 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

Tüketici kredilerinin (bireysel kredi kartları dahil) takibe dönüşüm oranı Eylül 2015 döneminde %4,07 olarak gerçekleşmiştir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

2015 yılı Ekim ayı REIDIN.com 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır.



Bu analize göre satın alma gücü endeksi en yüksek Uşak, Isparta, Aksaray, Nevşehir ve Gaziantep illeridir.

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemedir.

Reidin.com konut sektörü 2015 Ekim ayı konut fiyat endeksleri raporuna göre;

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış

gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.

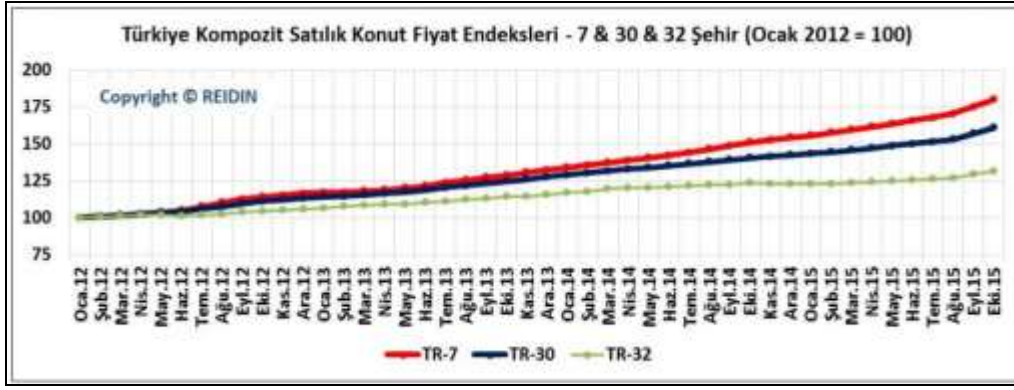
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 15 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



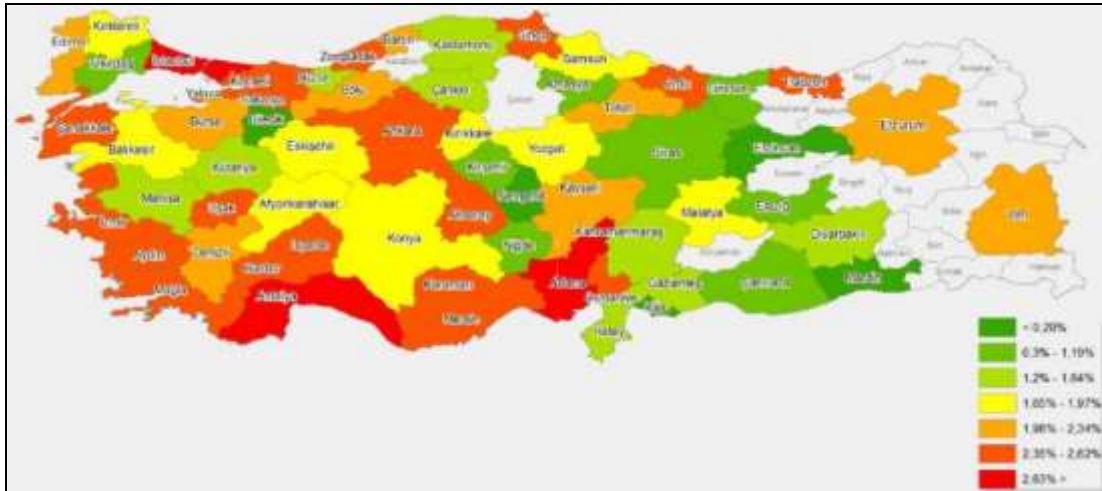
Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.

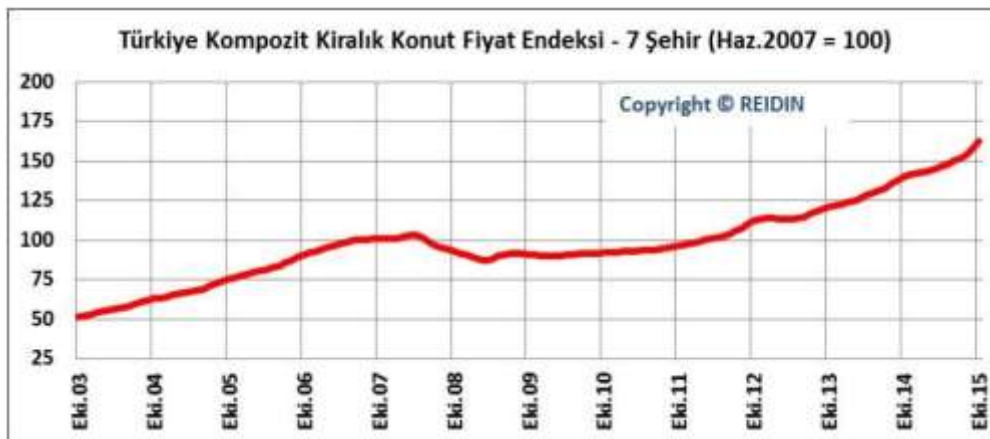
Tablo. 16 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.

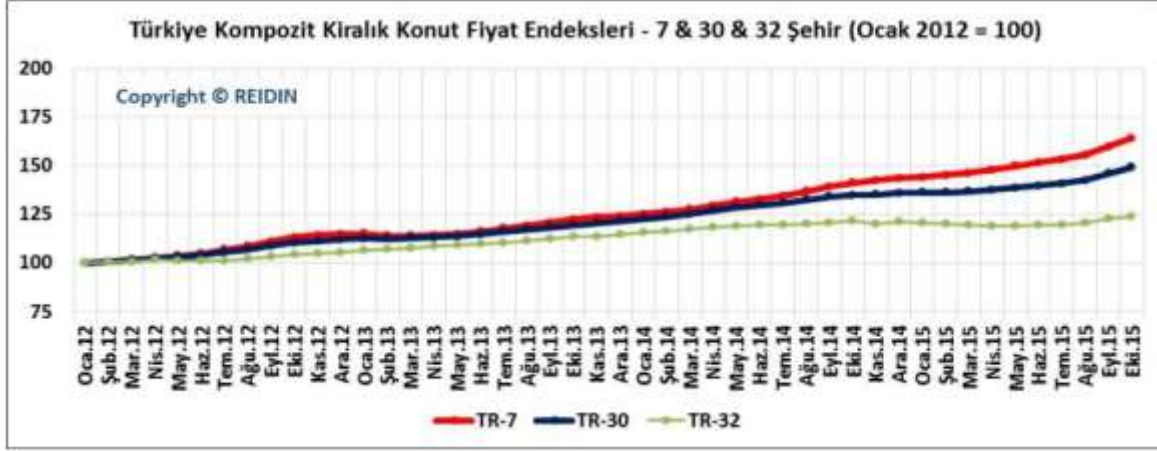


- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 17 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

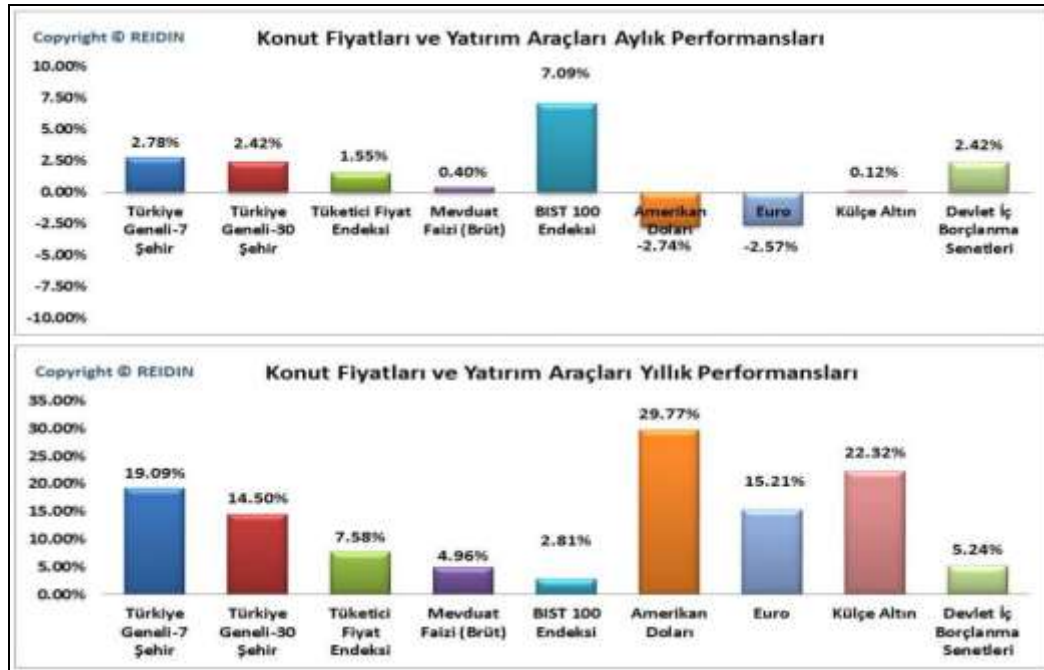
Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo. 18 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralıkların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

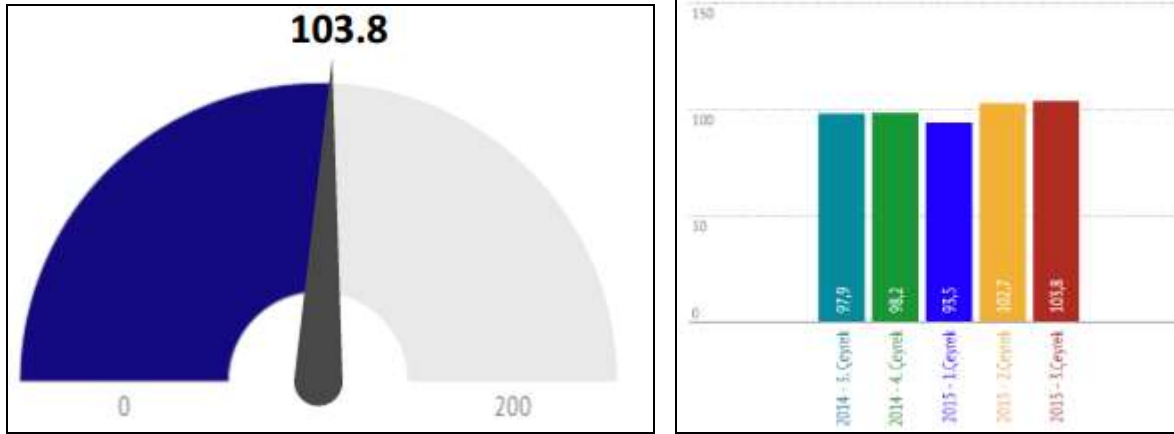
Tablo. 19 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com>

Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015) raporuna göre;

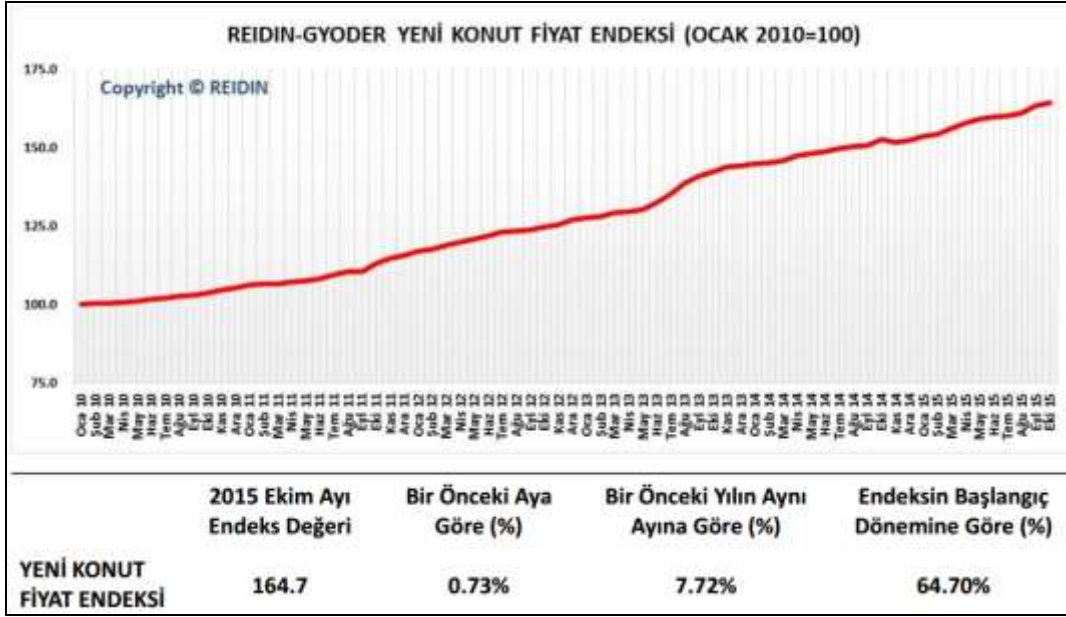
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %29.77 azalışla 85.4 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %7.31 artışla 126.3 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerlendirme uzmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %5.14 azalışla 92.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %11.39 artışla 117.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %0.96 azalışla 123.4 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde de fiyat artışı beklenmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde 103.8 (Kısmen İyimser¹) olarak ölçülmüştür.

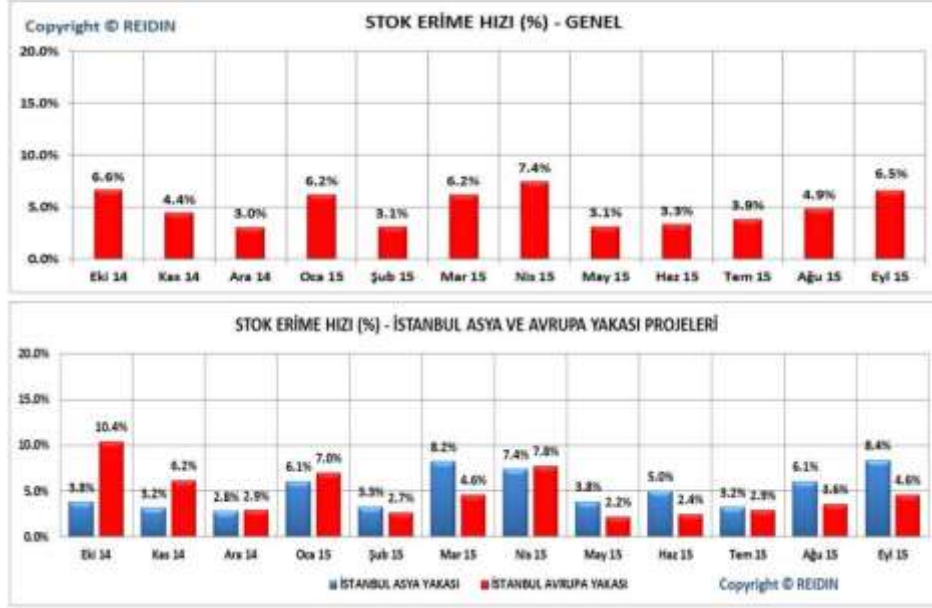
¹ 0 – 200 olan endeks değer aralığı "Oldukça Kötümser", "Kötümser", "Kısmen Kötümser", "Kısmen Stabil", "Stabil", "Kısmen İyimser", "İyimser" ve "Oldukça İyimser" şeklinde alt gruplara ayrılmıştır.

Tablo. 20 Yeni Konut Fiyat Endeksi

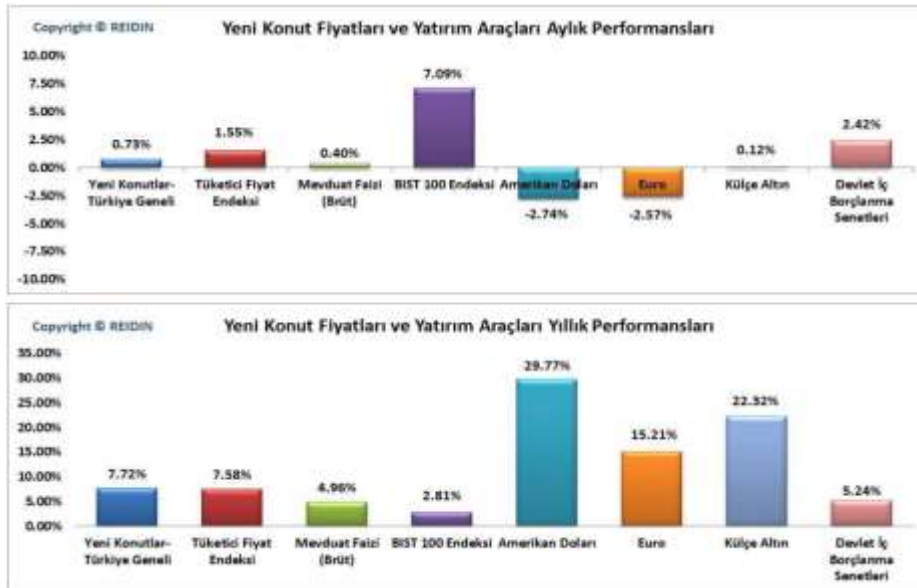
Kaynak: <http://www.reidin.com>

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre;

- %0.73 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %64.70 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.31 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.00 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %1.37 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.77 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.24 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.88 oranında artmıştır.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.44 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.55 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.61 oranında artmıştır.
- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 21 Stok Erime Hızı (%)Kaynak: <http://www.reidin.com>

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 22 Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık-Yıllık PerformanslarıKaynak: <http://www.reidin.com>

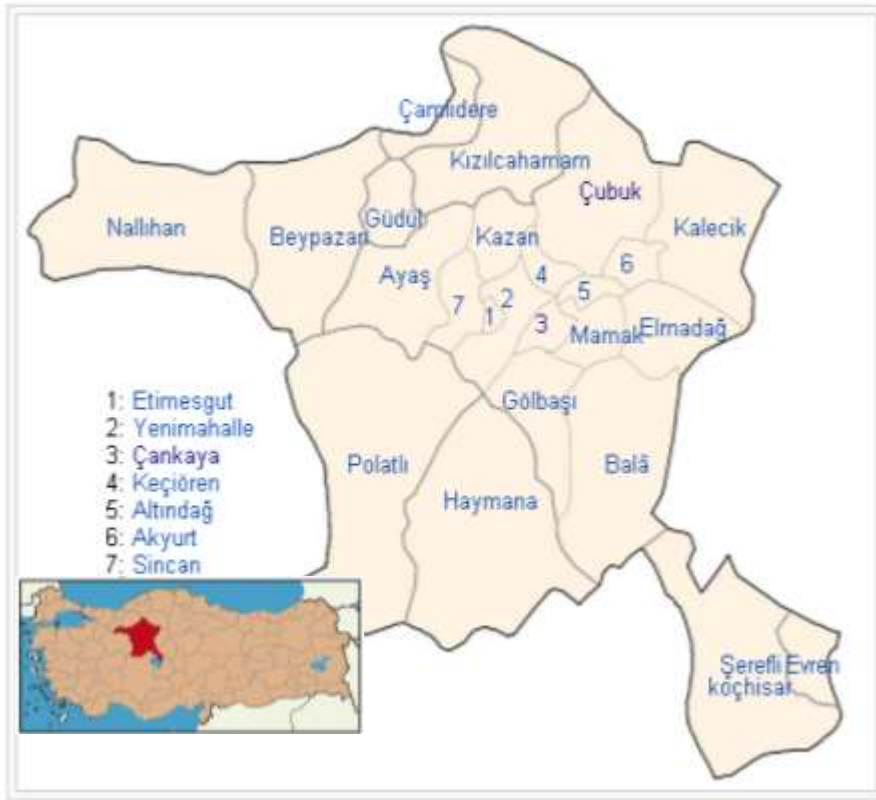
4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.4.1. Ankara İli

Ankara ili, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmakta olup 25.978 km² yüzölçümü ile ülke yüzölçümünün %3.3'ünü oluşturmaktadır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, Çankırı iline bağlı Şabanözü, batıda Eskişehir, güneyde Konya ve güneydoğuda Aksaray illeri ile komşudur. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830 - 850 m civarındadır.



Ankara İlinin Ülke İçindeki Konumu ve Büyükşehir Belediye Sınırları

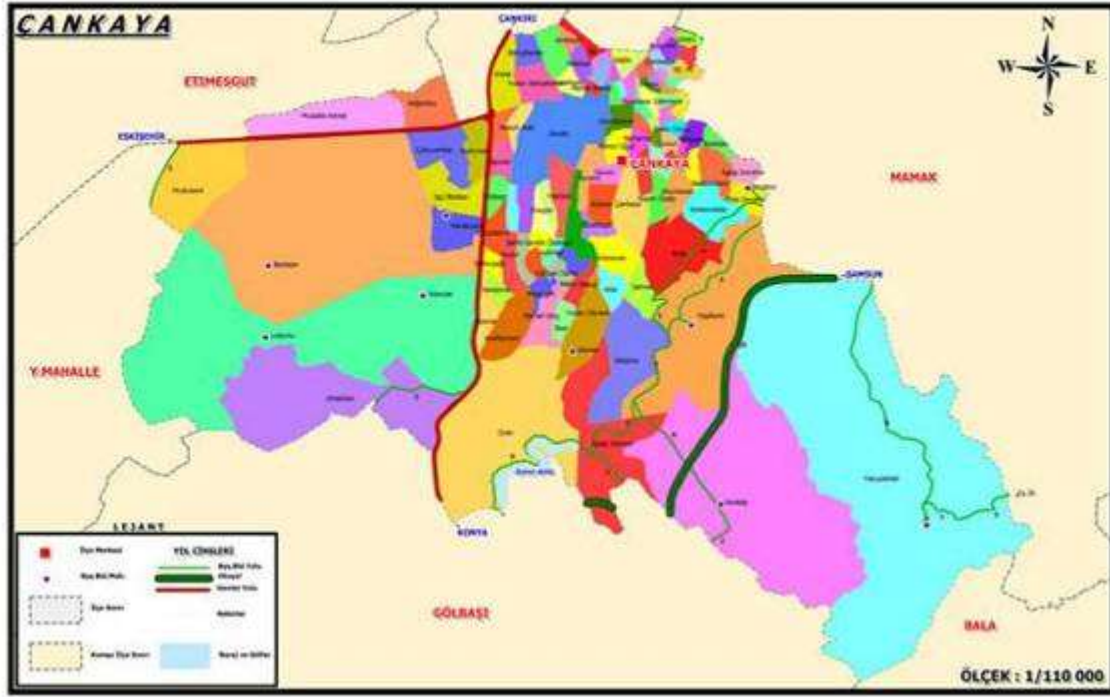
1924 yılında bugünkü anlamda belediye yönetimine kavuşan şehir merkezinde, 1984 yılından sonra metropolitan ölçekteki sorunlarla uğraşmak üzere Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuştur.

Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre il mülki sınırlarına kadar dayanmaktadır. 25 ilçesinin 18'i merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, Ankara ili nüfusu 2014 yıl sonu itibarıyla 5.150.072 kişi'ye ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre Ankara Büyükşehir

Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

4.4.2. ÇANKAYA İLÇESİ



1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Kuru, Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesi'ne katılmıştır." hükmü gereğince toplam mahalle sayısı 124 olmuştur. Çankaya İlçesi, doğuda Mamak ve Altındağ, kuzeyde Keçiören, batıda Yenimahalle, güneyde ise Gölbaşı ilçeleri ile komşudur.

2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 913.715 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Kentin merkezi olması ve Türkiye Büyük Millet Meclisi, Bakanlıklar, elçilikler v.b. kurumların ilçe sınırları içerisinde bulunması nedeni ile gün içinde nüfusu yaklaşık iki milyona kadar çıkmaktadır. Çankaya ilçe nüfusu, il nüfusunun yaklaşık % 18'ini oluşturmaktadır.

Çankaya ilçesi nüfus yoğunluğu ise il genelinin oldukça üzerindedir. Çankaya ilçesi, kentin en merkezi bölgelerinden olup, gündüz nüfusu gece nüfusunun hemen hemen iki katı olmaktadır. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir.

İlçe	Toplam	Erkek	Kadın
Çankaya	913.715	443.057	470.658

4.4.3. ALACAATLI MAHALLESİ

Gayrimenkullerin bulunduğu Alacaatlı, 2004 yılına kadar Yenimahalle ilçesine bağlı köy statüsünde iken, bu tarihte 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununa göre mahalle olmuştur. 2014 yılı içerisinde yapılan sınır düzeltmeleri ile Yenimahalle ilçesi sınırlarından alınmış, Çankaya ilçesine bağlanmıştır. Mahalle kuzeyden Yaşamkent, güneyden İncek ve Dodurga, doğudan Beytepe, Kızılcaşar ve batıdan Ankara çevre yolu ile sınırlıdır.



Gayrimenkullerin Bulunduğu Alacaatlı Mahallesi

Bölge son yıllarda Çayyolu ve Ümitköy'de boş arsa stokunun azalmış olması ve bölgede yapılan imar planı değişiklikleri ile yapılaşmanın oldukça hızlı arttığı konut bölgesi olup, gelişim bu aksa kaymıştır. Bölge villa bölgesi iken, yapılan imar değişiklikleri ile yüksek katlı yapılaşmaya açılmıştır. İncek ve Alacaatlı bölgesinde pek çok okul ve üniversitenin yer seçmiş olması, bölgenin gelişimini hızlandırmıştır. Bölgede yapılaşma %35 dolayında olup, kamu, özel firmalar ve kooperatifler kanalıyla yapılaşmaktadır. Alacaatlı Mahallesi kuzeyindeki Beytepe Mahallesi ile beraber il ölçeğinde prestijli projelerin inşa edilmeye başlandığı, üst gelir grubuna yönelik sitelerin bulunduğu bölgelerden biri haline gelmiştir. Bölgede iskan durumunda olan İncek Life, TOKİ İncek TBMM Personeli Konutları, Restoryum Konutları; inşaat halinde olan TOKİ İncek 2. Etap, Enpark, İncek Prestij, Akfen İncek Loft bölgenin prestijli projeleridir.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. 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.

5.2.1. 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.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

5.2.3. 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 değerlendirme 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınarak, 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 değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

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

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri





Konum Krokileri

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'nın devamı olan Bağlar Caddesi doğusunda, caddenin İncek Bulvarı ile kesişimine yaklaşık 2 km mesafede, İncek istikametine doğru giderken caddenin sol tarafında yer almaktadırlar. Gayrimenkuller bulvara cepheli olmayıp; bulvara en yakın gayrimenkul yaklaşık 100m mesafededir. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye Turan Güneş Bulvarı'ndan İncek Bulvarı'nı takip edip, bulvar üzerinden Bağlar Caddesi'ne dönülerek ulaşılabileceği gibi; Ümitköy 8. Cadde üzerinden Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinden Bağlar Caddesi takip edilerek de ulaşılabilmektedir. Gayrimenkuller güneyinde yer alan İncek merkeze yaklaşık olarak 2 km; batısında yer alan Alacaatlı merkezine yaklaşık olarak 4 km ve kuzeyinde yer alan Ümitköy merkeze yaklaşık 6,5 km mesafededir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölge villa tipi, müstakil 2 katlı yapılaşmanın yer aldığı bölge iken; son yıllarda yapılan imar planı değişiklikleri ile çok katlı yapılaşmaya açılmıştır. Bölgede altyapı çalışmalarının hızlanmasıyla bölgeye olan talep artmış; bu da bölgenin gelişimini hızlandırmıştır.

Gayrimenkullere yaklaşık 2 km mesafedeki İncek, çiftlik evi ve hafta sonu evi kullanımı amacıyla gelişimi başlayan bir konut bölgesidir. Bölgenin ana aksı olan İncek Bulvarı 50 m genişliğinde bir ana yol olup, İncek Köyü'nü Ankara-Konya Karayolu'na ve çevre (çevre yolundan Konya, Samsun, Eskişehir, İstanbul ve Tuluntaş istikametlerine geçilebilmektedir) yoluna bağlamaktadır. Bulvar üzerinde market, restoran, kafe gibi ticari kullanımlar yanında yapı marketleri, bahçe marketleri, hafriyat şirketleri ve müstakil villalar yer almaktadır.

Doğusunda yer alan Tek ve Öysekent Kooperatifi ile kuzeydoğusunda yer alan Güneyce Kooperatifi dubleks ikiz veya ayrıklı nizamlı konutların bulunduğu yerleşim bölgeleridir. Bu bölgelerin geneli ortalama 330m²'lik müstakil ev yapımına uygun parsellerden oluşmaktadır. Bölgelerde oldukça yavaş bir gelişim seyri izlenmiş olup; son yıllarda özel okulların bölgede açılması ile yapılaşmanın ve talebin arttığı

bölgeler olmuştur. Son yıllarda parsellerin ada bazında birleştirilerek 1+1, 2+1 dairelerden oluşan binaların inşa edildiği görülmektedir. Bölge villa bölgesi olup, yaz/kış ikamet edenler dışında hafta sonu evi olarak kullananlar da bulunmaktadır.

Batısında yer alan Toki İncek 1. Etap ile güneyinde yer alan İncek Life projelerinde yerleşim başlamış ve bölge gelişiminde lokomotif projeler olmuşlardır. Bu bölgede yer alan TOKİ 2. Etap, İncek Prestij, Restoryum inşaatı devam eden projelerdir.

Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde, Beytepe Mahallesi'nde çok katlı bloklardan oluşan siteler inşa edilmekte olup, oldukça hızlı bir gelişim yaşanmaktadır.

Bölgede il ölçeğinde prestijli projelerin inşası devam etmektedir. Enpark, Akfen İncek Loft, İncek Vista, Restoryum, Toki İncek 2. Etap, İncek Prestij, Enpark bölgede inşası devam eden önemli projelerdir. Gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, Yavuz Sultan Süleyman Bulvarı üzerinde 36.947m² büyüklüğündeki arsa için İlbank tarafından gelir paylaşımı ihalesini Akfen İnşaat almış olup, 24.07.2015 tarihinde sözleşme imzalanmış ve fiili durumda arsa etrafı çevrilmiştir. Bu proje alanının karşısında ise inşaatı başlamış olan İncek Vista yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakınında Lösev Hastanesi, Ufuk Üniversitesi Tıp Fakültesi ve Hastanesi, Atılım Üniversitesi Kampüsü, TED Ankara Koleji, Doğa Koleji, İlkem Koleji, ATEK Koleji, Aykan Koleji, Ahmet Ulusoy Anadolu ve Fen Lisesi, Özel İlke Koleji, Charles De Gaulle Lisesi yer almaktadır. Bölgede ulaşım avantajlarının artmasıyla pek çok kolej ve okul bölgeye yönelmiştir.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. İncek Bulvarı üzerinden Ankara-Konya Karayolu'na ve Oran'a doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca İncek Bulvarı üzerinden geçen, belirli saatlerde hareket eden Denizciler-Sıhhiye-Terminal-Konya Yolu-İncek hatlı dolmuşlar ve İncek-Ulus hatlı otobüslerle de sağlanmaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinden, Çayyolu-Ümitköy-Bilkent-Hacettepe'ye ulaşım mümkündür.

Tablo. 23 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
İncek	2,5
Ümitköy	6,5
Turan Güneş Bulvarı	12
Kızılay	24
Ulus	26,5
AŞTİ	20
Esenboğa Havaalanı	65

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Alacaadlı	44638	4	543,00 m ²	Arsa	-	-

Yol Tanımlı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



44638 Ada 4 ve 5 Parseller: 4 Parsel 543 m², 5 Parsel 555 m² yüzölçümlü olup parseller Bağlar Caddesi'nin yaklaşık 125 m doğusunda yer almaktadır. Ara parsel konumlu gayrimenkuller düzgün dikdörtgen formunda olup, düz topoğrafik yapıdadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Alacaadlı	63303	2	1.983,00 m ²	Arsa	-	-

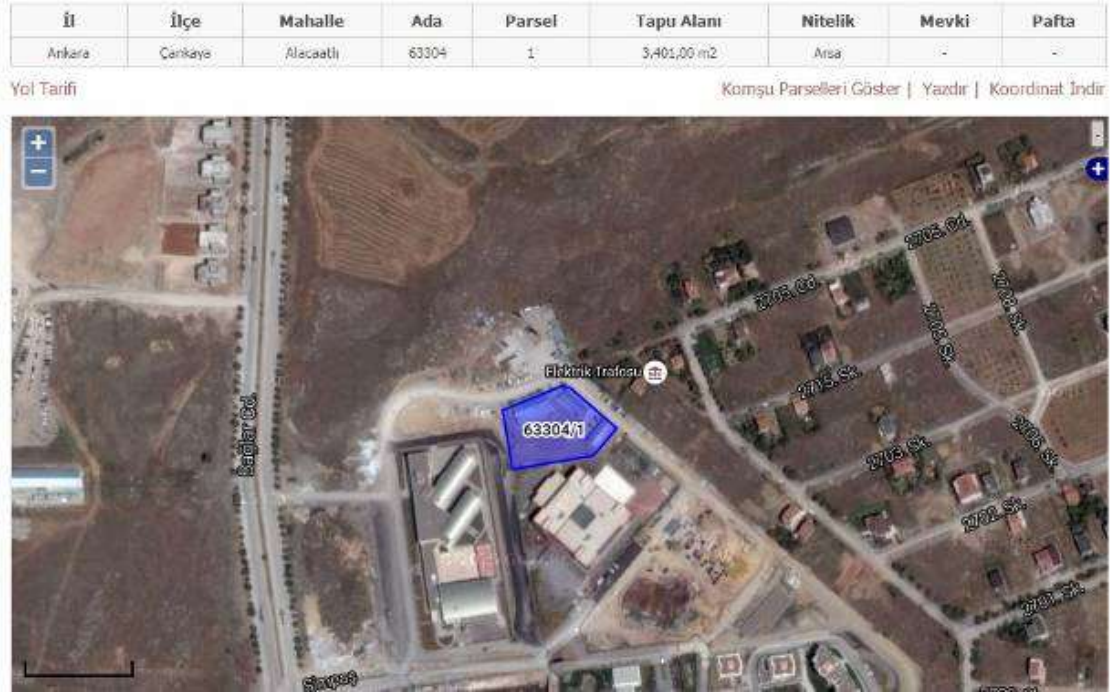
Yol Tanımlı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



63303 Ada 2 Parsel: 1.983 m² yüzölçümündeki parsel Bağlar Caddesi'nin 132 m doğusunda yer almaktadır. Ara parsel konumlu gayrimenkul yamuk formunda olup, düz topoğrafik yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

63303 Ada 5 Parsel: 1.528 m² yüzölçümündeki parsel Bağlar Caddesi'nin 95 m doğusunda yer almaktadır. Ara parsel konumlu gayrimenkul yamuk formunda olup, düz topoğrafik yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



63304 Ada 1 Parsel: 3.401 m² yüzölçümündeki parsel Bağlar Caddesi'nin 185 m doğusunda yer almaktadır. Köşe konumlu gayrimenkul yamuk formunda olup, düz topoğrafik yapıdadır. Parsel üzerinde İncek Blue ve İncek Green Projeleri'ne ait prefabrik şantiye binaları yer almaktadır.



63306 Ada 1 Parsel: 3.010 m² yüzölçümündeki parsel Bağlar Caddesi'nin 385 m doğusunda yer almaktadır. Köşe konumlu gayrimenkul üçgen formunda olup, düz topoğrafik yapıdadır. Parsel üzerinde İncek Blue ve İncek Green Projeleri'ne ait prefabrik şantiye binaları yer almaktadır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkullerin Ankara'nın gelişen mahallelerinden Alacaatlı'da; Ümitköy ve İncek yerleşimlerinin arasında yer almaları
- Bölgenin Ümitköy ve İncek yerleşimlerine alternatif, üst gelir grubunun talep gösterdiği yeni yerleşim bölgelerinden olması
- Ümitköy'ü İncek'e bağlayan bulvara yakın mesafede yer almaları
- Tam mülkiyet yapısında olmaları

❖ ZAYIF YANLAR

- Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir düzenleme yapılmamış olması, boş olmaları ve altyapı hizmetlerinin bulunmaması
- 63303 ada 2 parselin sağlık alanı imarlı olması nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
- 63303 ada 5 parselin sosyal tesis alanı imarlı olması nedeniyle belirli bir yatırımcı kitlesine hitap etmesi
- Bölgenin şehir merkezine uzak konumda olması, yapılaşmanın henüz düşük seviyede olması

❖ FIRSATLAR

- Bölgede ulaşımda yapılan yatırımlarla (bulvarların açılması) bölgenin değerinin artması
- Yakın çevrelerinde üst gelir grubuna yönelik prestijli projelerin tamamlanıp yerleşimin başlaması ve bölgedeki yerleşik nüfusun son 1 yıl içerisinde artış göstermiş olması
- Yakın çevrelerinde il ölçeğinde prestijli projelerin inşaatlarının devam ediyor olması
- Plan notlarında sağlık ve sosyal tesis alanı imarlı parsellerin özel mülkiyete konu olabileceğine dair ibarenin yer alması ile arsaların özel yatırımcıya yönelik pazarlanabilecek olması.

❖ TEHDİTLER

- 63304 ada 1 parselin belediye hizmet alanı imarlı olması
- 63306 ada 1 parselin teknik altyapı alanı imarlı olması

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup; onaylı imar planı ile kullanım fonksiyonları belirlenmiştir. Meri imar planına göre 44638 ada 4 ve 5 parseller Konut, 63303 Ada 2 Parsel Sağlık Tesis Alanı, 63303 Ada 5 Parsel Sosyal Tesis Alanı, 63304 Ada 1 Parsel Belediye Hizmet Alanı ve 63306 Ada 1 Parsel Teknik Altyapı Alanı fonksiyonlu olup taşınmazların en etkin ve verimli kullanımlarına ilişkin bir çalışma tarafımızca yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Boş arsa niteliğindeki değerlendirme konusu taşınmazların arsa değerlerinin takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılmış olup Emsal Karşılaştırma Analizi'ni desteklemek amacıyla Konut fonksiyonlu 44638 ada 4 ve 5 parseller için Proje Geliştirme Yöntemi ile de arsa değeri hesapları yapılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup, bölgede niteliğine göre satışta olan veya yakın zamanda satışı gerçekleşmiş arsalar araştırılmıştır.

- **Satılık Konut Alanı İmarlı Emsaller:**

Emsal 1. Arsa Sahibi, 0532 373 80 95

Değerleme konusu gayrimenkullerin güneyinde, TEK Kooperatifi içerisinde, Zafer Caddesi cepheli, 345m² alanlı dubleks konut alanı imarlı, ara konumlu parsel 450.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.25 ve KAKS:0.50, ayırık veya ikiz nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. **Birim m² değer:1.304TL/m²**

Emsal 2. Arsa Sahibi, 0532 351 44 36

Değerleme konusu gayrimenkullerin güneyinde, TEK Kooperatifi içerisinde, Zafer Caddesi cepheli, Sinpaş İncek Life bitişiği, arka cephesi yeşil alan imarlı 340m² alanlı dubleks konut alanı imarlı, ara konumlu parsel 480.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.25 ve KAKS:0.50, ayırık veya ikiz nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. **Birim m² değer:1.412TL/m²**

Emsal 3. Şengül Gayrimenkul, 0312 489 14 73

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, Güneyce Sitesi girişi hizasında 1.068m² alanlı, konut alanı imarlı, yola göre düşük kotta yer alan konut alanı imarlı arsa 1.500.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayırık nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. Lösev Hastanesi için genişletilen 1730. Cadde cephelidir. **Birim m² değer:1.404TL/m²**

Emsal 4. Beytepe Gayrimenkul, 0532 778 50 77

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, Güneyce Sitesi girişi hizasında 450-600m² aralığında, konut alanı imarlı arsalar birim m² değeri 700TL'den satılıktır. Arsalar TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayırık nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. Arsalar Lösev Hastanesi için genişletilen 1730. Cadde'nin güneybatısında yer almaktadırlar. **Birim m² değer:700TL/m²**

Emsal 5. Tuncay Emlak, 0312 220 10 03

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, Güneyce Sitesi girişi hizasında 330m² alanlı konut alanı imarlı arsa 235.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayırık nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. Arsa Lösev Hastanesi için genişletilen 1730. Cadde'den içeride yer almaktadır.

Birim m² değer:712TL/m²

Emsal 6. Arsa Sahibi, 0312 220 10 03

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, Güneyce Sitesi girişi hizasında 330m² alanlı konut alanı imarlı arsa 255.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayırık nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. Arsa Lösev Hastanesi için genişletilen 1730. Cadde'den içeride yer almaktadır.

Birim m² değer:772 TL/m²

Emsal 1 ve 2, İncek TEK Kooperatifi içerisinde Zafer Caddesi üzerinde yer almaktadırlar. Ana caddeler üzeri ticari kullanıma dönüşüm başlamış olması nedeniyle talep edilen fiyatlar yüksektir. Emsal 3, Güneyce Sitesi girişinde, Lösev için açılan ana yol cephele olup, kottan kat alan ticari kullanıma yönelik pazarlanan arsadır. Emsal 4, 5, 6 gayrimenkullere yakın konumda satışta olan 2 katlı konut alanı imarlı arsalarlardır.

Tablo. 24 Emsal Satılık Arsalar

EMSAL NO	KONUM	İMAR PLANI FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI	PARSEL ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)
1	ZAFER CAD. CEPHELİ	KONUT	E:0,50	345,00	450.000 TL	1.304
2	ZAFER CAD. CEPHELİ	KONUT	E:0,50	340,00	480.000 TL	1.412
3	GÜNEYCE SİTESİ GİRİŞİ HİZASINDA	KONUT	E:0,40	1.068,00	1.500.000 TL	1.404
4	GÜNEYCE SİTESİ GİRİŞİ HİZASINDA	KONUT	E:0,40	450,00	315.000 TL	700
5	GÜNEYCE SİTESİ GİRİŞİ HİZASINDA	KONUT	E:0,40	330,00	235.000 TL	712
6	GÜNEYCE SİTESİ GİRİŞİ HİZASINDA	KONUT	E:0,40	330,00	255.000 TL	772

• **Satılık Konut Alanı İmarlı Emsaller:**



Tablo. 25 Emsal Ayarlama Tablosu

KONUT ALANI İMARLI ARSA AYARLAMA TABLOSU												
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Alan (m²)	345	m ²	340	m ²	1.068	m ²	450	m ²	330	m ²	330	m ²
İstenen Değer (TL)	450.000		480.000		1.500.000		315.000		235.000		255.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	405.000		432.000		1.350.000		283.500		211.500		229.500	
Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m²)	1.174		1.271		1.264		630		641		695	
Konum Düzeltmesi (+-%)	Daha İyi %30		Daha İyi %30		Daha İyi %25		Daha İyi %35		Daha İyi %35		Daha İyi %35	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	Aynı %0		Aynı %0		Daha İyi %10		Aynı %0		Aynı %0		Aynı %0	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	Aynı %0		Aynı %0		Daha İyi %5		Daha İyi %5		Daha İyi %5		Daha İyi %5	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	822	TL/m ²	889	TL/m ²	758	TL/m ²	378	TL/m ²	385	TL/m ²	417	TL/m ²
Emsal Ortalaması	608											
	TL/m ²											

Değerleme konusu konut fonksiyonlu 44638 ada 4 ve 5 parseller emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre yapılaşmaları göz önünde bulundurularak birim m² değeri emsal ayarlama tablosu ile 608 TL olarak hesaplanmış, yuvarlatılarak 600 TL/m² takdir edilmiştir.

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Değeri (Konut Fonksiyonlu)

KONU GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
44638 ADA 4 PARSEL	543,00	600	325.800
44638 ADA 5 PARSEL	555,00	600	333.000

• **Satılık Sağlık Alanı İmarlı Emsaller:**

Emsal 1. Kıyas Aslan Gayrimenkul, 0312 240 66 00

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeyinde, Beytepe Bölgesi'nde 5.000m² alanlı kültür, spor, sağlık tesisi alanı imarlı arsa 5.070.000TL'den satılıktır. Arsa E:0,50 hmax:11.50m yapılaşma koşulludur.

Birim m² değer:1.014TL/m²

Emsal 2. Andaç Gayrimenkul, 0312 460 12 05

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeybatısında yer alan 3.000m² alanlı sağlık alanı imarlı arsa 4 yıl önce 4.500.000TL'den satılmıştır. Arsa E:2.00 Hmax:serbest yapılaşma koşulludur.

Birim m² değer:1.500TL/m² 2011; 2.038TL/m² (2015 yılı düzeltilmiş değer) (Satış 2011 yılında gerçekleşmiş olup, 430 no'lu VUK genel tebliği yeniden değerlendirme oranları ile değer 2015 yılına getirilmiştir. Yıllar itibarı ile sırasıyla yeniden değerlendirme oranı %10.26, %7.8, %3.93 ve %10.11 olarak alınmıştır.)

Emsal 3. Taşpınar Gayrimenkul, 0312 499 37 00

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakınında, Kızılcaşar Köy yerleşik alanında, 6.300m² alanlı sağlık alanı imarlı arsa 7.656.000TL'den yaklaşık 1 yıl süredir satışta. Yapılaşma koşulları E:0,30 ve hmax:6.50m'dir. Talep olmadığı beyan edilmiştir. **Birim m² değer:1.215TL/m²**

Gayrimenkulü yakın konumda 2011 yılında satışı gerçekleşmiş bir adet sağlık alanı imarlı ara ile satışta olan 2 adet arsa bulunmuştur.

Tablo. 27 Emsal Ayarlama Tablosu

SAĞLIK TESİSİ ALANI EMSAL AYARLAMA TABLOSU						
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan (m²)	5.000	m ²	3.000	m ²	6.300	m ²
İstenen Değer (TL)	5.070.000		6.121.000		7.656.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.563.000		6.121.000		6.124.800	
Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m²)	913		2.040		972	
Konum Düzeltmesi (+-%)	Daha İyi 15%		Daha İyi 15%		Daha İyi 15%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	Daha İyi 25%		Aynı 0%		Daha İyi 25%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	Aynı 0%		Çok Daha İyi 60%		Aynı 0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	548	TL/m ²	510	TL/m ²	583	TL/m ²
Emsal Ortalaması	547					TL/m ²

Değerleme konusu Sağlık Tesisi fonksiyonlu 63303 ada 2 parsel numaralı gayrimenkulün emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre yapılaşmaları göz önünde bulundurularak birim m² değeri emsal ayarlama tablosu ile 547 TL olarak hesaplanmış, yuvarlatılarak 550 TL/m² takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın plan notlarında yer alan "Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir." ifadesi dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Tablo. 28 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Değeri (Sağlık Tesisi Fonksiyonlu)

KONU GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
63303 Ada 2 Parsel	1.983,00	550,00	1.090.650

• **Satılık Sosyal Tesis Alanı İmarlı Emsaller:**

Emsal 1. Goldkey Gayrimenkul, 0312 240 25 15

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeybatısında, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede, 3.000m² alanlı, sosyal tesis alanı imarlı arsa 2.500.000TL'den satılıktır. Arsa E:0,50 Hmax:serbest yapılaşma koşulludur. 5.400m² kapalı alanlı bina inşa edilebileceği beyan edilmiştir. **Birim m² değer:833TL/m²**

Emsal 2. Kayra Mülk Gayrimenkul, 0312 444 56 95

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeybatısında, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede, 2.459m² alanlı, sosyal tesis alanı imarlı arsa 2.500.000TL'den satılıktır. Arsa E:0,50 Hmax:serbest yapılaşma koşulludur. **Birim m² değer:1.017TL/m²**

Emsal 3. Beytepe Köyüm Gayrimenkul, 0312 227 01 01

Değerleme konusu gayrimenkullerin kuzeybatısında, Lösev Hastanesi önünde, 13.000m² alanlı, okul, sosyal ve kültürel tesis alanı imarlı arsanın 2.000m² hissesi birim m² değeri 500TL'den satılıktır. Arsa E:0,75 Hmax:serbest yapılaşma koşulludur. **Birim m² değer:500TL/m²**

Bölgede yapılan detaylı araştırmada son yıllarda sosyal tesis alanı imarlı parsellere olan talebin arttığı ve dolayısı ile fiyatların yükseldiği tespit edilmiştir. Plan notlarında Sosyal tesis alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir" ibaresi yer almaktadır. 3194 sayılı imar kanununun 14. Maddesi'nin 2.c. bendinde Sosyal ve kültürel tesis alanları "Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabilirdiği alanlardır" tanımı yer almaktadır. Bu alanlarda yurt, rehabilitasyon merkezi vb kullanımların inşa edilmesi bölgede yer alan sosyal tesis alanı imarlı arsalarla olan talebi ve dolayısıyla değerleri arttırmıştır. Bölgede okul ve üniversitelerin yer seçmesi, özellikle yurt yatırımları yönünden cazibesini arttırmıştır. Emsal 1 ve 2 Alacaatlı Mahallesi'nin kuzeybatısında yerleşimin daha yoğun olduğu kesiminde yer almaktadırlar. Emsal 3 gayrimenkulün bulunduğu bölgede satışta olan hissedir.

Tablo. 29 Emsal Ayarlama Tablosu

SOSYAL TESİS ALANI EMSAL AYARLAMA TABLOSU						
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan (m²)	3.000	m ²	2.459	m ²	2.000	m ²
İstenen Değer (TL)	2.500.000		2.500.000		1.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.250.000		1.875.000		900.000	
Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m²)	750		763		450	
Konum Düzeltmesi (+-%)	Daha İyi 15%		Daha İyi 20%		Aynı 0%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	Daha İyi 10%		Aynı 0%		Aynı 0%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	Aynı 0%		Aynı 0%		Daha Kötü -10%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	563	TL/m ²	610	TL/m ²	495	TL/m ²
Emsal Ortalaması	556				TL/m ²	

Değerleme konusu Sosyal Tesis fonksiyonlu 63303 ada 5 parsel numaralı gayrimenkulün emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre yapılaşmaları göz önünde bulundurularak birim m² değeri emsal ayarlama tablosu ile 556 TL olarak hesaplanmış, yuvarlatılarak 550 TL/m² takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazın plan notlarında yer alan "Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir." ifadesi dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Tablo. 30 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Değeri (Sosyal Tesis Fonksiyonlu)

KONU GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
63303 Ada 5 Parsel	1.528	550,00	840.400

Meri imar planına göre **63304 ada 1 parsel** Belediye Hizmet Alanı, **63306 ada 1 parsel** Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanlarla ilgili olarak Çankaya Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağına, bölge gelişime göre tespit edilerek ilgili kurumca yapılacağını beyan etmiştir. Piyasada benzer emsalde satışta olan gayrimenkul bulunmamakta olup; benzer yapılaşma koşullarına sahip arsa sahiplerinin imar planı uygulamasının 5 yıllık yasal süresi içerisinde kamulaştırılmaması durumunda, ilgili belediyeye dava açıp plan değişikliği yaptırıldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle kamulaştırılması gereken arsaların piyasaya satışa çıkmadığı tespit edilmiştir.

Bu alanların değerleri takdir edilirken vergiye esas rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parseller kamulaştırma ile elden çıkarılabilecek niteliktedirler. Kamulaştırma bedeli asgari olarak vergiye esas rayiç bedeller olup; genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi rayiç bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamulaştırma yapılmaktadır. Bu nedenle değer tespitinde rayiç değerle ile bölgedeki konut alanı imarlı arsa birim m² değerleri karşılaştırılmıştır. Çankaya Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre 63304 ada 1 parsel ve 63306 ada 1 parselin 2015 yılı vergiye esas birim m² rayiç değerleri 210 TL'dir. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kanaatiyle, birim m² değerleri **300 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 31 Arsa Değeri (BHA ve Teknik Altyapı Fonksiyonlu)

KONU GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
63304 Ada 1 Parsel	3.401	300,00	1.020.300
63306 Ada 1 Parsel	3.010	300,00	903.000

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamış, proje geliştirme hesabı yapılmıştır. Değerleme konusu konut fonksiyonlu 44638 ada 4 ve 5 parseller için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değerlerin sınanması maksadıyla değerlendirme konusu konut alanı imarlı parseller üzerinde inşa edilebilecek konut varsayımı ile arsa artık değer yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde, imar planı yapılanma koşullarına göre parsel üzerinde yapı geliştirilir, brüt inşaat alanı üzerinden toplam maliyet değeri hesaplanır. Çevre rayiçlerden ulaşılan satılabilir birim fiyatlardan, arsa üzerine inşa edilecek yapının satış değeri takdir edilir. Hesaplanan toplam satış fiyatından girişimci karı ve toplam maliyet düşüldükten sonra arsa değerine ulaşılır. Söz konusu taşınmazlar için yapılanma koşulu E:0,40 olup emsal alana emsal dışı alanlar eklenerek brüt inşaat alanı (emsal alanın %20 oranında çoğaltılması sonucu) hesaplanmıştır. Yapı birim maliyeti piyasa koşulları ve 2015 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak 960 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Parseller üzerinde villa tipi tek bir yapı yapılabilmekte olup müteahhit karı toplam maliyet üzerinden %30 olarak alınmıştır.

Taşınmazın yakın çevresinde yer alan müstakil konutlar konumu, arsa büyüklüğü, inşaat kalitesine göre ortalama birim m² değeri 2.000-4.000TL aralığındadır. Parseller üzerinde yapılacak yapıların münferit yapı olması, site içerisinde yer almaması dezavantajı olarak değerlendirilmiş, konutlar için birim m² değerlerin 2.700TL civarında olacağı tahmin edilmiştir. Yapılan geliştirme hesabı sonucu konut fonksiyonlu 44638 ada 4 ve 5 parseller için arsa değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 32 Konut Fonksiyonlu Parseller Proje Geliştirme Hesabı

KONUT FONKSİYONLU PARSELLER	44638 ADA 4 PARSEL	44638 ADA 5 PARSEL
Parselin Yüzölçümü	543,00	555,00
Toplam Emsal İnşaat Alanı (m ²)	217,20	222,00
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m ²)	260,64	266,40
Birim İnşaat Maliyeti (*) (TL/m ²)	960,00	960,00
Maliyet (TL)	250.214,40	255.744,00
Proje Maliyeti (+%15) (TL)	37.532,16	38.361,60
Toplam Maliyet (TL)	287.747	294.106
Konut Ortalama Birim m ² Satış Değeri (TL)	2.700	2.700
Toplam Satış Cirosu (TL)	703.728	719.280
Girişimci Karı (-%30 Maliyet Üzerinden) (TL)	86.324	88.232
Arsa Değeri (TL)	329.657	336.943

Arsa artık değer yöntemi ile arsa birim değeri yaklaşık 607 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bölgenin gelişim hızı, taşınmazların halihazırda boş olması gibi faktörler ışığında emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen 600 TL/m² birim değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olup, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 44638 ada 4 ve 5 no'lu parseller konut alanı imarlı olup, arsa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ve arsa artık değer yöntemleri ile hesaplanmıştır. Söz konusu taşınmazlar için bölgenin gelişim hızı, şehir merkezine uzak konumda olmaları, yapılaşmanın henüz düşük seviyede olması nedeniyle münferit konut parsellerine talebin sitelere göre daha düşük olması gibi değeri etkileyen faktörler dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen satış değeri yuvarlatılarak nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazlardan 63303 ada 2 parsel meri imar planında "Sağlık Tesisi", 63303 ada 5 parsel meri imar planında "Sosyal Tesis" alanı fonksiyonlu olarak belirlenmiş olup plan notlarında özel ve tüzel kişiler tarafından inşa edilebilir ibaresi olması, piyasada alım satımı yapılan gayrimenkuller bulunması nedeniyle taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değerler yuvarlatılarak nihai değer olarak takdir edilmiştir.

63304 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı, 63306 ada 1 parsel Teknik Altyapı Alanı imarlı olup; piyasada alım satımları yapılmamaktadır. Bu alanların değerleri takdir edilirken emlak rayiç bedelleri ile bölgedeki konut fonksiyonlu arsa değerleri arasında, rayiç bedele yakın olacak şekilde değer takdir edilmiştir.

Tablo. 33 Konu Gayrimenkuller Sonuç Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	İMAR PLANI FONKSİYONU	PARSEL ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
44638 ADA 4 PARSEL	KONUT, E: 0,40	543,00	600	325.800	326.000
44638 ADA 5 PARSEL	KONUT, E: 0,40	555,00	600	333.000	333.000
63303 ADA 2 PARSEL	SAĞLIK TESİSİ, E:0,50	1.983,00	550	1.090.650	1.091.000
63303 ADA 5 PARSEL	SOSYAL TESİS, E:0,50	1.528,00	550	840.400	840.000
63304 ADA 1 PARSEL	BHA, E:0,50	3.401,00	300	1.020.300	1.020.000
63306 ADA 1 PARSEL	TEKNİK ALTYAPI	3.010,00	300	903.000	903.000
TOPLAM		11.020,00		4.513.150	4.513.000

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların "Arsalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyün'de bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme raporu; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63306 ada 1 parsel, 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parsellerde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerin güncel Pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Konu taşınmazların değer takdirinde; değerlendirme konusu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, taşınmazların konum, ulaşım ilişkileri, parsel büyüklüğü ve imar planı fonksiyonları dikkate alınmıştır.

Konut fonksiyonlu 44638 ada 4 ve 5 parseller ile Sağlık Tesisi fonksiyonlu 63303 ada 2 parsel ve Sosyal Tesis fonksiyonlu 63303 ada 5 parsellerin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılmıştır. 63303 ada 2 ve 5 parseller için değer takdiri yapılırken plan notlarında yer alan "Sağlık, sosyal ve kültürel tesisler alanı, eğitim tesisler alanlarında özel şahıs ve tüzel kişilere ait yapı ve tesisler yapılabilir." ibaresi dikkate alınmıştır. 63304 ada 1 parsel ve 63306 ada 1 parsellerde kayıtlı gayrimenkuller Belediye Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı fonksiyonlu olup söz konusu taşınmazlar için vergiye esas rayiç değere yakın kalınarak değer takdiri yapılmıştır.

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

Tablo. 34 Nihai Değer Tablosu

İL / İLÇE / MAHALLE	KONU GAYRİMENKUL	PARSEL ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL) K.D.V. HARIÇ	SATIŞ DEĞERİ (TL) %18 K.D.V. DAHİL
ANKARA / ÇANKAYA / ALACAATLI	44638 ADA 4 PARSEL	543,00	326.000	384.680
	44638 ADA 5 PARSEL	555,00	333.000	392.940
	63303 ADA 2 PARSEL	1.983,00	1.091.000	1.287.380
	63303 ADA 5 PARSEL	1.528,00	840.000	991.200
	63304 ADA 1 PARSEL	3.401,00	1.020.000	1.203.600
	63306 ADA 1 PARSEL	3.010,00	903.000	1.065.540
TOPLAM		11.020,00	4.513.000	5.325.340

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; Ankara ili Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 44638 ada 4 parsel, 44638 ada 5 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel ve 63306 ada 1 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **4.513.000.-TL (Dörtmilyonbeşyüzonüçbin Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER

Şehir Plancısı

SPK Lisans No:401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

DİDEM ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI