

**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,

16_400_215

13.12.2016

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	8
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	14
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	14
5.3. EKONOMİK VERİLER.....	15
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	22
5.3. BÖLGE VERİLERİ	25
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	28
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	32
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	33
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	39
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	39
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	39
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER.....	40
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	40
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	40
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	41
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların 10.11.2016 tarihinde yer tespiti ve incelemeleri yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63303 ada 2 ve 5 parseller, 63304 ada 1 parsel, 44638 ada 4 ve 5 parsellerde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmazların güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından 11.01.2012 tarih ve 2012_400_94 numaralı değerlendirme raporunda toplam değer *1.001.880.-TL, 31.12.2015 tarih ve 2015_400_165_18 numaralı değerlendirme raporunda toplam değer *4.513.000.-TL olarak takdir edilmiştir. *(K.D.V. Hariç)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: 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 Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 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, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 2016_400_215
SÖZLEŞME TARİHİ	: 24.10.2016
DEĞERLEME TARİHİ	: 07.12.2016
RAPOR TARİHİ	: 13.12.2016
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Ankara ili Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesi 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazlar
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 3.948.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 4.658.640.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazlardır.





Konum Krokileri

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'nın doğusunda, bulvarın 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 Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'na dönülerek ulaşılabilmesi gibi; Ümitköy 8. Cadde üzerinden Ümitköy'ü İncek'e bağlayan Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı üzerinden de ulaşılabilir. 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 ayırık nizamli 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, güneyinde yer alan Sinpaş İncek Life ve Akfen Loft projelerinde yerleşim başlamış ve bölge gelişiminde lokomotif projeler olmuşlardır. Bu bölgede yer alan İncek Blue, İncek Prestij, Restoryum, Enpark projelerinde inşaat tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. TOKİ 2. Etap, İncek Vista, Akfen Bulvar Loft inşaatı devam eden önemli 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.

Gayrimenkullerin yakınında Lösev Hastanesi, Ufuk Üniversitesi Tıp Fakültesi ve Hastanesi, Atılım Üniversitesi Kampüsü, TED Ankara Koleji, Ankara Üniversitesi Geliştirme Vakfı Özel Okulu, Doğa Koleji, İlke Koleji, ATEK Koleji, Aykan Koleji, 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. 1 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.*

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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



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.



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.

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin 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, 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 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
İLÇESİ	: ÇANKAYA	ÇANKAYA
MAHALLESİ/KÖYÜ	: ALACAATLI MAHALLESİ	ALACAATLI MAHALLESİ
MEVKİİ	: -	-
PAFTA NO	: -	-
ADA NO	: 44638	44638
PARSEL NO	: 4	5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 543,00 m ²	555,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 59/5757	59/5758
MALİK-HİSSE	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)	
TARİH/YEVMIYE NO	: 05.09.2007/13063	05.09.2007/13063

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2016 tarihli TAKBİS belgelerine göre 44638 ada 4 ve 5 parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 63304 Ada 1 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

63304 Ada 1 Parsel

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

63303 Ada 2 Parsel

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Sağlık Tesisi" ibaresi yer almaktadır.

63303 Ada 5 Parsel

-Beyanlar hanesinde; 30.01.2012 tarihinde 4460 yevmiye no'su ile işlenmiş "Sosyal Tesis" ibaresi yer almaktadır.

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde temin edilen 20.10.2016 tarihinde temin edilen 53849070-310.05.02 sayılı ve 53849070-310.99 sayılı imar durumu yazılarına göre değerlendirme konusu taşınmazların imar planı fonksiyon ve yapılanma bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Resmi imar durumu yazıları rapor eklerinde sunulmuştur.

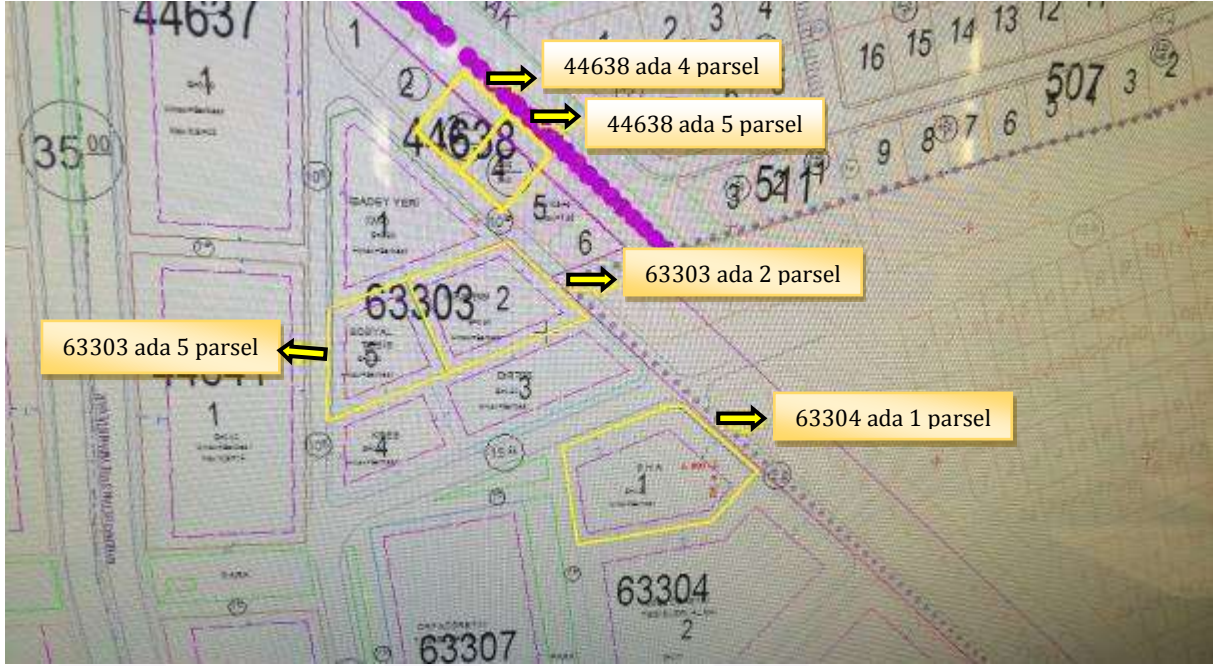
44638 ada 4 ve 5 parseller Yenimahalle Belediye Encümeni'nin 23.03.1999 tarih ve 630/880 sayılı kararı ile onaylanmış olan 84182 no'lu parselasyon planı kapsamındadır. Parseller "ayrık veya ikiz nizamlı konut alanı imarlı" olup; TAKS:0,25, KAKS:0,40, Hmax:7,50 m'dir.

63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 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.



Tablo. 3 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
Fonksiyon	Konut	Sağlık	Sosyal Tesis	Belediye Hizmet Alanı
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

- 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.
- Her türlü yapılaşmada Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
- 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.
- Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp, vb. kullanışlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacı ile kullanılabilir.
- Parselasyon planı tek etapta 3194 sayılı kanununun 18.Maddesi'ne göre hazırlanacak ve uygulanacaktır.
- Artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) kesintisi parsel maliklerince bedelsiz terk edilecektir.
- 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.
- 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.
- Yönetmeliklerde tanımlanmış çatı eğimleri içinde kalmak koşuluyla çatı şekli serbesttir.
- 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, showroamlar, 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 $175m^2$ '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, tuhafiyeciler, eczane, muayenehane, kafe, kreş, 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. Hmax: 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 $E=0.50$ Hmax=Serbesttir.
2. Eğitim tesisleri alanlarında $E=1.20$ Hmax=Serbesttir. Özel öğretim tesislerinde $E=2.00$ Hmax=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 yapılara 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 Belediyece 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 belediyece 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 tabii 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, hmax: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 +-2.00m'de olmak ve binalar arasında uyum sağlamak koşulu ile tabii zeminden kotlandırma yapılabilir.
 11. Su basman kotu +-1.50m'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 tabii değildir. Ancak arka komşu mesafesi min 10m olacaktır.
 14. Parsellerin tevhidi 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.

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışması yapılan; Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 44638 ada 4 ve 5 no'lu parseller, 63303 ada 2 no'lu parsel, 63303 ada 5 no'lu parsel, 63304 ada 1 no'lu parseller boş arsa niteliğinde olup; konu parsellere ilişkin rapor tarihi itibarıyla onaylanmış yapı ruhsatı ya da onaylı proje bulunmamaktadır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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 İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller boş arsa niteliğindedir.

4.3.6. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

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. Gayrimenkuller Yenimahalle Belediyesi sınırları içerisinde iken 2014 yılı içerisinde değişen idari sınırlar nedeniyle Çankaya Belediyesi'ne bağlanmıştır.

Konu gayrimenkullere ilişkin son 3 yıllık dönemde imar planına ilişkin herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 18.10.2016 tarihinde temin edilen konu gayrimenkullere ilişkin TAKBİS belgelerine göre 44638 ada 4 ve 5 parsellere kayıtlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel ve 63304 Ada 1 Parsel tapu kayıtları üzerinde bulunan;

- **63303 Ada 2 Parselde** imar planı fonksiyonunun belirtilmesi amacıyla tesis edilen "Sağlık Tesis" beyanı

- **63303 Ada 5 Parselde** imar planı fonksiyonunun belirtilmesi amacıyla tesis edilen "Sosyal Tesis" beyanı
- **63304 Ada 1 Parselde** imar planı fonksiyonunun 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.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

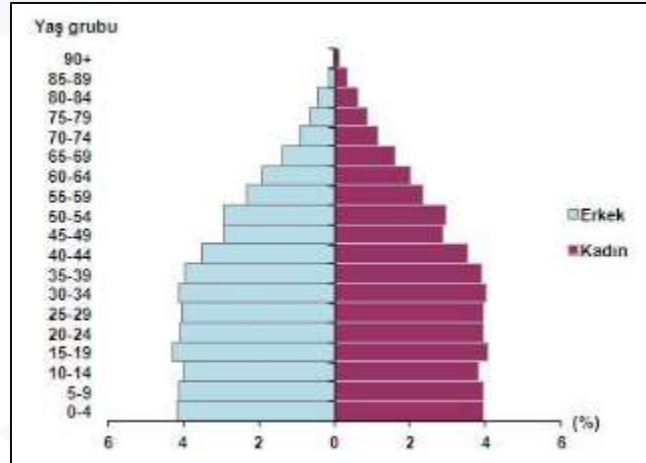
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 5 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO ²	September 2016 Projections	difference from June EO ²
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India ³	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştırılan para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüş, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılabileceğine dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.

- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde

GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye'deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH'yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir.

Böylece, net ihracatın GSYH'ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı

çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo. 6 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi

0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2'ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında

kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu

dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır.

İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir.

Endeksteeki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

Konut Piyasası

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

Dış Ticaret Açığı

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

Enerji İthalatı

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makinalar sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji

ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

Tablo. 7 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2015	2016	2015	2016
Değişim (%)				
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yİ-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkıyı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşullar oluştuğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside;2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalamayla büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'lük artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

Tablo. 8 GSYH 2016 Yılı 2. Çeyrek Sonuçları

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
		Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
Yıl	Çeyrek	GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I ^(r)	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II ^(r)	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III ^(r)	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV ^(r)	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık ^(r)	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I ^(r)	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'lük artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'lük artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,

- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

Tablo. 9 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2. Çeyrek

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [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 (%)
2015	Yıllık ⁽¹⁾	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I ⁽²⁾	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II ⁽²⁾	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III ⁽²⁾	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV ⁽²⁾	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık ⁽¹⁾	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I ⁽²⁾	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: www.tuik.gov.tr

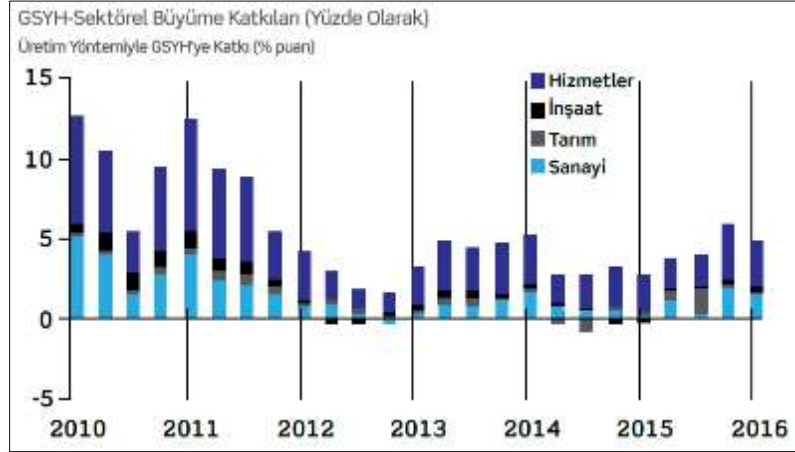
*Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

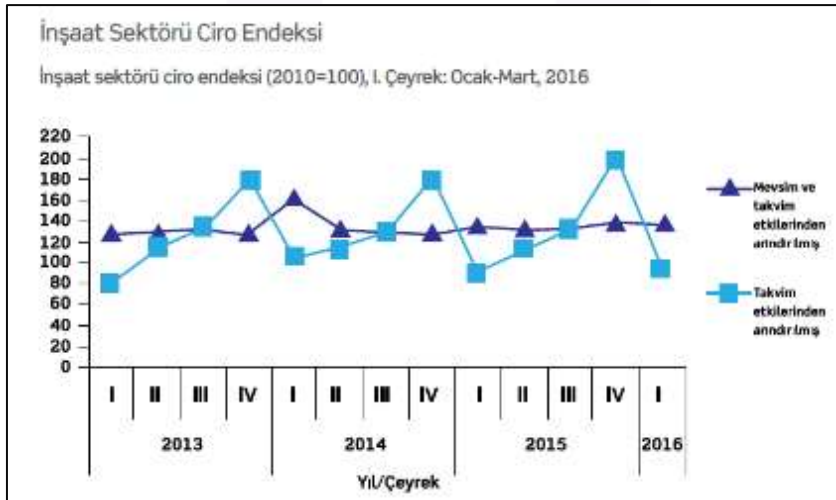
Tablo. 10 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo. 11 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi

- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

5.3. 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.

5.3.1. Ankara İli

İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 kişi iken, son 88 yılda yaklaşık 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.575 kişiye yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2013 yılında yaklaşık % 7,2'lik bir paya ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde 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.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Ankara İli Kırsal ve Kentsel Nüfus

NÜFUS	1990	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	2000	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015	Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı %
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	0	0
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	5.270.575	100,00
TOPLAM	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	5.270.575	100,00

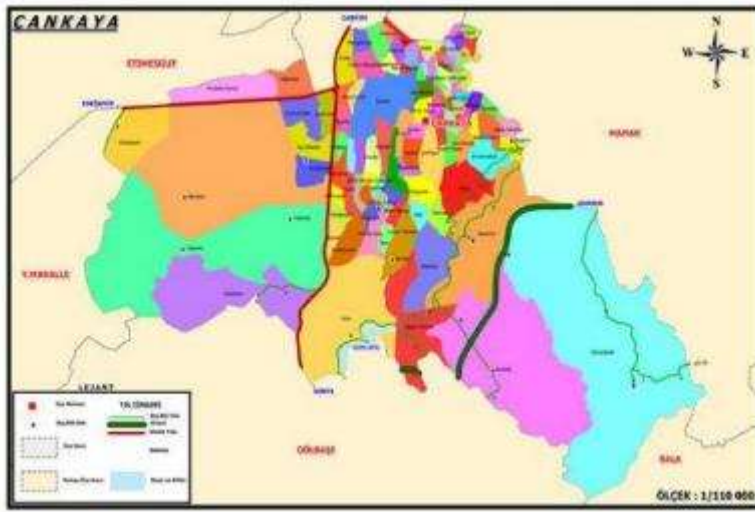
Ankara'nın 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları, 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a 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, Pirsaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.

Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ekonomideki payı giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Nüfusun yaklaşık ¾'ü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde; ¼'ü sanayide, ½'si ise tarım alanında çalışmaktadır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Ankara'daki sanayi, üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile OSTİM Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlamaktadır. Ankara ilinden geçen, şehri, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlayan bir demiryolu hattı ile Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlayan ikinci bir demiryolu hattı bulunmaktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca Yüksek Hızlı Tren hattının Ankara-Konya, Ankara-Eskişehir ve Ankara-İstanbul hatlarının da tamamlanarak faaliyete geçmesi ile ilin ulaşılabilirliği önemli ölçüde artmıştır.

5.3.2. Çankaya İlçesi



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, Koru, 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.

2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yerleşik nüfusu 922.536 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. İlçe nüfusu 2013-2014 yılları arasında düşüş göstermiştir. 2015 yılında bir önceki yıla göre nüfus %9,6 oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde il nüfusu %23 artış göstermiştir.

5.3.3. 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.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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.

6.1. 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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil

edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kantılarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskleyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırımın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin 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 ulaşım 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

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 ulaştırın 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 fonksiyonlu olup taşınmazların en etkin ve verimli kullanımlarına ilişkin bir çalışma tarafımızca yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında boş arsa niteliğindeki 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

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikteki gayrimenkullerin satış değerleri incelenmiş, emlak yetkililerinden görüşler alınmıştır. Pazardan elde edilen veriler “Pazar Araştırmaları” başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

✓ **KONUT ALANI İMARLI ARSA EMSALLERİ**

EMSAL NO	İRTİBAT	ALAN (m ²)	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)
EMSAL 1	Realty World Bulvar 0312 461 01 11	752	Sinpaş Green Projesi karşısında 752 m2 büyüklüğünde iki parsel 750.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.25 ve KAKS:0.40, ayrıncı veya ikiz nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur.	750.000	997
EMSAL 2	Arsa Sahibi 0555 993 91 43	338	Gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, 394 ada 6 parsel kayıtlı 338m2 alanlı parsel 295.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayrıncı nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur.	295.000	873
EMSAL 3	Arsa Sahibi 0533 746 52 47	330	Gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, 392 ada 3 parsel kayıtlı 330m2 alanlı parsel 250.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayrıncı nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur.	250.000	758
EMSAL 4	Era Gayrimenkul 0312 441 03 72	600	Gayrimenkullerin kuzeydoğusunda, Güneyce Villaları hizasında, 600m2 alanlı parsel 480.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayrıncı nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. Lösev Hastanesi için genişletilen 1730. Cadde'nin güneybatısında yer almaktadır.	480.000	800
EMSAL 5	Arsa Sahibi 0507 489 16 26	492	Gayrimenkullerin doğusunda, Lösev Hastanesi karşısında, yola cephe 492m2 alanlı arsa 750.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.20 ve KAKS:0.40, ayrıncı nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur. Lösev Hastanesi için genişletilen 1730. Cadde cephelidir. Arsa eğimli olup, kottan kat almaktadır.	750.000	1.524
EMSAL 6	Arsa Sahibi 0532 351 44 36	336	Gayrimenkullerin güneybatısında Tek koperatifi içerisinde, Zafer Caddesi cepheli, 336m2 alanlı parsel 450.000TL'den satılıktır. Arsa TAKS:0.25 ve KAKS:0.40, ayrıncı veya ikiz nizam 2 katlı konut alanı yapılaşma koşulludur.	450.000	1.339

Emsal 1 ve 6, İncek TEK Kooperatifi içerisinde yer almaktadırlar. Emsal 1, Sinpaş Green Projesi karşısı olup, yeni açılan yola cephelidir. Emsal 6 Zafer Cdadesi cephelidir. Emsal 2, 3, 4 ara konumlu, yola cephesi olmayan parsellerdir. Emsal 5, Lösev Hastanesi karşısında, 1730. Cadde üzerinde yer alan kottan kat alan, ticari kullanıma yönelik pazarlanan arsadır. Bölgede istenen fiyatlar konumuna göre farklılık göstermekte olup; ana cadde cepheli arsalar ticari kullanıma yönelik pazarlanmaktadır. Bölge genelinde yıllar itibarı ile bakıldığında, istenen fiyatlar yükselmektedir. Bölgede belirli alanlarda imar planları değişikliği ile yüksek kat izni verilmiş olması nedeniyle, kat artışı beklentisi yüksek olup; istenen fiyatlar oldukça yüksektir.

✓ **SAĞLIK TESİSİ ALANI İMARLI ARSA EMSALLERİ**

EMSAL NO	İRTİBAT	ALAN (m ²)	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)
EMSAL 1	Gündüzler Gayrimenkul 0532 412 70 37	5.655	Gayrimenkulün batısında, Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı batısında E:1.15, Hmaks: Serbest, Sağlık Alanı imarlı arsa 15.000.000TL'den satılıktır. Arsa üzerinde yapılacak hastane için proje hazırlanmış olup, proje olarak pazarlanmaktadır.	15.000.000	2.653
EMSAL 2	KW Angora 0312 240 00 72	1114	Gayrimenkulün kuzeyinde, Beytepe Bölgesi'nde Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'na cepheli 2.221m2 arsanın 1.114m2 hissesi birim m2 değeri 1.000TL'den satılıktır. E:0.50, Hmaks: Serbest sağlık alanı imarlıdır.	1.114.000	1.000

Bölgede satışta olan iki adet sağlık alanı imarlı arsa bulunmuş ve emlakçı görüşleri alınmıştır. Emsal 1 projesi hazırlanmış olarak pazarlanmakta olup, emsal 2 hisse satışındadır. Emsal 2 bulvar cepheli arsadır. Emlakçılar ile yapılan görüşmede sağlık alanı imarlı arsalar için istenen birim m² değerinin 1.000TL civarında olduğu; ancak satış olmadığı beyan edilmiştir. Alıcı oldukça sınırlı olup, piyasa mevcut satışta olan arsaların uzun süredir satışta olduğu beyan edilmiştir.

✓ **SOSYAL TESİS ALANI İMARLI ARSA EMSALLERİ**

EMSAL NO	İRTİBAT	ALAN (m ²)	ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)
EMSAL 1	Kıyas Aslan 0312 240 66 00	5.000	Gayrimenkulün kuzeyinde Beytepe bölgesinde 5.000m ² alanı Sosyo Kültürel Tesis Alanı imarlı arsa 6.200.000TL'den satılıktır. Arsa E:0.50, Hmaks: Serbest yapılaşma koşulludur.	6.200.000	1.240
EMSAL 2	Arsa Sahibi 0537 719 88 87	8.400	Gayrimenkulün doğusunda, Öysekent Kooperatif Alanı'nda 4.200m ² sosyokültürel tesis alanı +4.200m ² kreş alanı imarlı yan yana iki adet arsa birim m ² değeri 1.200TL'den satılıktır. İki arsa tek ada şeklindedir. Sosyokültürel tesisi alanı E:0,90, kreş alanı E:0.40 yapılaşma koşulludur.	10.080.000	1.200

Bölgede yapılan detaylı araştırmada son yıllarda sosyal tesis alanı imarlı parsellere olan talebin arttığı ve dolayısıyla 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 yapılabildiği 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 gayrimenkulün kuzeyinde Beytepe Bölgesi'nde, emsal 2 doğusunda Öysekent sınırları içerisinde yer alan satışta olan arsalarlardır.

Meri imar planına göre **63304 ada 1 parsel** Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanlarla ilgili olarak Çankaya Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağına, bölge gelişime göre tespit edilerek ilgili kurumca yapılacağını belirtilmiştir. Bu tür alanlar için piyasada benzer emsalde satışta olan gayrimenkul bulunmamakta olup; benzer yapılaşma koşullarına sahip bölgedeki/yakın çevredeki arsa sahiplerinin imar planı uygulamasının 5 yıllık yasal süresi içerisinde kamulaştırılmaması durumunda, ilgili belediyeye itirazı ile plan değişikliği yaptırıldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle kamulaştırılması gereken arsaların piyasaya satışa çıkmadığı tespit edilmiş olup bu taşınmazlara ilişkin olarak emsal karşılaştırma analizi yöntemi uygulanamamıştır.

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

✓ **KONUT ALANI İMARLI ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu konut fonksiyonlu 44638 ada 4 ve 5 parsellerin emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre yapılaşmaları göz önünde bulundurularak birim m² değeri emsal ayarlama tablosu ile 670 TL olarak takdir edilmiştir.

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 1	752	750.000	997	-10%	-3%	-15%	718
EMSAL 2	338	295.000	873	0%	3%	-15%	768
EMSAL 3	330	250.000	758	0%	3%	-15%	667
EMSAL 4	600	480.000	800	0%	0%	-15%	680
EMSAL 5	492	750.000	1.524	-30%	0%	-30%	610
EMSAL 6	336	450.000	1.339	-30%	3%	-30%	576
ORTALAMA			1.049				670

Tablo. 12 Arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi)

KONU GAYRİMENKUL	ARSA ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	TOPLAM DEĞER, TL
44638 Ada 4 Parsel	543,00	670	363.810
44638 Ada 5 Parsel	555,00	670	371.850

"Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile 44638 ada 4 parselin değeri **363.810.-TL**; 44638 ada 5 parselin değeri **371.850TL** olarak hesaplanmıştır.

✓ **SAĞLIK TESİSİ ALANI İMARLI ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

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 602 TL olarak hesaplanmış, yuvarlatılarak 600 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.

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 1	5.655	15.000.000	2.653	0%	-25%	-50%	663
EMSAL 2	1114	1.114.000	1.000	-25%	-11%	-10%	540
ORTALAMA							600

Tablo. 13 Arsa Değeri (Sağlık Alanı İmarlı)

63303 Ada 2 Parsel		
ARSA ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	TOPLAM DEĞER, TL
1.983,00	600	1.189.800

"Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile 63303 ada 2 parselin değeri **1.189.800.-TL** olarak hesaplanmıştır.

✓ **SOSYAL TESİS ALANI İMARLI ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

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 hesaplanarak 600 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.

EMSALLER				DÜZELTME			
EMSAL NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	KONUM	BÜYÜKLÜK	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)
EMSAL 1	5.000	6.200.000	1.240	-2%	-30%	-10%	719
EMSAL 2	8.400	10.080.000	1.200	-20%	-30%	-10%	480
ORTALAMA				600			

Tablo. 14 Arsa Değeri (Sosyal Tesis Alanı İmarlı)

63303 Ada 5 Parsel		
ARSA ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	TOPLAM DEĞER, TL
1.528,00	600	916.800

"Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile 63303 ada 5 parselin değeri **916.800.-TL** olarak hesaplanmıştır.

✓ **BELEDİYE HİZMET ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANI İMARLI ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bu alanların değerleri takdir edilirken vergiye esas rayiç bedelleri ile bölgedeki konut arsalari 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 parselin 2016 yılı vergiye esas rayiç değeri 734.521,01TL'dir. Her bir parselin konut imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kanaatiyle, birim m² değerleri 325 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 15 633040Ada 1 Parsel Arsa Değeri (Belediye Hizmet Alanı İmarlı)

KONU GAYRİMENKUL	ARSA ALANI, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	TOPLAM DEĞER, TL
63304 Ada 1 Parsel	3.401,00	325	1.105.325

63304 ada 1 parselin değeri **1.105.325.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme 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 Analizi 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 2016 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınarak 1.030 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 2.250-5.000TL aralığındadır. Parseller üzerinde yapılacak yapıların münferit yapı olması, site içerisinde yer almaması dezavantajı olarak değerlendirilmiş, konutlar için birim m² değer 3.000.- TL civarında olacağı tahmin edilmiştir. Yapılan geliştirme hesabı sonucu konut fonksiyonlu 44638 ada 4 ve 5 parseller için arsa değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 16 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)	1.035,00	1.035,00
Maliyet (TL)	269.762,40	275.724,00
Proje Maliyeti (+%15) (TL)	40.464,36	41.358,60
Toplam Maliyet (TL)	310.227	317.083
Konut Ortalama Birim m ² Satış Değeri (TL)	3.000	3.000
Toplam Satış Cirosu (TL)	781.920	799.200
Girişimci Karı (-%30 Maliyet Üzerinden) (TL)	93.068	95.125
Arsa Değeri (TL)	378.625	386.993

Arsa artık değer yöntemi ile arsa birim değeri yaklaşık 697 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bölgenin gelişim hızı, taşınmazların halihazırda boş olması gibi faktörler ışığında emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen 670 TL/m² birim değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parseller boş arsa niteliğinde olup arsa değeri takdir edilmiştir.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu 44638 ada 4 ve 5 no'lu parseller, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel kayıtlı 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 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. 17 Konu Gayrimenkuller Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	İMAR PLANI FONSKİYONU	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	670	363.810	364.000
44638 ADA 5 PARSEL	KONUT, E: 0,40	555,00	670	371.850	372.000
63303 ADA 2 PARSEL	SAĞLIK TESİSİ, E:0,50	1.983,00	600	1.189.800	1.190.000
63303 ADA 5 PARSEL	SOSYAL TESİS, E:0,50	1.528,00	600	916.800	917.000
63304 ADA 1 PARSEL	BHA, E:0,50	3.401,00	325	1.105.325	1.105.000
TOPLAM		8.010,00		3.947.585	3.948.000

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu 44638 ada 4 ve 5 no'lu parseller, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel, 63304 ada 1 parsel kayıtlı taşınmazlar boş arsa vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut olmayıp mevzuat gereğince alınması gerekli izin bulunmamaktadır.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

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.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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, 44638 ada 4 parsel ve 44638 ada 5 parsellerde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki gayrimenkullerin güncel Pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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 parselde kayıtlı gayrimenkul Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlu olup söz konusu taşınmaz için vergiye esas rayiç değere yakın kalınarak değer takdiri yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

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 ve 63304 ada 1 parsellerde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerlendirme tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **3.948.000.-TL (Üçmilyondokuzyüzkırksekbizbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 18 Nihai Değer Tablosu

İL / İLÇE / MAHALLE	KONU GAYRİMENKUL	PARSEL ALANI (m ²)	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
ANKARA / ÇANKAYA / ALACAATLI	44638 ADA 4 PARSEL	543,00	364.000	429.520
	44638 ADA 5 PARSEL	555,00	372.000	438.960
	63303 ADA 2 PARSEL	1.983,00	1.190.000	1.404.200
	63303 ADA 5 PARSEL	1.528,00	917.000	1.082.060
	63304 ADA 1 PARSEL	3.401,00	1.105.000	1.303.900
TOPLAM		8.010,00	3.948.000	4.658.640

- Raporla belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.

F. GÜL NUMANOĞLU TANRIÖVER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Didem ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

