

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SARIGAZİ MAHALLESİ,

1958 PARSEL SİNPAŞ AQUA CITY 2010 PROJESİNDE

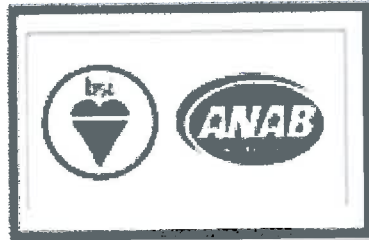
12 ADET MESKEN VE 13 ADET DÜKKÂN

HAZİRAN 2015

2015_400_44



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	5
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ 5	
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	7
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	8
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	8
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	8
4.2. EKONOMİK VERİLER	9
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	15
4.4. BÖLGE VERİLERİ	32
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	35
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	35
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	35
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	36
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	36
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	38
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	41
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	41
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	41
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	42
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	47
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	48
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	49
10. RAPOR EKLERİ	50
11. SERTİFİKASYONLAR	86

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
RAPORUN KAPSAMI	İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Sangazi Mahallesi, 1958 parselde konumlu Aquacity 2010 projesinde toplam 25 adet (12 adet "Mesken" ve 13 adet "Dükkan") bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışmasıdır.	
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 09.03.2015	
DEĞERLEME TARİHİ	: 29.06.2015	
RAPORUN TARİHİ	: 30.06.2015	
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_44	
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce hazırlanan değerlendirme raporlarında konu parsel üzerindeki sözleşme gereği Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'ye ait %65 payın değerleri (KDV Hariç) aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. -25.01.2010 tarih, 09_301_10 sayılı değerlendirme raporu:28.414.431.-TL -10.12.2010 tarih,10_400_118_03 sayılı değerlendirme raporu:45.670.831.-TL -29.12.2011 tarih,2011_400_98 sayılı değerlendirme raporu:159.957.200.-TL	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uğur ARDA Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 404022	Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr	
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, 34349, Beşiktaş / İSTANBUL	
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Sangazi Mahallesi, 1958 parselde konumlu Aquacity 2010 projesinde yer alan toplam 25 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kira ve satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.	

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Sargazi Mahallesi, 1958 parselde konumlu Aquacity 2010 projesinde yer alan 12 adet mesken ve 13 adet dükkân nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZA AİT TAPU BİLGİLERİ	
İL	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ/KÖYÜ	: SARIGAZI
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 4/1
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1958
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.969,36 m ²
NİTELİĞİ	: 1 adet 1 katlı dükkân, 2 adet 2 katlı garaj binası, 1 adet 4 katlı kafeterya, 27 adet 14 katlı apartman binası ve arsası

BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	ÇİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	MALİK-HİSSE
A	ZEMİN	2	MESKEN	7608/5596936	172/16964	29.04.2011	4114	*
A	10	32	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	4973/5596936	172/16995	29.04.2011	4114	*
D	2	10	MESKEN	4057/5596938	173/17074	29.04.2011	4114	*
E	9	38	MESKEN	3396/5596939	174/17146	29.04.2011	4114	*
E	9	39	MESKEN	3396/5596940	174/17174	29.04.2011	4114	*
G	3	15	MESKEN	3050/5596948	174/17211	29.04.2011	4114	*
J	ZEMİN	2	MESKEN	3532/5596941	176/17330	29.04.2011	4114	*
L	ZEMİN	2	MESKEN	3649/5596942	176/17418	29.04.2011	4114	*
M	8	36	MESKEN	4769/5596944	177/17496	29.04.2011	4114	*
M	10	41	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	9539/5596945	177/17501	29.04.2011	4114	*
T	10	54	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	7714/5596949	180/17790	29.04.2011	4114	*
AC	10	31	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	9606/5596947	183/18046	29.04.2011	4114	*

BLOK-GİRİŞ	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	ÇİLT/SAHİFE NUMARASI	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	MALİK-HİSSE
TİCARET-A	1. B+ZEMİN	1	DÜKKAN	2156/5596949	183/18082	29.04.2011	4114	*
TİCARET-B	1. B+ZEMİN	2	DÜKKAN	7500/5596949	183/18083	29.04.2011	4114	*
TİCARET-C	1. B+ZEMİN	3	DÜKKAN	5400/5596949	183/18084	29.04.2011	4114	*
TİCARET-D	1. B+ZEMİN	4	DÜKKAN	4000/5596949	183/18085	29.04.2011	4114	*
TİCARET-E	1. B+ZEMİN	5	DÜKKAN	3500/5596949	183/18086	29.04.2011	4114	*
TİCARET-F	1. B+ZEMİN	6	DÜKKAN	10500/5596949	183/18087	29.04.2011	4114	*
TİCARET-G	1. B+ZEMİN	7	DÜKKAN	10700/5596949	183/18088	29.04.2011	4114	*
TİCARET-H	1. B+ZEMİN	8	DÜKKAN	12000/5596949	183/18089	29.04.2011	4114	*
TİCARET-I	1. B+ZEMİN	9	DÜKKAN	4900/5596949	183/18090	29.04.2011	4114	*
TİCARET-K	1. B+ZEMİN	11	DÜKKAN	13200/5596949	183/18092	29.04.2011	4114	*
TİCARET-L	1. B+ZEMİN	12	DÜKKAN	7400/5596949	183/18093	29.04.2011	4114	*
TİCARET-M	1. B+ZEMİN	13	DÜKKAN	11500/5596949	183/18094	29.04.2011	4114	*
TİCARET-N	1. B+ZEMİN	14	DÜKKAN	37525/5596949	183/18095	29.04.2011	4114	*

*SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (TAM)

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tapu kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

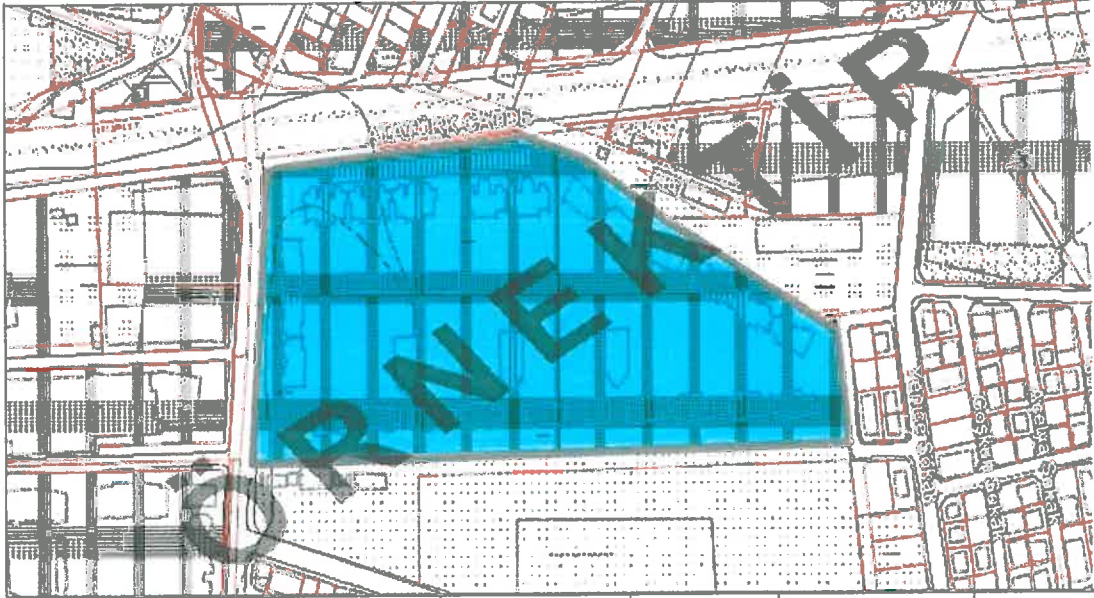
- Yönetim Planı: 29.04.2011 tarih, 4114 yevmiye
- KM'ne çevrilmiştir: 05.03.2013 tarih, 3731 yevmiye

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sangazi Mahallesi, 1958 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada 05.03.2013 tarih ve 3731 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti tesis edildiği, son 3 yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür.

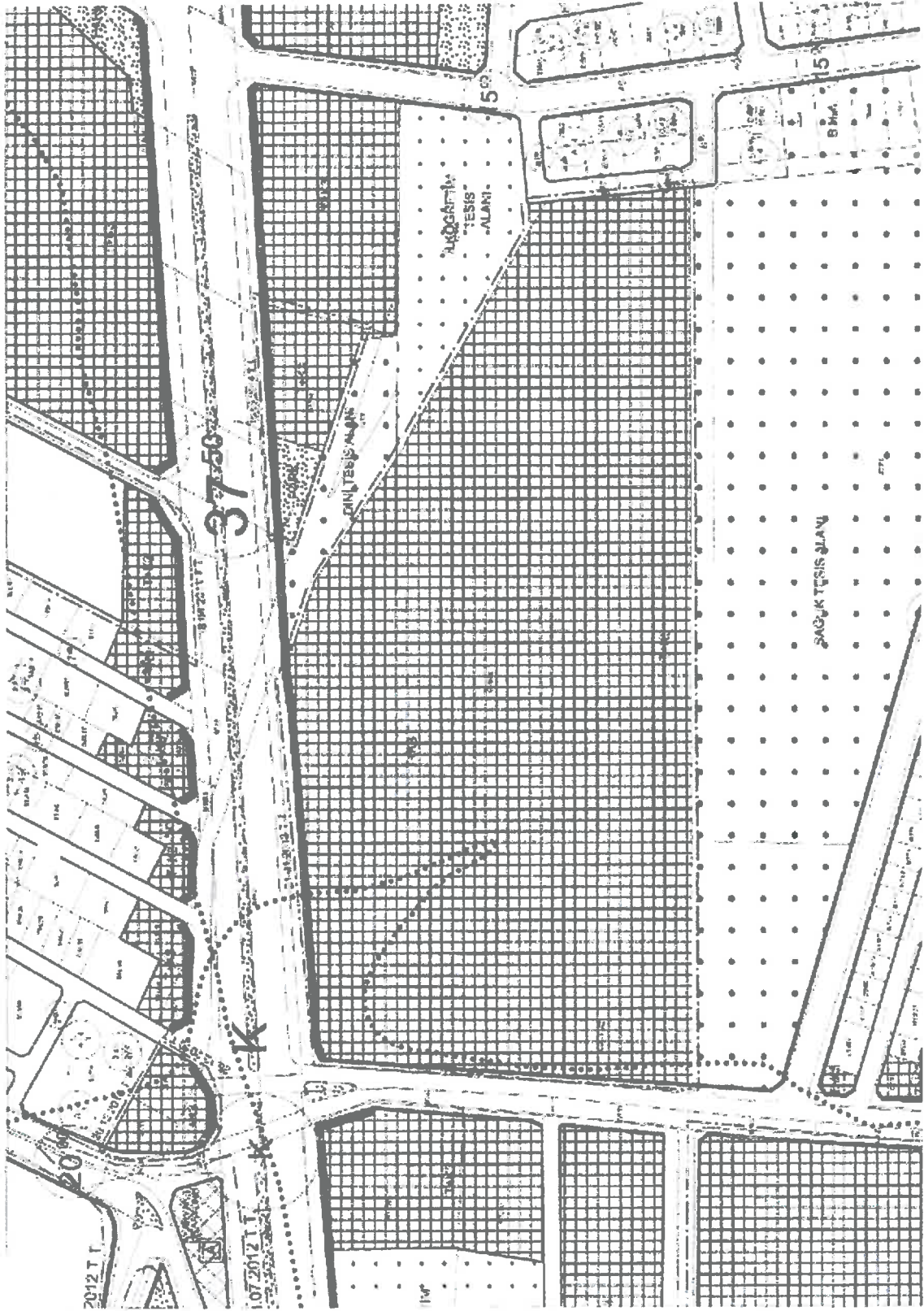
3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 15.02.2010-22.08.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda TAKS=0,50, KAKS=1,50, ayrıntı nizamı 5 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K3) Alanı" imar lejantında kalmaktadır.



P. Tasdik Tarihi	15/02/2010 - 22/08/2010	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	0,50
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	1,50
Mer'i İmar Planı	SANCAKTEPE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	5	İnşaat Nizamı	A
İlçesi	SANCAKTEPE	Ön Bahçe Mesafesi	5,00	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	EMEK(-)	Yan Bahçe Mesafesi	3,00	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	- BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.				
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : 1/1000 UIP : TK3 Alanı. 1/5000 NİP : Kısmen TK3 KONUT VE TİCARET ALANI, Kısmen PARK ALANLARI, Kısmen YOL, Kısmen TEMEL EĞİTİM TESİS ALANLARI, Kısmen DİNİ TESİS ALANLARI, Kısmen K2 KONUT YERLEŞME ALANI.
	-	0	1958	56214,1 m ²	

-İmar Planı Örneği-



HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin işlem dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup aşağıdaki tabloda detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür.

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapılara ait 15.02.2011 tarihli, ruhsat sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

Tablo. 2 Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgeleri

BLOK	ESKİ BLOK İSMİ	YAPI RUHSATI TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ AMACI	YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ TARİHİ	SAYISI	B.B SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)
A BLOK	A3	28.04.2011	396430-2743	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647727-2153	34	5138,42
A BLOK	A3	28.04.2011	396430-2743	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647727-2154	34	5138,42
D BLOK	B2	28.04.2011	396446-2747	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647730-2156	44	4663,17
E BLOK	B1	28.04.2011	396435-2745	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647731-2137	44	4663,17
E BLOK	B1	28.04.2011	396435-2745	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647731-2137	44	4663,17
J BLOK	C2-2	15.02.2011	363492-872	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647739-2163	44	4428,99
L BLOK	D1-2	15.02.2011	363497-875	YENİ YAPI	22.02.2013	647741-2165	44	4428,99
L BLOK	D1-2	15.02.2011	363497-875	YENİ YAPI	22.02.2013	647741-2165	44	4428,99
M BLOK	D1-1	15.02.2011	363496-874	YENİ YAPI	22.02.2013	647743-2166	44	4428,99
M BLOK	D1-1	15.02.2011	363496-874	YENİ YAPI	22.02.2013	647743-2166	44	4428,99
AC BLOK	G2	28.04.2011	396399-2732	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647767-2180	33	4156,06
G BLOK	C1-2	15.02.2011	363481-868	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647733-2159	44	4428,99
T	E2	28.04.2011	396424-2742	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647751-2172	55	5767,73
TİCARET	TİCARET	28.04.2011	396386-2729	ŞAN. ŞEF. DEG.	22.02.2013	647779-2185	14	2930,61

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait işlem dosyasında yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazlara ait işlem dosyasında Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanılmamıştır.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasına engel teşkil eden herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

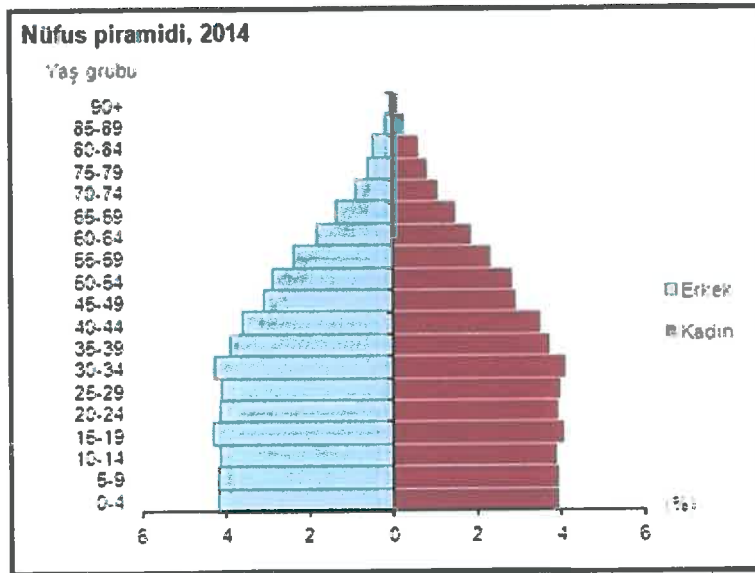
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

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

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

Grafik 1 Nüfus Piramidi



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

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus

yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru gelişmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, gelişmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine gelişmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

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

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma

ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 3 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

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

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

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısıması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

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

yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliği’ne üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

Tablo. 4 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

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

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mayıs 2015)

Ekonomi Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahminin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahminin DB olduğu görülmüştür.

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

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

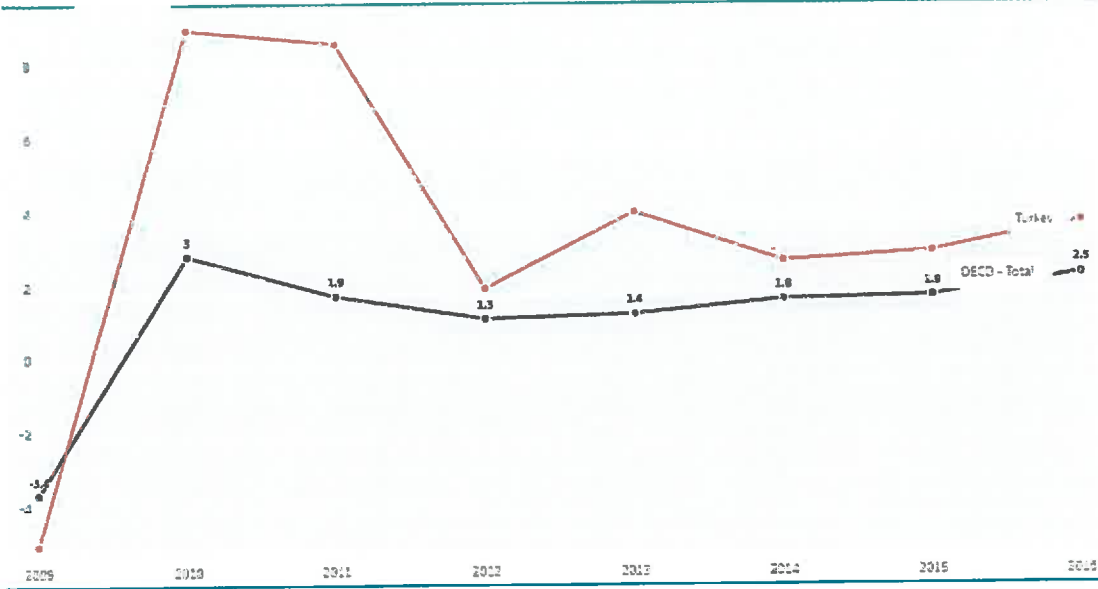
Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)												
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections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

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

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

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

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

Tablo. 6 Tablo 1 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

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

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

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

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan istatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9'luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1'lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5'lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1'lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4'lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8'lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL'ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Tablo. 7 TÜİK Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014

Yıl	Çeyrek ^(r)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Büyüme hızı (%)	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)
2013	I	355 813	9,4	199 176	10,3	28 048	3,1
	II	387 128	10,6	210 821	8,7	30 205	4,7
	III	417 849	10,8	213 020	1,9	33 006	4,3
	IV	406 499	11,5	200 028	-1,3	31 298	4,6
	Yıllık	1 567 289	10,6	823 044	4,7	122 556	4,2
2014	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 999	-1,5	32 104	2,6
	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılında sabit fiyatlarla %1,3'lük azalışla 29 milyar 887 milyon TL, cari fiyatlarla %10,4'lük artışla 351 milyar 811 milyon TL hesaplanmıştır.

Tablo. 8 Harcamalar Yöntemiyle GSYİH Büyüme Hızları, 4. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014 (1998 Fiyatlarıyla)

Yıl	Çeyrek ^(r)	Hanehalkının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayri safi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(Eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2013	I	3,1	7,9	0,5	3,1	7,8
	II	5,6	8,0	3,6	0,1	12,6
	III	5,6	1,9	5,8	-2,2	5,2
	IV	6,1	7,9	7,5	-1,2	10,5
	Yıllık	5,1	6,5	4,4	-0,2	9,0
2014	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2

(r) 2014 yılı dördüncü çeyreği hariç diğer çeyreklerde güncelleme yapılmıştır

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılında sabit fiyatlarla %6,8'lik artışla 34 milyar 111 milyon TL, cari fiyatlarla %20,7'lik artışla 484 milyar 983 milyon TL; mal ve hizmet ithalatı 2014 yılında cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 562 milyar 271 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik azalışla 35 milyar 582 milyon TL hesaplanmıştır.

Hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,9, sabit fiyatlarla %2,4 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcaması 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %9, sabit fiyatlarla %1,7 artmıştır. Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %6,6 arttı, sabit fiyatlarla %1 azalmıştır.

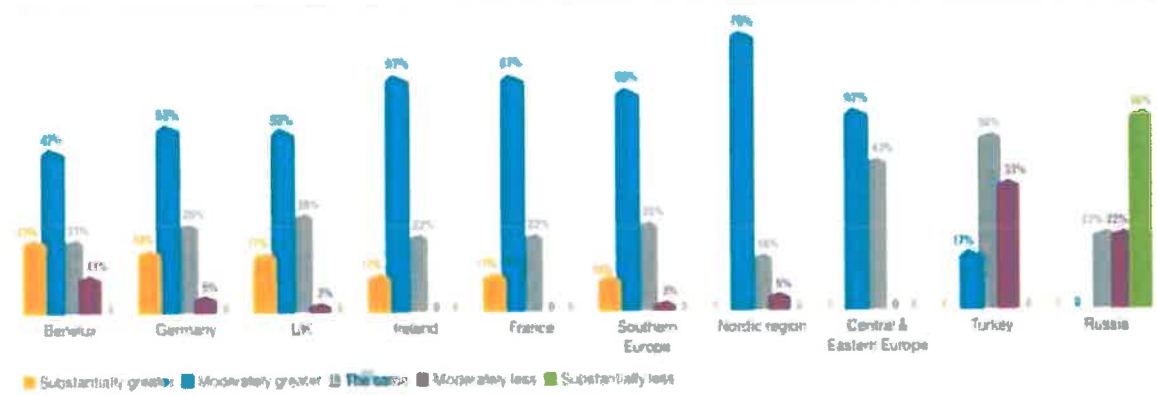
Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

4.3. Gayrimenkul Sektörü

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

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

Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



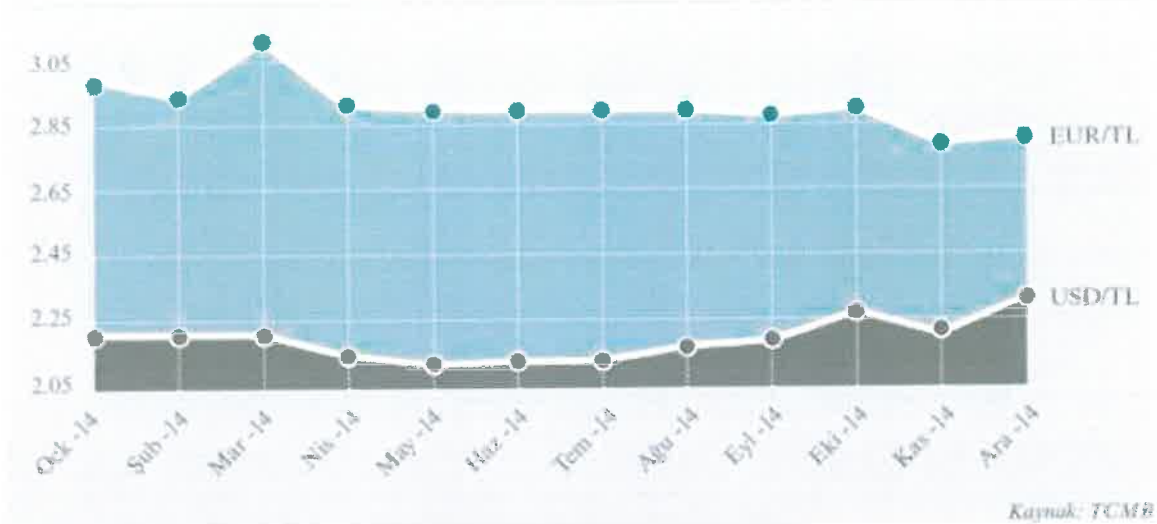
Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

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

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

devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo. 9 Döviz Kuru Değişimleri

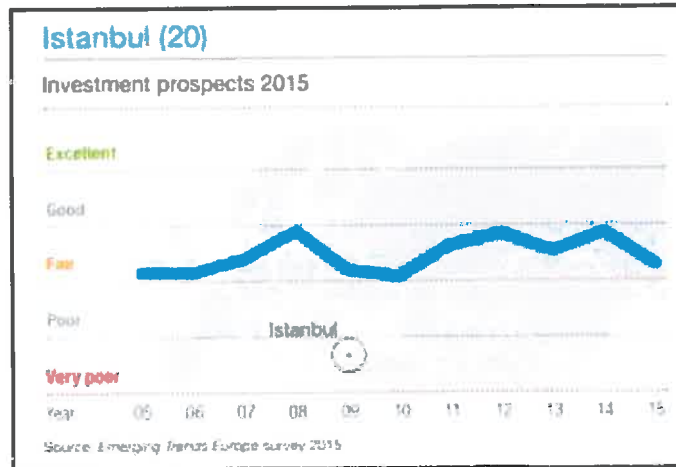


Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

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

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul'un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

Tablo. 10 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar



Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)

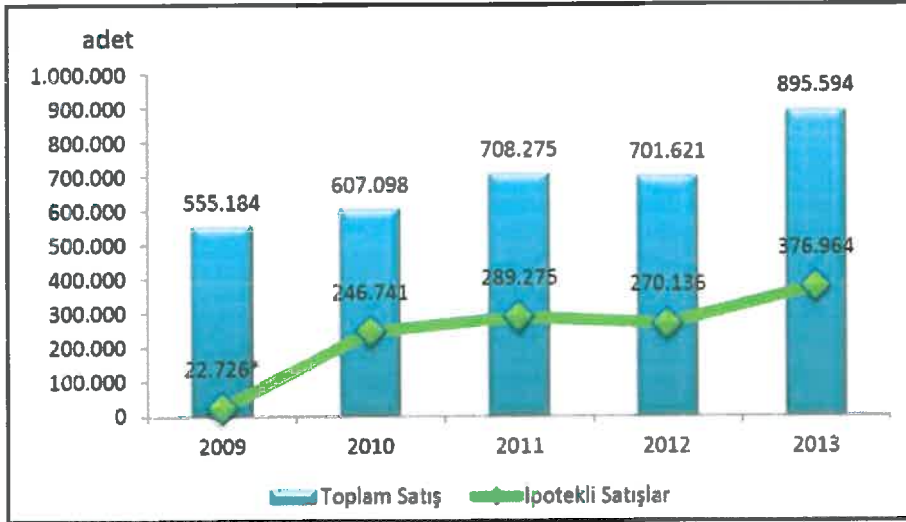
Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul' a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

4.3.1. Türkiye'de Konut Piyasası

Türk gayrimenkul sektörü, enflasyonun normal düzeylere düşmesi ile fiyat istikrarının sağlanması, YTL'ye geçiş gibi ekonomi, Avrupa Topluluğu adaylığı gibi siyasi alanda yaşanan olumlu gelişmeler paralelinde son dönemlerde yerli ve yabancıların gözünde yıldızı parlayan bir yatırım sektörü olarak ön plana çıkmaktadır.

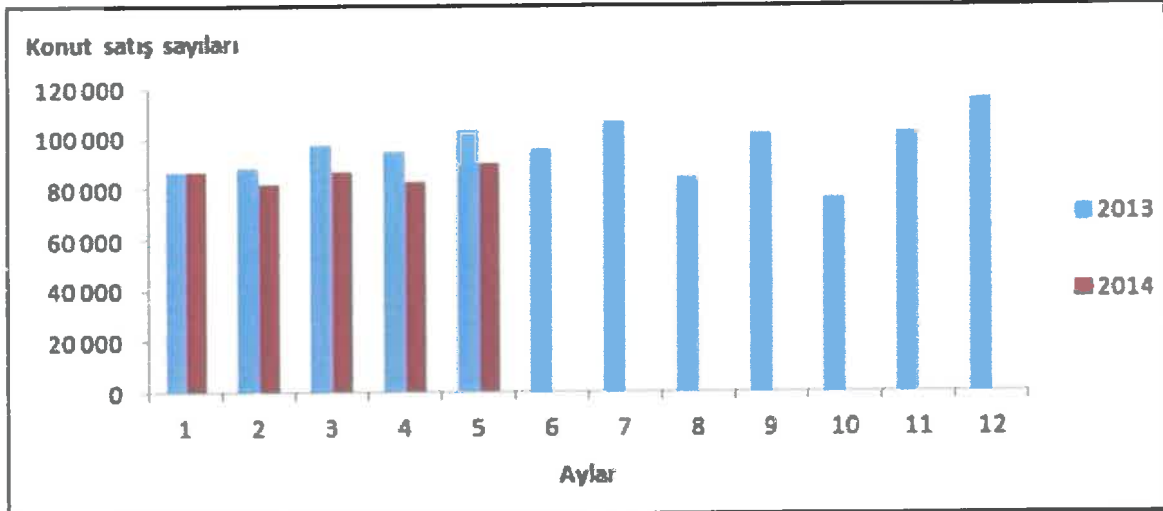
Son beş yıllık satış rakamlarına baktığımızda ortalama 693.554 (2009–2013 yılları arası ortalama) rakamına ulaşıldığı görülmektedir. 2011–2013 yılları arası yapılan satışlar ortalamasının üstünde olup son beş yılda (2012 çok az farkla bir önceki yıla göre düşmüştür) ana eğilim yükseliş yönündedir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014)

Tablo. 11 Türkiye'de Gerçekleşen Toplam Konut Satışları ve İpotekli Satış Miktarı (TÜİK)



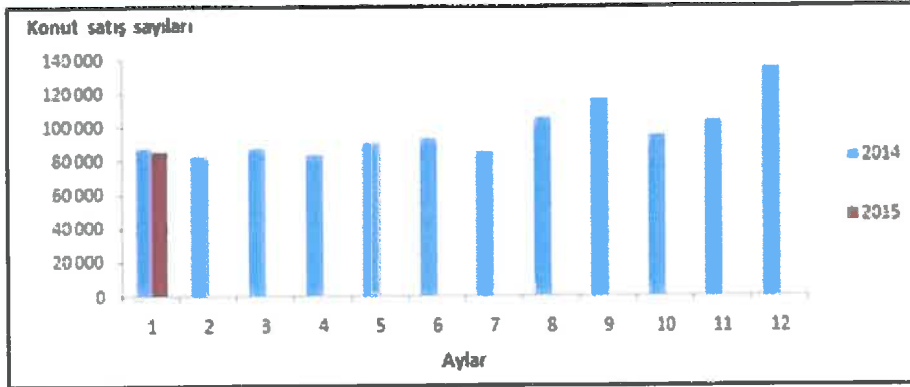
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014

2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık bazdaki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır.

Tablo. 12 Türkiye'de Konut Satış Adedi (2013-2014 Mayıs)

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014

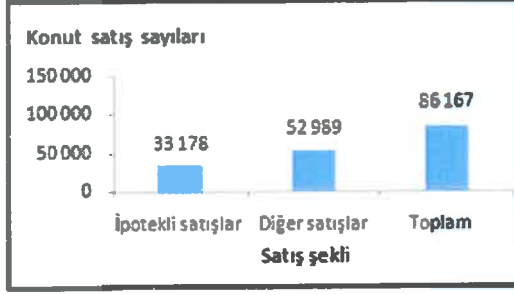
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 oranında azalarak 86 167 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 16 587 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 570 konut satışı (%11,1) ile Ankara, 5 483 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 14 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Bayburttur.

Tablo. 13 Konut Satış Sayıları 2014-2015

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18552>

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 oranında artış göstererek 33 178 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,5' tir. İpotekli satışlarda İstanbul 7 399 konut satışı ve %22,3 pay ile ilk sıradadır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %48,6 ile Denizli' dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 oranında azalarak 52 989'dır. Diğer konut satışlarında İstanbul 9 188 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sıradadır. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %55,4 tir. Ankara 5 214 diğer konut satışı ile ikinci sıradadır. Ankara'yı 3 179 konut satışı ile İzmir takip etmektedir. Diğer konut satışının en az olduğu il, 6 konut ile Hakkari' dir.



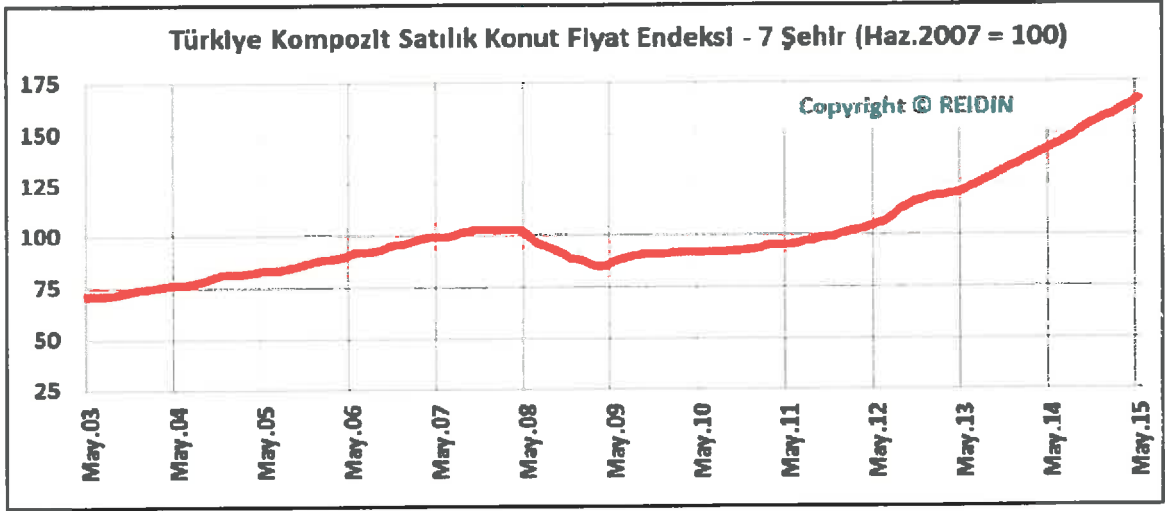
Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 azalarak 37 971 dir. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 dir. İlk satışlarda İstanbul 7 293 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahipken, İstanbul'u 3 694 konut satışı ile Ankara ve 2 160 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artış göstererek 48 196 dir. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 294 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 dir. Ankara 5 876 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 323 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ocak 2015'te ilk sırayı 392 konut ile Antalya'dır. Antalya ilini sırasıyla 377 konut satışı ile İstanbul, 95 konut satışı ile Yalova, 81 konut satışı ile Bursa, 63 konut satışı ile Aydın ve 49 konut satışı ile Sakarya takip etmektedir.

Reidin.com konut sektörü 2015 2'inci çeyrek dönem sonuçları araştırma verilerine göre;

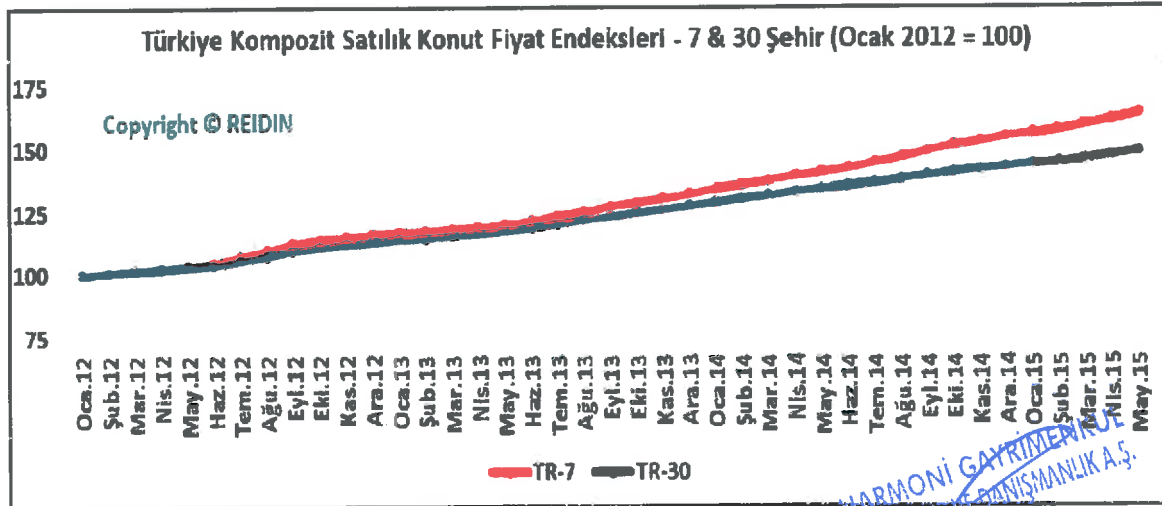
- Mayıs ayında 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR7) bir önceki aya göre % 1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.08' dir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR30) bir önceki aya göre %1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %11.01 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatlarının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.
- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralann en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Van olmuştur.



- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.08'dir.

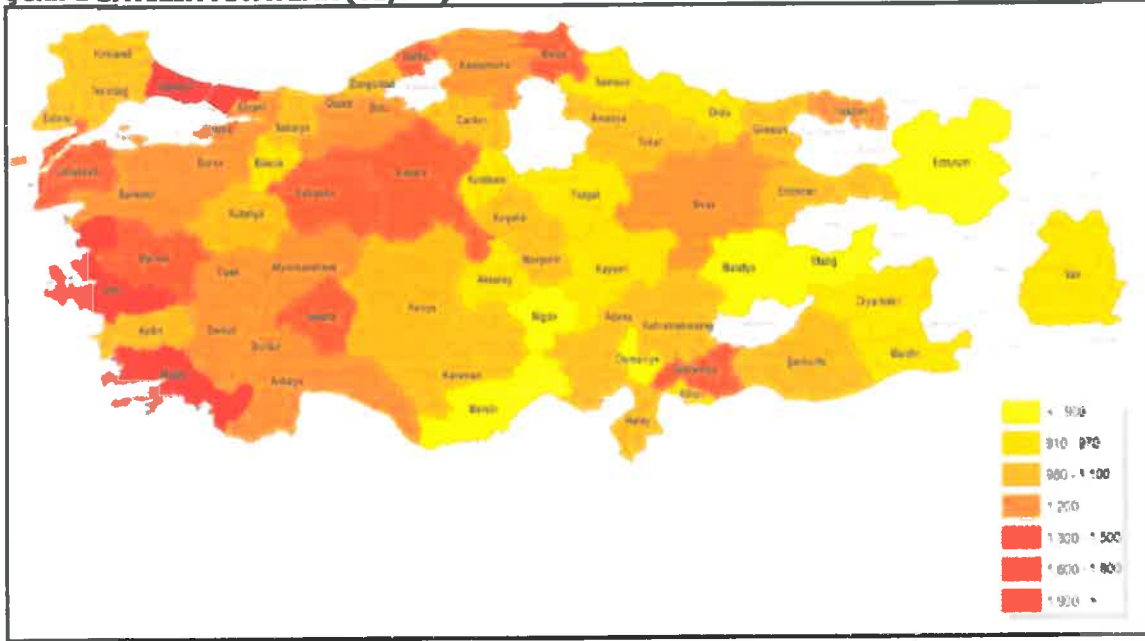
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Adana	188.3	2.15%	21.17%
Ankara	142.2	0.91%	10.53%
Antalya	129.6	1.56%	14.76%
Bursa	113.1	-0.39%	3.04%
İstanbul	185.5	1.62%	20.08%
İzmir	158.5	1.17%	11.90%
Kocaeli	147.9	1.36%	13.72%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

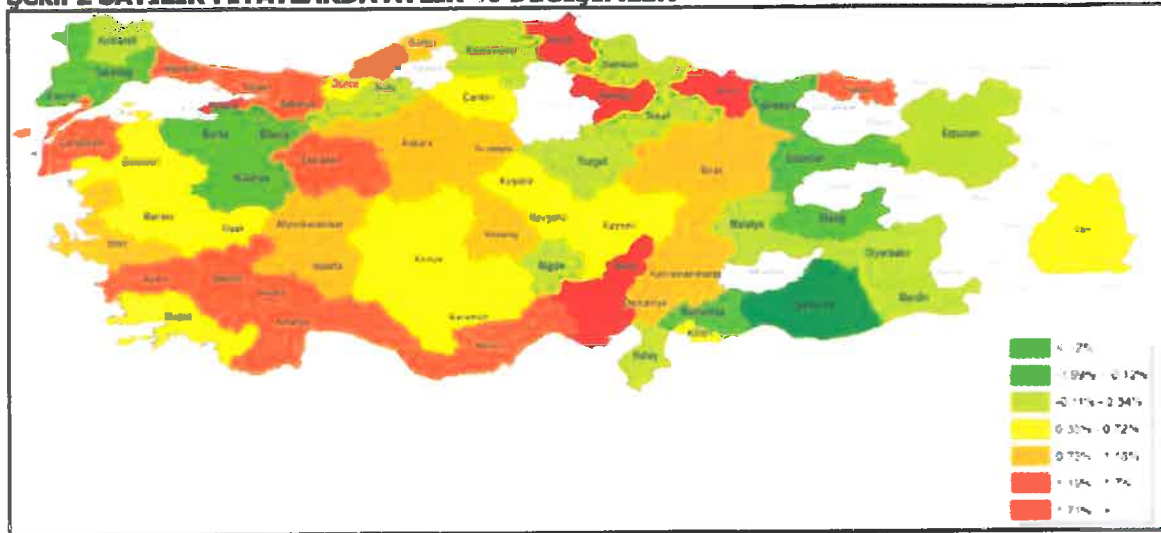


- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %11.01 oranında artış gerçekleşmiştir.

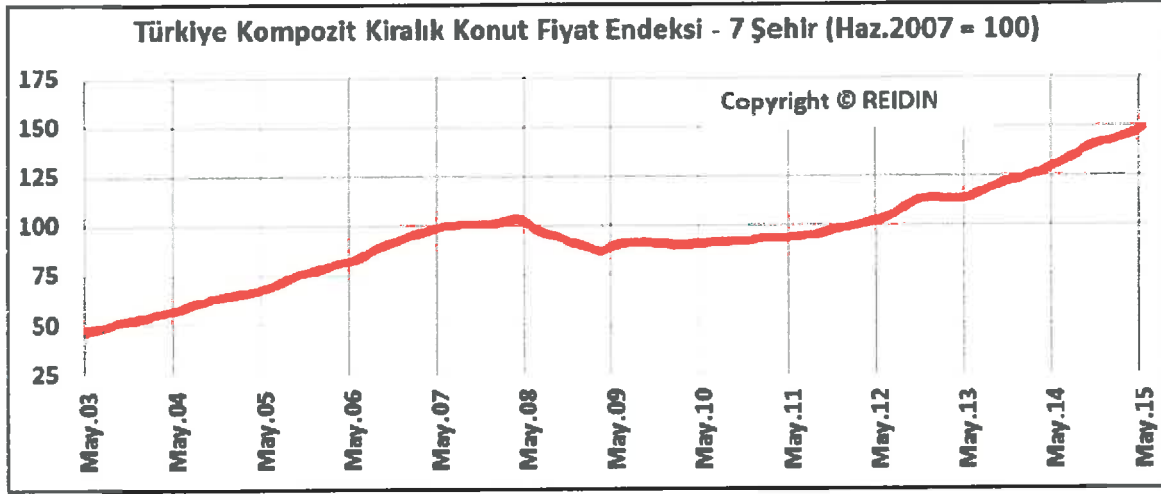
Şekil 1 SATILIK FİYATLAR (TL/m²)



Şekil 2 SATILIK FİYATLARDA AYLIK % DEĞİŞİMLER



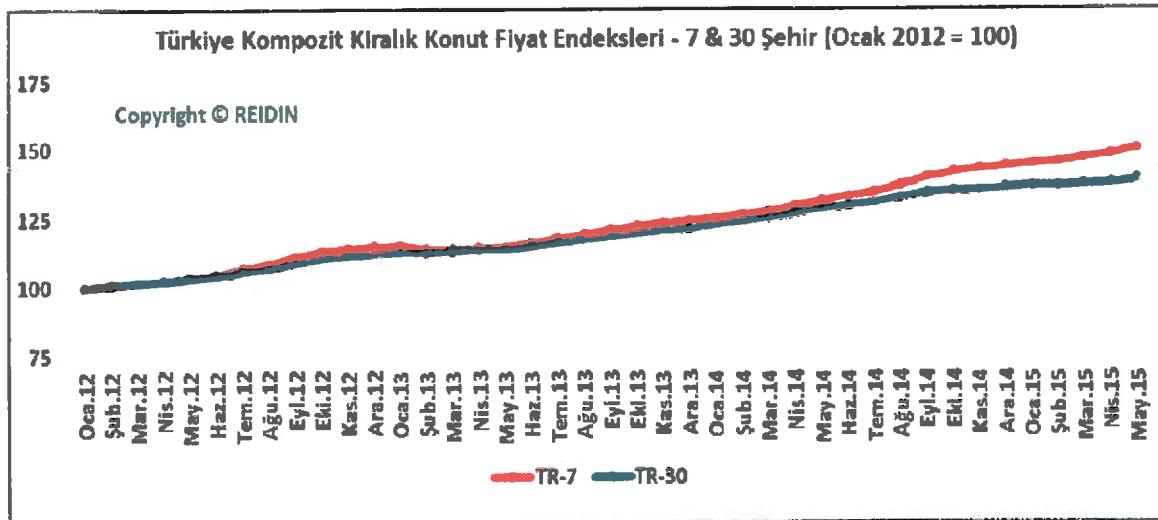
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.



- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temyillli Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.

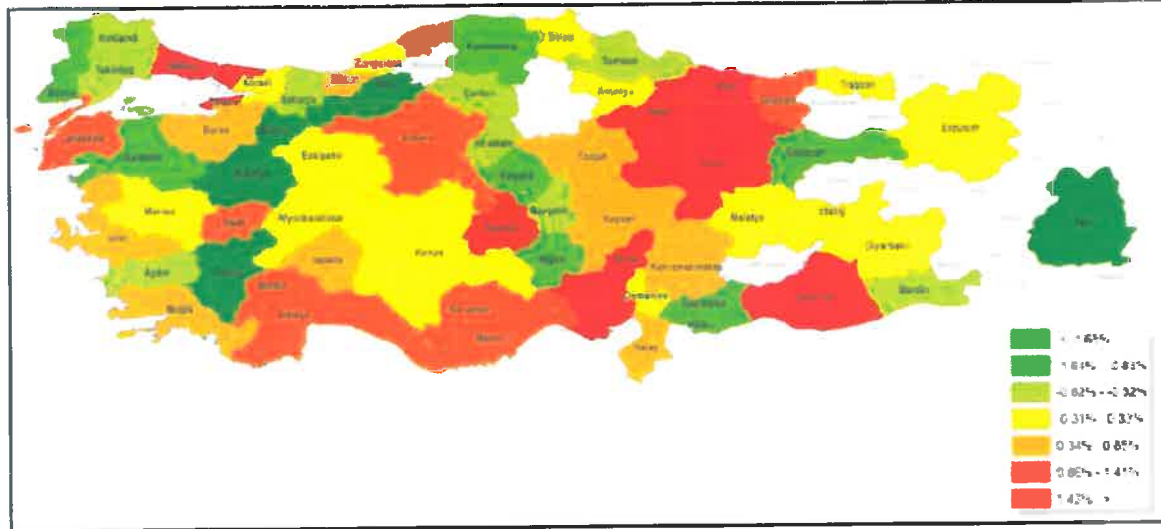
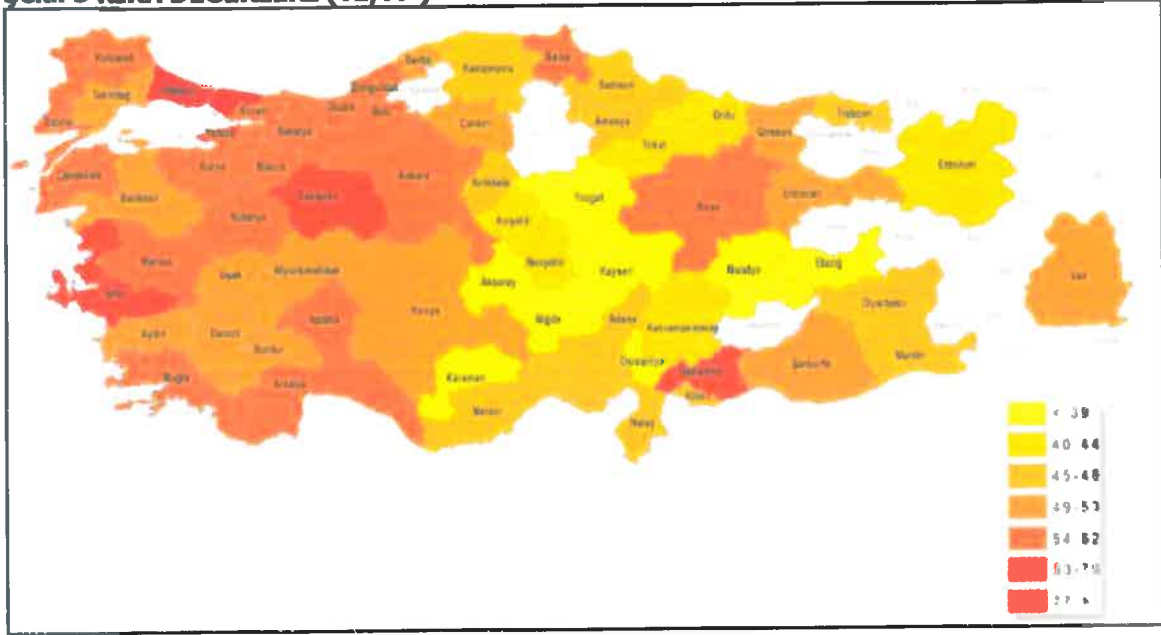
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Adana	163.1	1.99%	11.84%
Ankara	129.7	0.95%	4.28%
Antalya	135.1	1.09%	15.61%
Bursa	106.9	0.83%	5.00%
İstanbul	161.4	1.60%	18.16%
İzmir	138.8	0.53%	9.74%
Kocaeli	130.0	0.18%	9.03%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



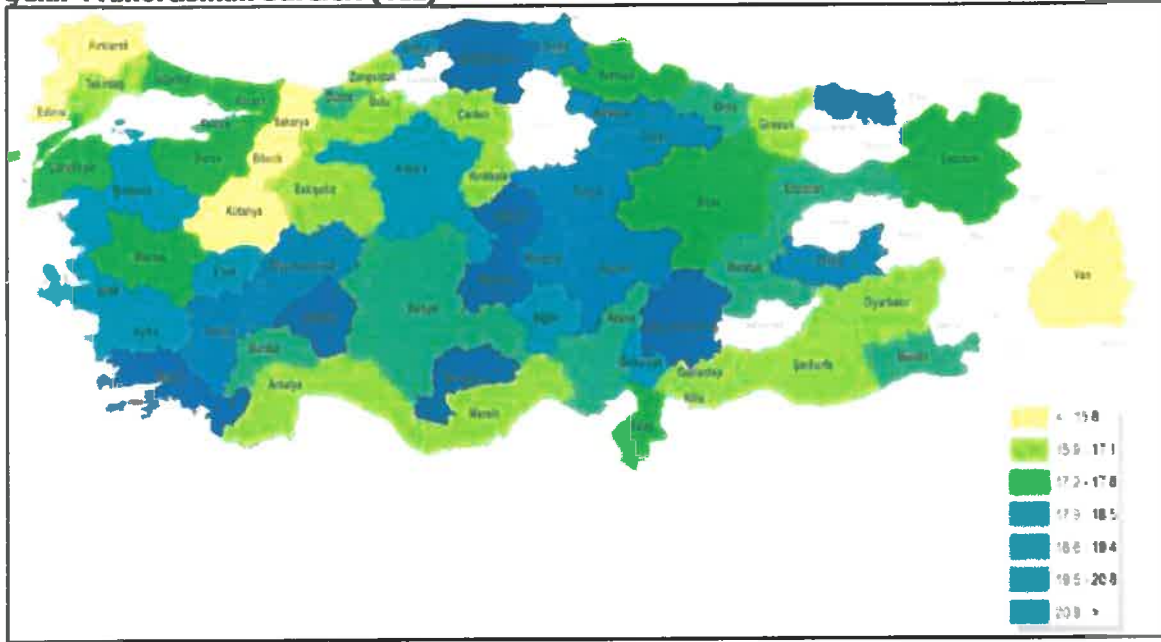
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012Ocak=100 temyilli Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde(TR-30) bir önceki aya göre %0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.

Şekil 3 KİRA DEĞERLERİ (TL/M²)

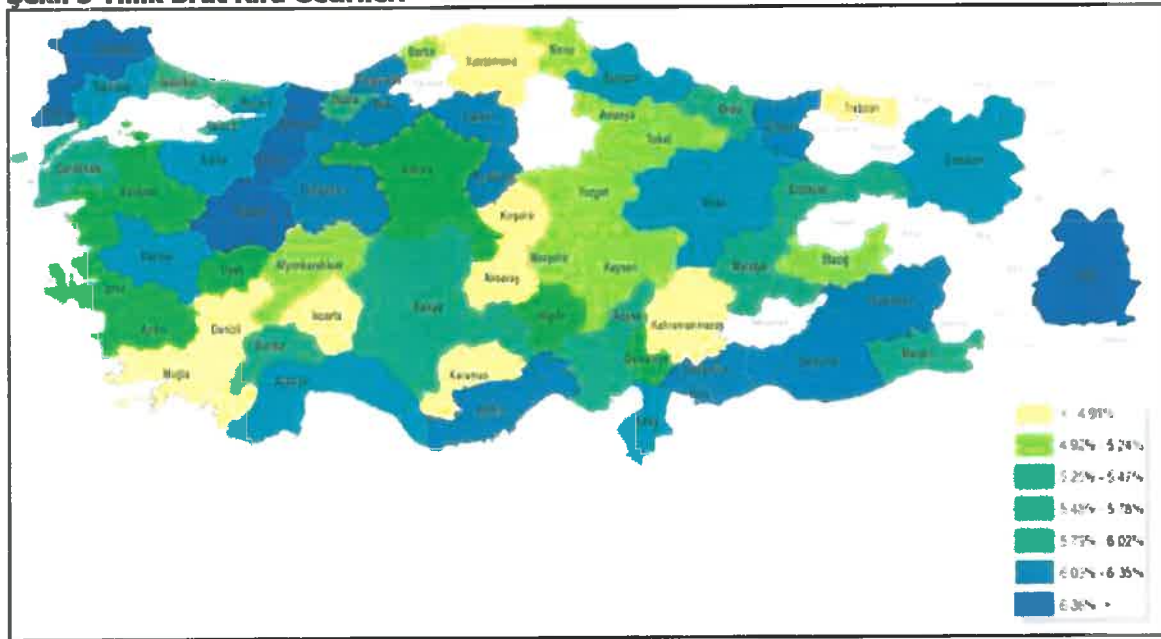


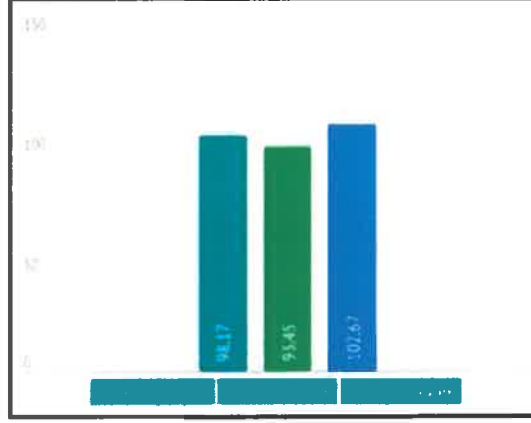
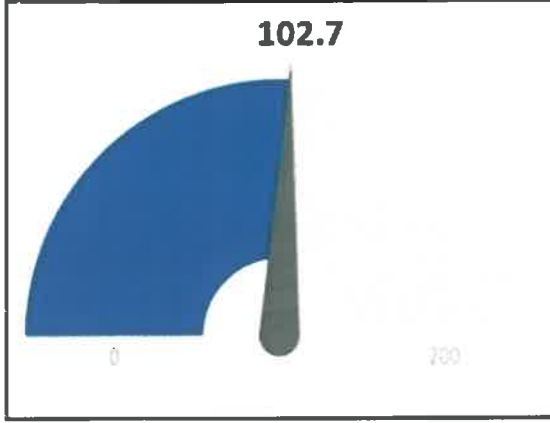
- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralann en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Van olmuştur.

Şekil 4 Amortisman Süreleri (YIL)

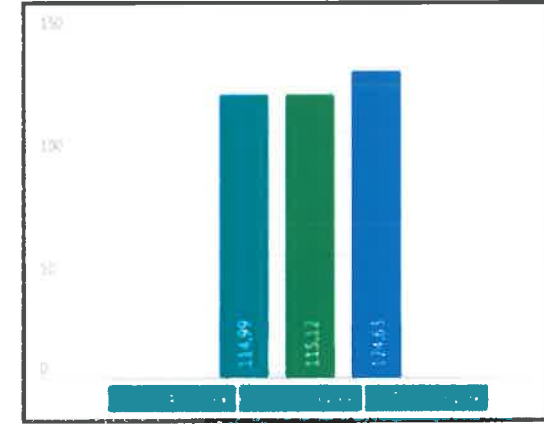
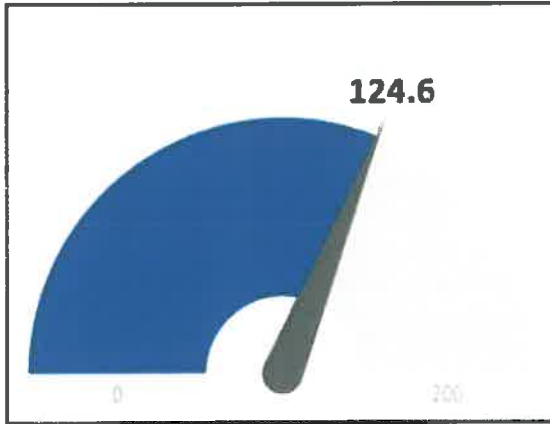


Şekil 5 Yıllık Brüt Kira Getirileri





REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 102.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

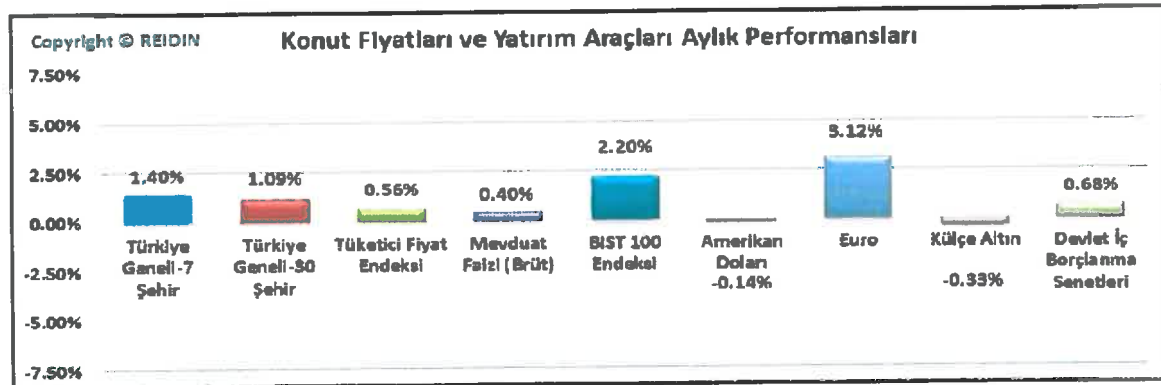
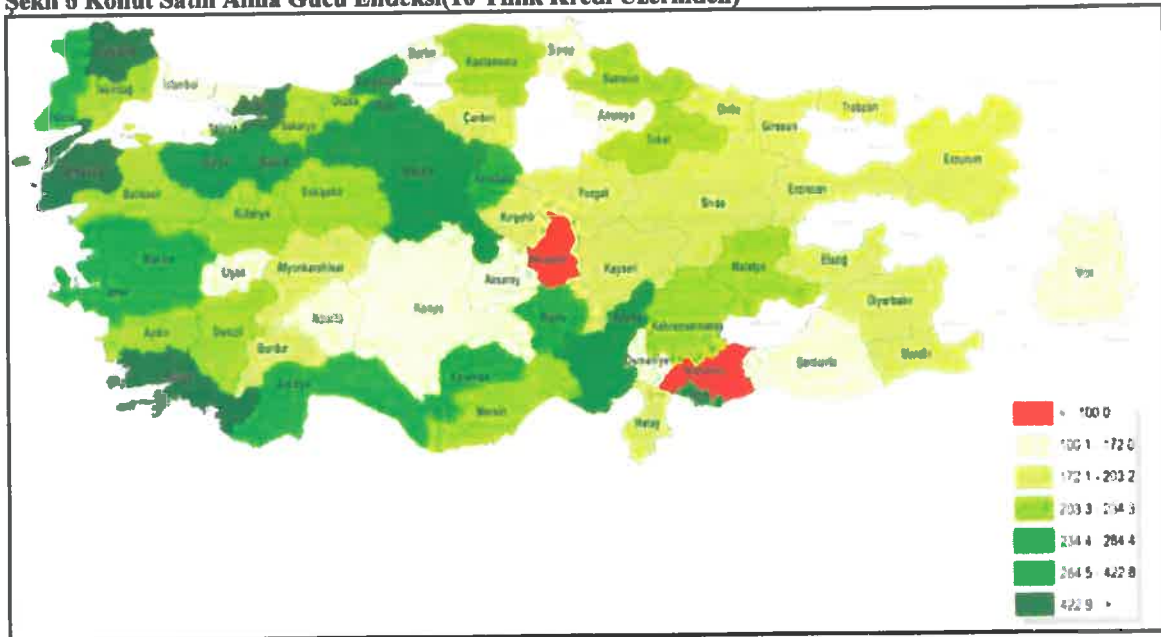
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %57.25 artışla 121.6 (Kısmenİyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.7 artışla 117.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerlendirme uzmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.3 azalışla 97.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %14.6 artışla 105.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %8.3 artışla 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

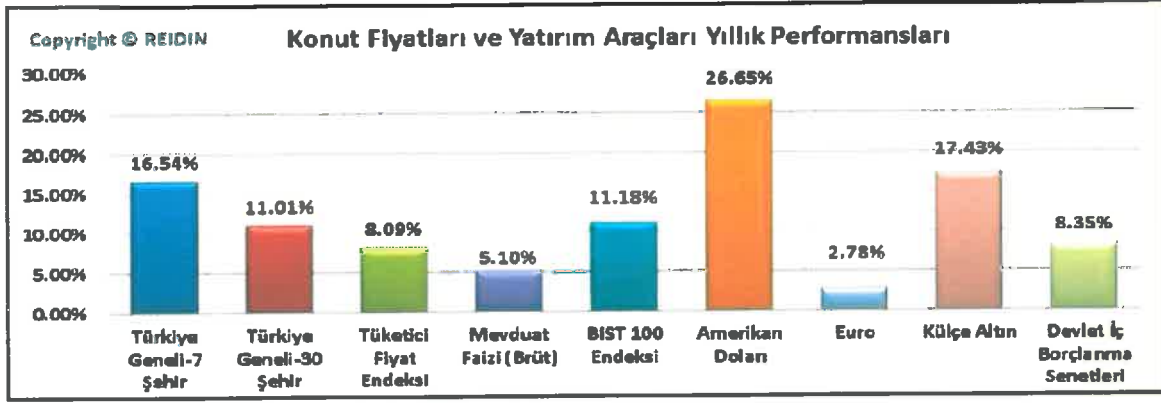
4.3.2. Türkiye’de Konut Kredisi

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 38,9 Milyar TL; 2009 yılı başında 44,9 Milyar TL iken, 2010 yılı başında 60,8 Milyar TL’dir. 2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış eğiliminde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların¹ artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin %75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2011 ve 2012 yıllarında kullanılan konut kredileri toplam 74,6 ve 86 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin toplam krediler içerisindeki payı %10.9 ve %10.8’dir.

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

Şekil 6 Konut Satın Alma Gücü Endeksi(10 Yıllık Kredi Üzerinden)



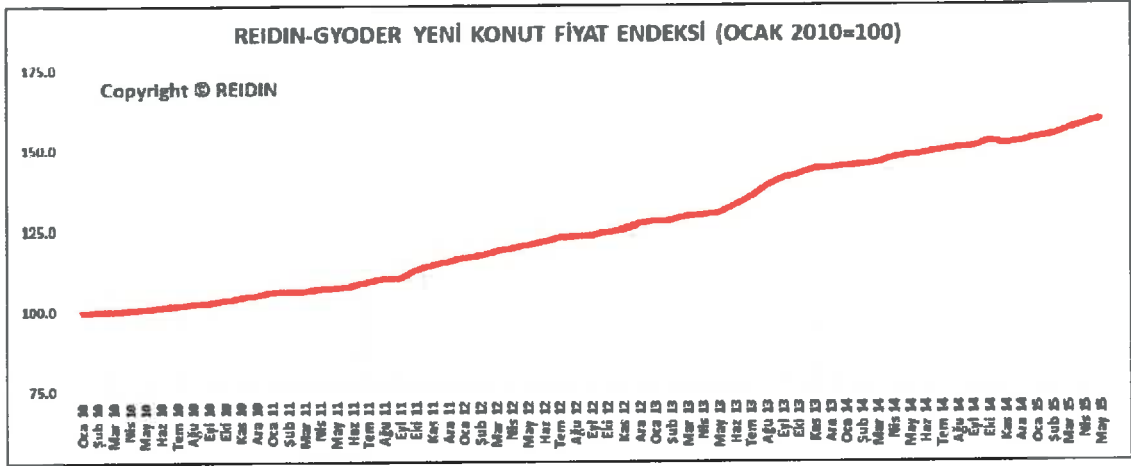


REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mayıs ayında bir önceki aya göre;

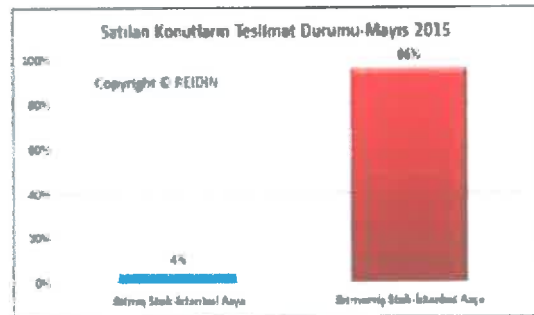
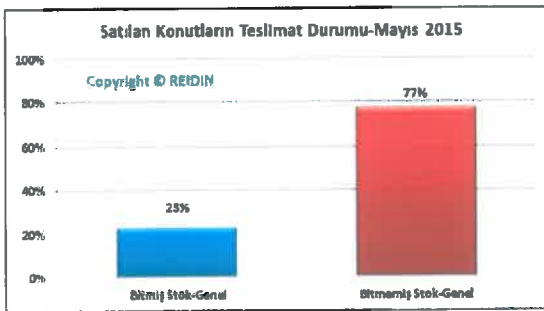
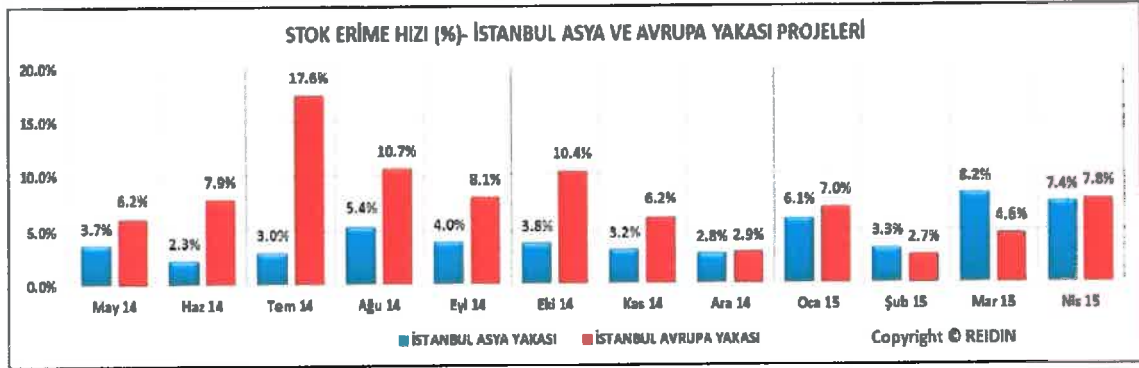
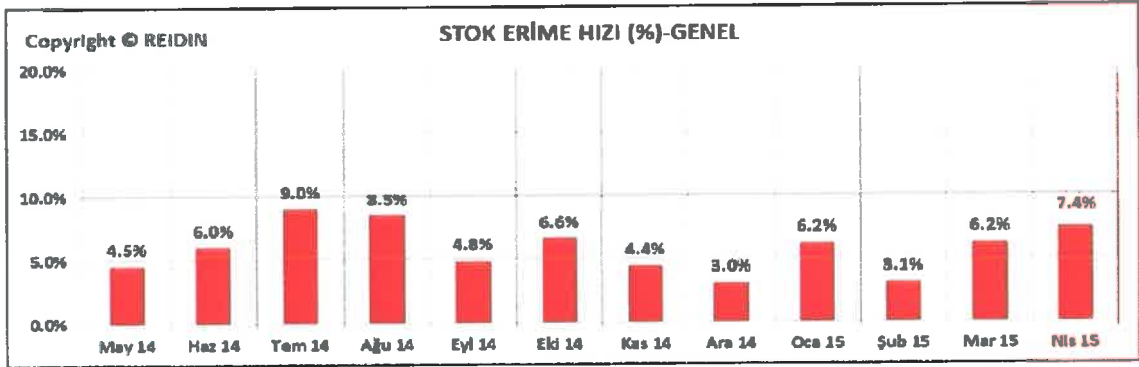
- %0.76 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %59.20 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.70 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.48 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.2 puan fazla artış göstermiştir.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.79 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.71 oranında artmış; 101-125 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.16 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.76 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.14 oranında artmıştır.

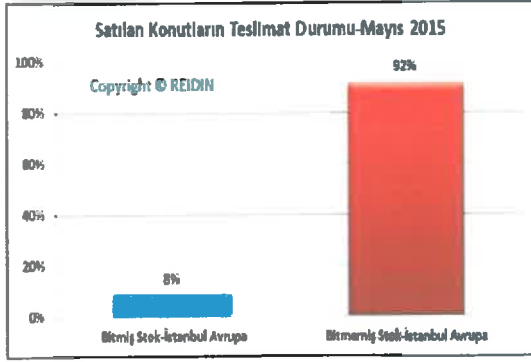
Mayıs ayında;

- Satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %8'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senetve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.
- Markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015: %44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

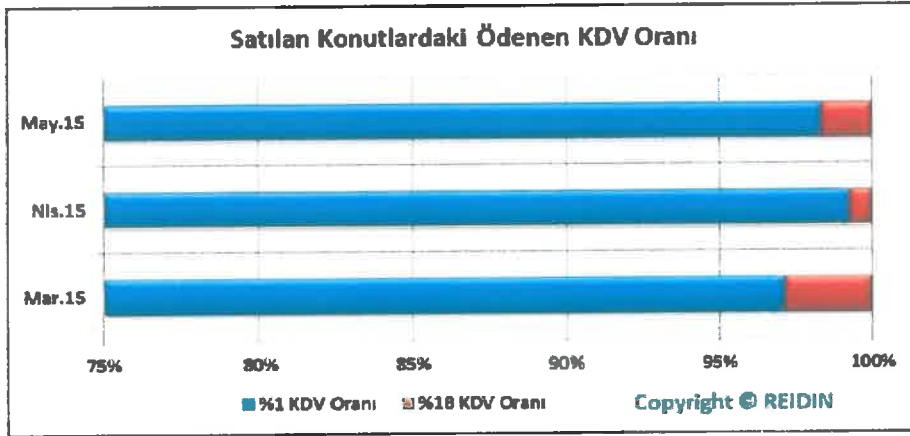


	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	159.2	0.76%	7.35%	59.20%





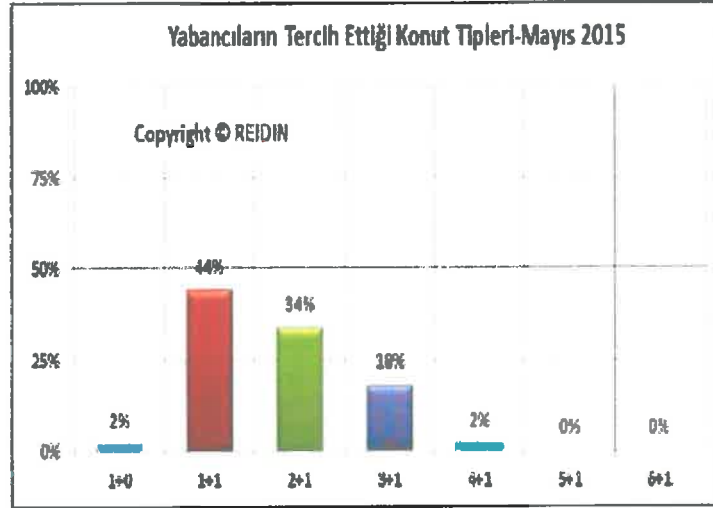
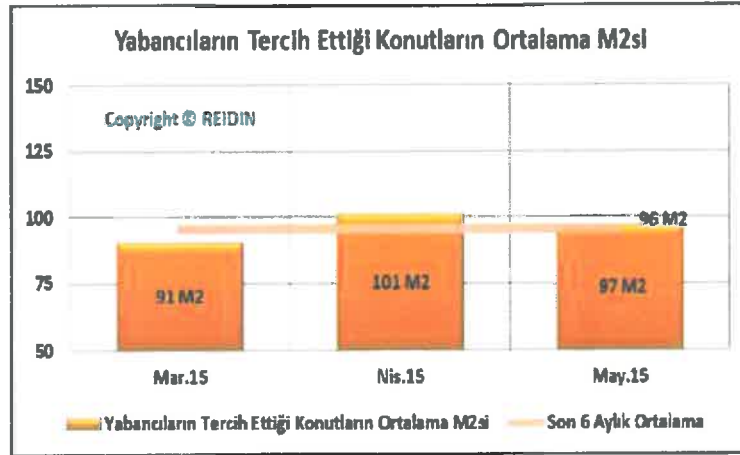
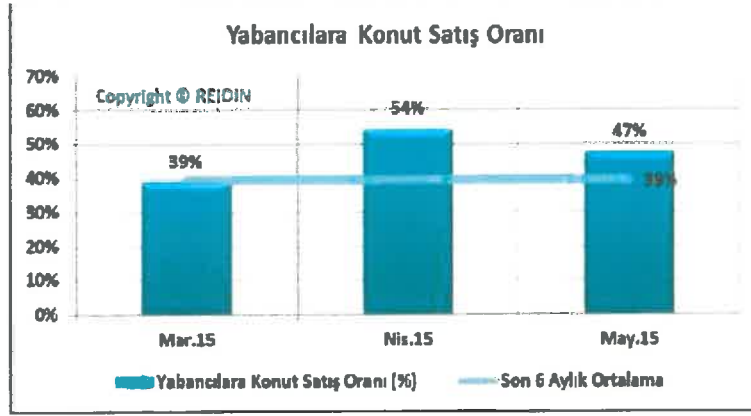
- Mayıs ayında satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken,%77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.
- İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %81 bitmiş stoklardan oluşmaktadır.



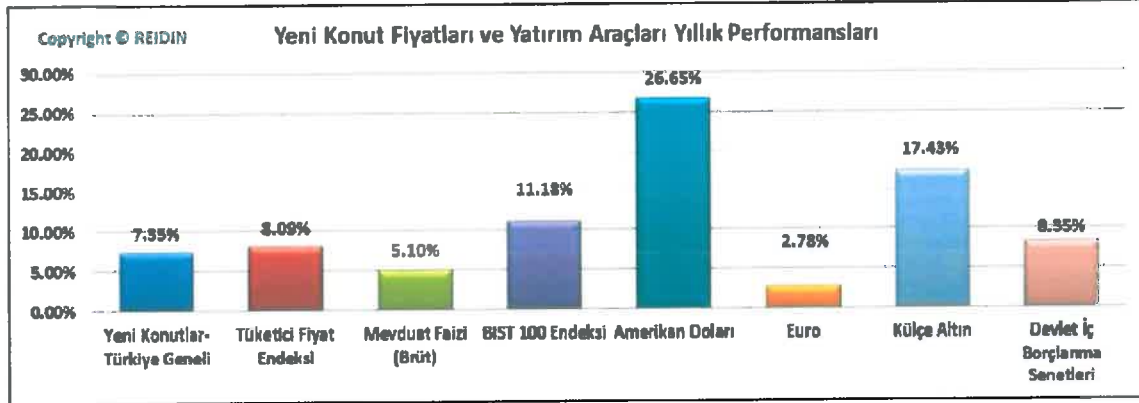
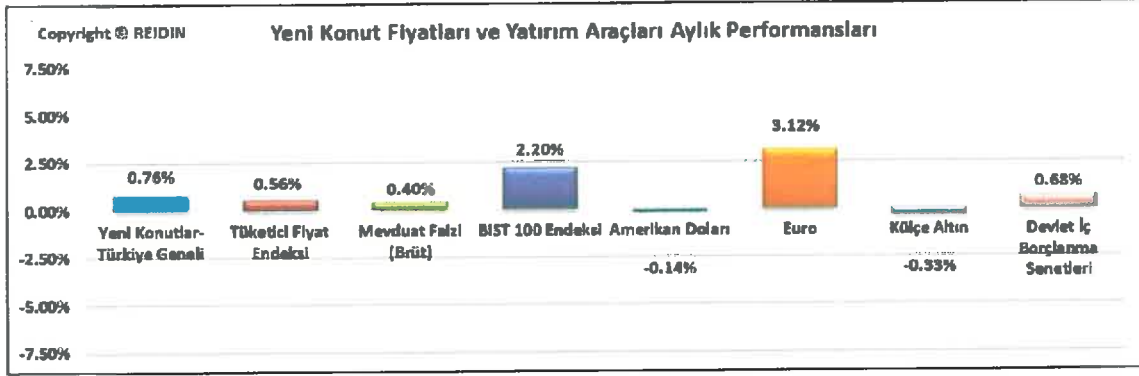
- Mayıs ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.4 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.6 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.



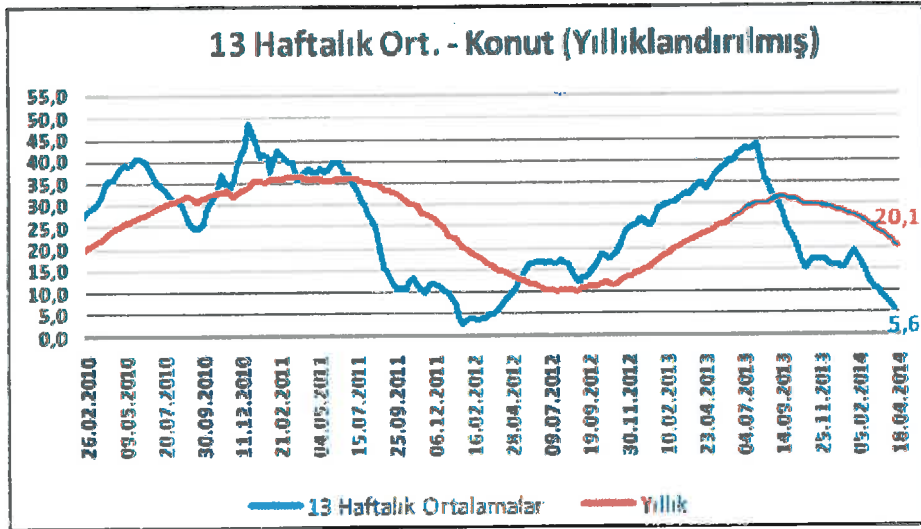
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.



- Mayıs ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015:%44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun hazırladığı rapora göre;



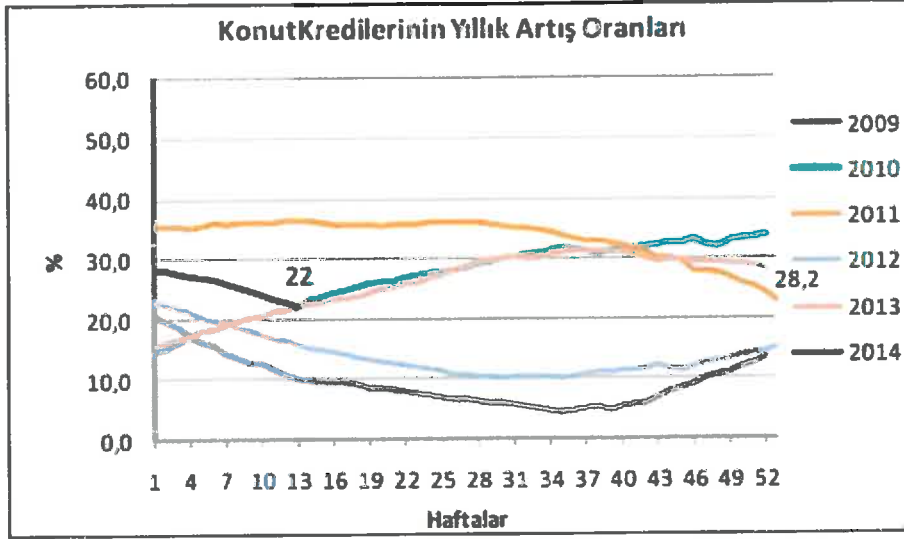
Şekil 7 Türleri İtibariyle Krediler

(Milyon TL)	Mart 2013	Aralık 2013	Mart 2014	DEĞİŞİM			
				Mart 2013 - Mart 2014		Aralık 2013 - Mart 2014	
				Tutar	(%)	Tutar	(%)
TOPLAM	833.557	1.047.410	1.082.855	249.298	29,9	35.445	3,9
Kurumsal/Ticari Krediler	336.707	443.826	466.624	129.917	38,6	22.799	5,1
KOBİ Kredileri	216.696	271.421	284.858	68.162	31,5	13.437	5,0
Mikro Kredi Kurumları	57.978	70.847	74.588	16.607	29,0	1.038	1,4
Küçük İşletmeler	68.358	85.711	91.339	22.980	33,6	5.630	6,6
Orta İşletmeler	90.359	114.863	118.924	28.565	31,6	3.761	3,3
Bireysel Krediler	280.153	332.164	331.373	51.219	18,3	791	-0,2
Kredi Kartları	73.662	83.806	79.206	5.544	7,5	4.601	5,8
Tüketici Kredileri	206.492	248.357	252.167	45.675	22,1	3.810	1,5
Konut	92.116	109.505	112.199	20.283	22,0	1.894	1,7
Tüketim	7.998	8.932	7.883	71	0,9	637	7,6
Diğer	100.418	129.920	132.185	25.460	25,3	2.562	2,0

aynak: BDDK Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü 2014

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mart 2014 itibarıyla 331,4 milyar TL tutarındaki bireysel kredilerin %76,1'i tüketici kredilerinden, %23,9'u ise kredi kartından oluşmaktadır. Tüketici kredilerinin ise %52,3'ü ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinden, %44,6'sı konut kredilerinden, %3,1'i ise taşıt kredilerinden oluşmaktadır. 2013 yılına göre kredi kartlarının bireysel krediler içindeki payı 1,3 puan azalırken, taşıt kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı 0,3 puan azalmıştır.



Tüketici kredilerinin ortalama vadesi, Mart 2014 itibarıyla 5,5 yıl olup yıllar itibarıyla artmaktadır. Konut kredilerinin ortalama vadesi 8 yıl, ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinin ortalama vadesi 3,4 yıldır.

4.4. Bölge Verileri

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

4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2014 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.377.018 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmî Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapılan açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

4.4.2. Sancaktepe İlçesi



Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. İlçe 61,90 kilometrekaredir, nüfusu 241.000'dir ve sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Ümraniye'ye bağlı Sangazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sangazi merkezinde inşa edilmiştir.

Tarihi

Sancaktepe, ilk çağlardan itibaren mesire alanı ve yazlık sarayları ile ön planda olmuştur. Bölgede bulunan en eski yapı bir Bizans Sarayı olan I. Tiberius Konstantinos (578-582) ve Mavrikos (582-602) dönemlerinde inşa edilen Damatris Yazlık Sarayı'dır. Damatris Sarayı adını Demeter 'Tarım Tanrıçası' adından almıştır. Bugün kalıntıları Samandıra sınırları içindedir.

Bölgeye Türklerin ilk defa gelişi Avar Türkleri'nin İstanbul'u kuşatmasıyla VII. yüzyıl başlarında olmuştur. Türkler IX. yüzyıldan itibaren yoğun olarak Bizans topraklarında görülmeye başlamış ve Üsküdar'a kadar gelmişlerdir. Ancak bölgede kalıcı olmaları Osmanlı Beyliğinin ortaya çıkmasından sonra olmuştur. Bugünkü Sancaktepe bölgesi, 1328 yılında Orhan Gazi'nin Samandıra'yı fethi ile Türklerin eline geçmiştir. Sancaktepe'yi oluşturan iki ana unsur Samandıra ve Sangazi'dir.

Samandıra eski bir yerleşim yeridir. Sangazi köyünün ise İstanbul'un fethinden sonra kurulduğu rivayet olunmaktadır. Fethi kablan Sarı Kadı isimli kişiye buranın mülk olarak verilmesiyle bir yerleşim yeri haline almıştır.

Nüfus

Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı olarak doğu bölgelerinden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. 19 mahalleden oluşan Sancaktepe İlçesi 62,41km² 'lik bir alanı kapsar ve Türkiye İstatistik Kurumu 2014 verilerine göre 329,788 nüfusa sahiptir.

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren ilçenin, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

Tablo. 14 Sancaktepe İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

Yıl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nüfus	229.093	241.233	256.442	267.537	278.998	304.406	329.788

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

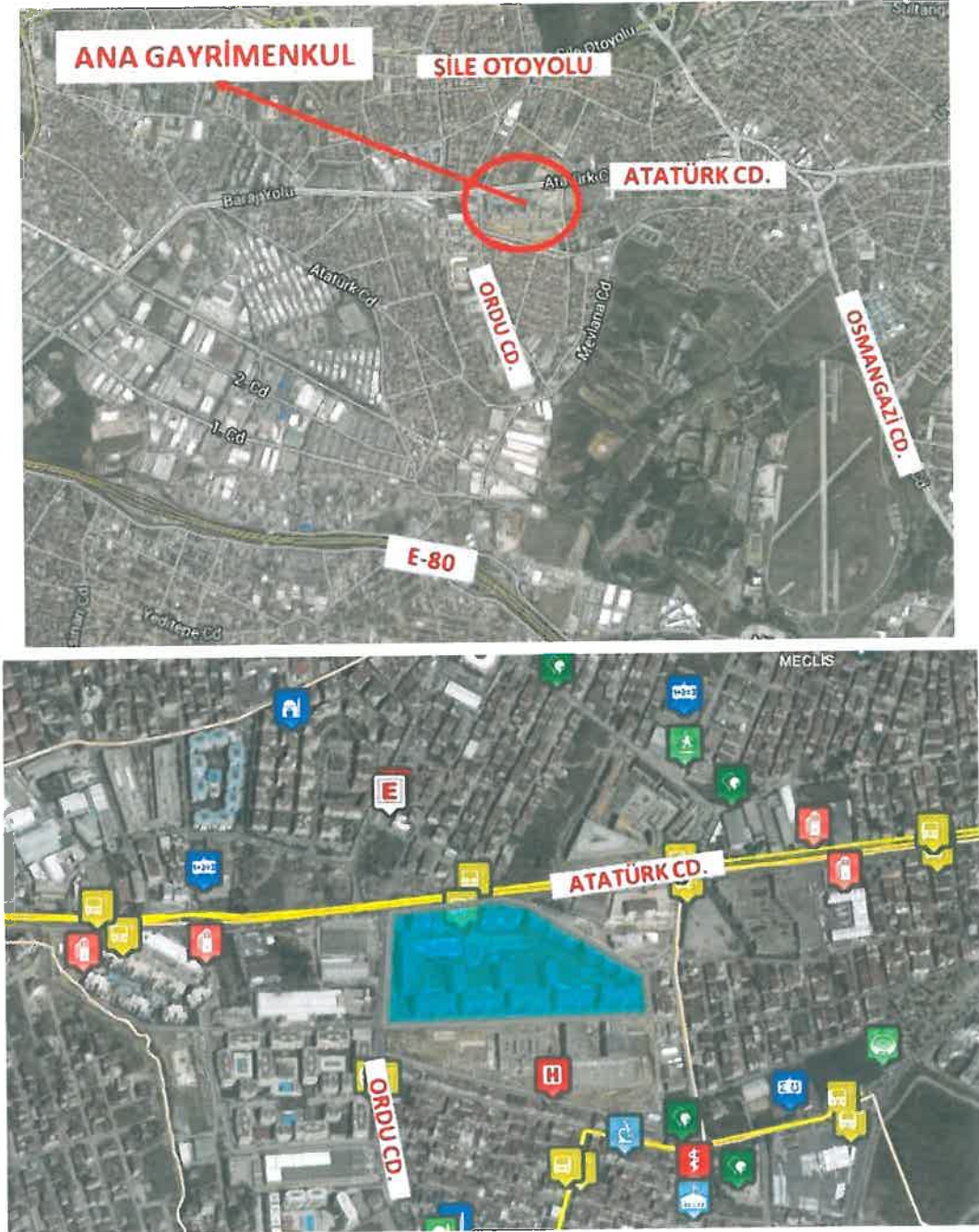
6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sangazi Mahallesi, 4/1 pafta, - ada, 1958 parsel numaralı '1 adet 1 katlı dükkan, 2 adet 2 katlı garaj binası, 1 adet 4 katlı kafeterya, 27 adet 14 katlı apartman binası ve arsası' vasıflı ana taşınmazda konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, Emek Mahallesi, Ordu Caddesi, Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi, No:1, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumlanmıştır. Sancaktepe Belediye binasının yer aldığı Atatürk Caddesi üzerinde batı istikametinde yaklaşık 1350 m. İlerlenir ve ışıklardan sol tarafta yer alan Ordu Caddesi'ne girilir. Atatürk ve Ordu Caddesi'nin kesiştiği parsel üzerinde, 1 dış kapı numaralı sitede değerlendirme konusu ana gayrimenkul olan Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar Şile Otoyolu'na ve E-80 Karayolu'na yakın konumda olup, çevre yapılaşmaları site, konut, fabrika alanları gibi çeşitli fonksiyonlar ile donatı alanlarından oluşmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde konut projeleri

devam etmektedir. Konu taşınmazlar, E-80 Karayolu ve Şile Otoyolu gibi ulaşım arterleri ve duraklarına yakın konumda olması nedeni ile tarifi ve ulaşılabilirliği kolay lokasyondadırlar.

Konu taşınmaza yakın konumda Suryapı Adapark, Kent Life, Dore Life, Simply City, Dap Space Center siteleri bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün yan parseli üzerinde Sancaktepe Eğitim ve Araştırma Hastanesi inşaatı devam etmektedir.

Resim 1. Gayrimenkulün Konum Krokisi



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Sancaktepe	Sargazi	0	1958	55.969,36 m ²	1 adet 1 katlı dükkan 2 adet 2 katlı gara; birası ,1 adet 4 katlı kafeterya 27 adet 14 katlı apartman birası ve arsası		4:1

Yol
Tarihi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Tablo. 15 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
ŞİLE OTOYOLU	0,77
D-100 KARAYOLU	8,80
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	15,00
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	13,80
F.S.M KÖPRÜSÜ	14,40
ATATÜRK HAVALİMANI	31,70

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri. Projeye ilişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu 12 adet mesken ve 13 adet ticari (dükkan) nitelikli taşınmaz; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Sargazi Mahallesi, 1958 Parselde kayıtlı 55.969,36 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 projesinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi topografik olarak düz bir parsel üzerinde yer almakta olup site üç etap olarak inşa edilmiştir. Bodrum katlar kapalı otopark alanı olarak kullanılmakta olup site içerisinde özel güvenlik, açık havuz, açık/kapalı otopark, hamam, fitness salonu, sauna, çocuk oyun alanları, tenis kortu, yürüyüş parkurları gibi sosyal tesis alanları yer almaktadır. Ana gayrimenkulün ortasında yapay bir göl yer almaktadır. Sitenin ana girişi Ordu Caddesi'nden verilmiş olup, ikinci giriş doğu yönünden Yenice sokak üzerinden verilmiştir. Ticari alan girişleri ise Atatürk Caddesi üzerinden verilmiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Aqua City Sitesi'nde Likya, Frigya ve Karya olmak üzere 3 farklı konut tipi bulunmaktadır. Site 5 adet Likya blok, 19 adet Frigya blok, 3 adet Karya blok, bodrum katlarda 2 adet otopark bloğu, 1 adet ticari blok ve 1 adet sosyal tesis bloğundan oluşmaktadır. A, B, C, D ve E bloklar Likya tipi blok; F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, R, S, U, V, Z, AA, AB, AC ve AD bloklar Frigya tipi blok; P, T ve Y bloklar Karya tipi blok olup site içerisinde toplam 27 adet konut bloğu, 1118 adet konut yer almaktadır. Ticari blokta ise 14 adet bağımsız bölüm yer almak üzere Sinpaş Aqua City 2010 Sitesi toplam 1132 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Resim 2. Ana Taşınmaz Görünümü



Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 15 adet konut A, C, D, E, G, J, L, M, P, T ve AC bloklarda yer almaktadır. Değerleme konusu 10 adet ticari bölüm ise ticaret bloğunda yer almaktadır.

A Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal+çatı kattan oluşmakta olup blokta toplam 34 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Likya tipi bloktur. Blok içerisinde 2 ve 32 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

D Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 44 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Likya tipi bloktur. Blok içerisinde 10 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.

E Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 44 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Likya tipi bloktur. Blok içerisinde 38 ve 39 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

G Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 44 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Frigya tipi bloktur. Blok içerisinde 15 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.

J Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 44 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Frigya tipi bloktur. Blok içerisinde 2 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.

L Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 44 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Frigya tipi bloktur. Blok içerisinde 2 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.

M Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 44 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Frigya tipi bloktur. Blok içerisinde 36 ve 41 no'lu bağımsız bölümler değerlendirme konusudur.

T Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 55 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Karya tipi bloktur. Blok içerisinde 54 no'lu bağımsız bölüm değerlendirme konusudur.

AC Blok: 2 Bodrum+zemin+10 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 33 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Frigya tipi bloktur. Blok içerisinde 31 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

Ticari Blok: 1 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 14 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu meskenlerden M Blok 36 ve 41 no'lu, T Blok 54 no'lu meskenler ve Ticari Blok'ta 1, 2, 4, 5, 9, 10, 12, 13 ve 14 no'lu dükkanların içleri yapıları olup diğer meskenler ve ticari alanlar natamam haldedir. Tarafımıza Ticari blokta yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no'lu dükkanlar; A blokta yer alan 2 no'lu mesken ve T blokta yer alan 54 no'lu dubleks mesken gösterilmiştir. 1 ve 2 no'lu dükkanlar kuaför, 4 no'lu dükkan eczane, 5 no'lu dükkan teknik servis merkezi, 9 no'lu dükkan pastane, 12, 13 ve 14 no'lu dükkanlar ise alışveriş merkezi olarak kullanılmaktadır. A blok 2 no'lu mesken natamam haldedir. T blok 54 no'lu dubleks meskenin ise içi yapıları olup zeminleri laminant parke, duvarlar saten boyalı, mutfak tezgahı corian, dolaplar lakedir. Banyolarda duş teknesi, lavabo ve klozet yer almaktadır.

Tablo. 16 Kullanım Alanı Bilgileri

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)
A	LİKYA	ZEMİN	2	MESKEN	2+1	139,78	166,89
A	LİKYA	10	32	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	2+1	94,54	110,23
D	LİKYA	2	10	MESKEN	1+1	62,64	89,91
E	LİKYA	9	38	MESKEN	1+1	52,59	75,27
E	LİKYA	9	39	MESKEN	1+1	52,59	75,27
J	FRİGYA	ZEMİN	2	MESKEN	1+1	66,17	81,64
L	FRİGYA	ZEMİN	2	MESKEN	1+1	66,17	81,66
M	FRİGYA	8	36	MESKEN	2+1	85,33	107,67
M	FRİGYA	10	41	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	4+1	170,65	215,36
AC	FRİGYA	10	31	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	4+1	170,65	211,81
G	FRİGYA	3	15	MESKEN	1+1	57,92	70,80
T	KARYA	10	54	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	3+1	148,47	171,52
TİCARET-A	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	1	DÜKKAN	-	26,16	31,00
TİCARET-B	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	2	DÜKKAN	-	131,15	147,00
TİCARET-C	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	3	DÜKKAN	-	91,41	105,00
TİCARET-D	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	4	DÜKKAN	-	72,73	87,00
TİCARET-E	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	5	DÜKKAN	-	65,37	74,00
TİCARET-F	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	6	DÜKKAN	-	201,4	219,00
TİCARET-G	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	7	DÜKKAN	-	211,63	231,00
TİCARET-H	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	8	DÜKKAN	-	235,00	261,00
TİCARET-I	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	9	DÜKKAN	-	94,79	106,00
TİCARET-K	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	11	DÜKKAN	-	269,65	289,00
TİCARET-L	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	12	DÜKKAN	-	139,3	150,00
TİCARET-M	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	13	DÜKKAN	-	232,00	250,00
TİCARET-N	TİCARET	1. BODRUM+ZEMİN	14	DÜKKAN	-	794,02	876,00

* Kullanım alanları, kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan brüt alanlardır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Site içerisinde yer alması
- Deprem sonrası imal edilmiş bir yapıda yer alması
- Ulaşım kolaylığı,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanlarının bulunması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Ana gayrimenkulün şehrin merkezi yerlerine uzak konumda yer alması

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkullerin yer aldığı bölgeye yeni konut projelerinin ve sosyal yaşam alanlarının imal edilmesi

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak 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,

Konu gayrimenkullerin kullanım fonksiyonları mesken ve dükkan nitelikli olup hali hazırda bu fonksiyonla kullanılmaktadır. Henüz fiziksel ve/veya fonksiyonel olarak demode duruma gelmediğinden taşınmazların en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; taşınmazların birim satış ve kira değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlara Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile satış değerleri takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu site dahilinde ve yakın çevrede yer alan benzer nitelikteki mesken ve dükkan ünitelerinin satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

• Satılık Konut Emsalleri:

- 1) Değerleme konusu sitede Likya tipi blokta (A Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 3+1, 159 m² alanlı olarak beyan edilen değerlendirme konusu içi yapılı, 1. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 649.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.081 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsell Gayrimenkul – 0507 540 40 28)
- 2) Değerleme konusu sitede Frigya tipi blokta (Z Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 2+1, 107 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, 3. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 475.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.439 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Sahibinden – Cemil Bey – 0532 666 91 90)
- 3) Değerleme konusu sitede Frigya tipi blokta (AD Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 3+1, 148 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, 3. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 770.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **5.202 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Pam İnşaat Emlak – 0530 252 63 83)
- 4) Değerleme konusu sitede Frigya tipi blokta (N Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 1+1, 81 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, bahçe katı dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 358.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.419 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsell Gayrimenkul – Semra Hanım – 0549 748 32 98)
- 5) Değerleme konusu sitede Likya tipi blokta (B Blok olduğu düşünülmektedir.) yer alan 2+1, 144 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, bahçe katı dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 620.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **4.305 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Sahibinden – Burak Bey – 0532 137 75 33)
- 6) Değerleme konusu siteye yakın çevrede Kent Life Sitesi'nde yer alan 3+1, 143 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, 1. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 455.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep

edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **3.181 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Remax Gayrimenkul – Ayşe Hanım – 0532 603 80 21)

7) Değerleme konusu siteye yakın çevrede Dore Life Sitesi'nde yer alan 1+1, 68 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, zemin kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 210.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **3.088 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Garaj 1071 Emlak – Sait Bey – 0531 845 74 39)

8) Değerleme konusu siteye yakın çevrede Sur Yapı Adapark Sitesi'nde yer alan 4+1, 214 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, dubleks dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 750.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **3.504 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Gayrimenkul Fikirleri – Birol Bey – 0507 121 88 55)

9) Değerleme konusu siteye yakın çevrede Dap Space Center Sitesi'nde yer alan 2+1, 115 m² alanlı olarak beyan edilen içi yapılı, 4. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 360.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu daire için gereğinden fazla fiyat talep edilmektedir. (Birim Satış Değeri = **3.130 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Pratik Gayrimenkul – Hakan Bey – 0533 773 90 90)

• **Kiralık Konut Emsalleri:**

1) Değerleme konusu sitede Frigya tipi Blok'ta yer alan 3+1, 133 m² alanlı olarak beyan edilen 1. kat daire için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 2500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **18,79 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Rality World Gayrimenkul – Tuncay Bey – 0507 194 10 13)

2) Değerleme konusu sitede Frigya tipi blokta yer alan 1+1, 70 m² alanlı olarak beyan edilen 5. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 1150 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **16,42 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Century 21 Gayrimenkul – Yeşim Hanım - 0530 935 05 35)

3) Değerleme konusu sitede Frigya blokta yer alan 2+1, 108 m² alanlı olarak beyan edilen 3. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 1550 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **14,35 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Century 21 Gayrimenkul – Erkan Bey – 0507 397 00 31)

4) Değerleme konusu sitede Frigya tipi olan AA Blok'ta yer alan 3+1, 160 m² alanlı olarak beyan edilen bahçe katı dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 3400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **21,25 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsel Gayrimenkul – 0507 540 40 28)

5) Değerleme konusu sitede Frigya tipi blok olan H Blok'ta yer alan 2+1, 136 m² alanlı olarak beyan edilen dubleks kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede dairenin 1800 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **13,23 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsell Gayrimenkul – 0507 540 40 34)

• **Satılık - Kiralık Dükkan Emsalleri:**

1) Değerleme konusu sitede ticari bloktaki 289 m² alanlı natamam dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede (11 no'lu dükkan) 6.600 TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **22,84 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: EK Gayrimenkul – Emrah Bey – 0532 708 31 57)

2) Değerleme konusu sitede ticari bloktaki 219 m² alanlı natamam dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede (6 no'lu dükkan) 5000 TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **22,83 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsell Gayrimenkul – Ezgi Hanım – 0507 813 60 70)

3) Değerleme konusu sitede ticari bloktaki 231 m² alanlı natamam dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede (7 no'lu dükkan) 5000 TL kira istendiği bilgisi alınmıştır. (Birim Kira Değeri = **21,64 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kentsell Gayrimenkul – Ezgi Hanım – 0507 813 60 70)

4) Değerleme konusu siteye yakın çevrede Atatürk Caddesi'ne cephe 60 m² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede dükkanın 380.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. (Birim Satış Değeri = **6,333 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Retürk Gayrimenkul – 0532 473 94 07)

Resim 3. Emsal Krokileri Konutlar



Ticari Üniteler



7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede ve yakın konumda bulunan konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip emsal satılık ve kiralık mülkler incelenmiştir. Pazarı araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür. Yapılan Pazar araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek mülklerin satış ve kiralama kabiliyetlerini arttırmak amacı ile alan bilgilerinin abartılı beyan edildiği, değerlerde pazarlık payları bulunduğu anlaşılmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazlar için birim satış değerinin genel brüt alan üzerinden ortalama $\sim 3.250 \text{ TL/m}^2$, dükkanlar için ise birim satış değerinin ortalama $\sim 5.000 \text{ TL/m}^2$ olacağı öngörülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Konut Nitelikli Taşınmazlar:

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	LİKYA	ZEMİN	2	MESKEN	2+1	139,78	166,89	3.150	525.704
A	LİKYA	10.KAT	32	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	2+1	94,54	110,23	3.180	350.531
D	LİKYA	2.KAT	10	MESKEN	1+1	62,64	89,91	3.250	292.208
E	LİKYA	9.KAT	38	MESKEN	1+1	52,59	75,27	3.300	248.391
E	LİKYA	9.KAT	39	MESKEN	1+1	52,59	75,27	3.300	248.391
J	FRİGYA	ZEMİN	2	MESKEN	1+1	66,17	81,66	3.300	269.412
L	FRİGYA	ZEMİN	2	MESKEN	1+1	66,17	81,66	3.200	261.312
M	FRİGYA	8.KAT	36	MESKEN	2+1	85,33	107,67	3.335	359.079
M	FRİGYA	10.KAT	41	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	4+1	170,65	215,36	3.330	717.149
AC	FRİGYA	10.KAT	31	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	4+1	170,65	211,81	3.300	698.973
G	FRİGYA	3.KAT	15	MESKEN	1+1	57,92	70,80	3.400	240.720
T	KARYA	10.KAT	54	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	3+1	148,47	171,52	3.100	531.712
TOPLAM						1.167,50	1.458,03	3.253	4.743.582

**Genel Brüt Alan: Müşterinin Satış Esas Brüt Alan olarak beyan ettiği kavram, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde Genel Brüt Alan olarak kabul edilmektedir. Değerleme çalışmasında genel brüt alanlar üzerinden değer takdir edilmiştir.*

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu 12 adet konut nitelikli taşınmaza toplam **4.743.582.-TL** değer takdir edilmiştir.

Dükkan Nitelikli Taşınmazlar:

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	BB	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARİ A	TİCARİ-1	1. BODRUM+ZEMİN	1	DÜKKAN	26,16	31,00	8.600	266.600
TİCARİ B	TİCARİ-2	1. BODRUM+ZEMİN	2	DÜKKAN	131,15	147,00	2.200	323.400
TİCARİ C	TİCARİ-3	1. BODRUM+ZEMİN	3	DÜKKAN	91,41	105,00	2.600	273.000
TİCARİ D	TİCARİ-4	1. BODRUM+ZEMİN	4	DÜKKAN	72,73	87,00	7.300	635.100
TİCARİ E	TİCARİ-5	1. BODRUM+ZEMİN	5	DÜKKAN	65,37	74,00	7.700	569.800
TİCARİ F	TİCARİ-6	1. BODRUM+ZEMİN	6	DÜKKAN	201,4	219,00	5.150	1.127.850
TİCARİ G	TİCARİ-7	1. BODRUM+ZEMİN	7	DÜKKAN	211,63	231,00	5.120	1.182.720
TİCARİ H	TİCARİ-8	1. BODRUM+ZEMİN	8	DÜKKAN	235,00	261,00	5.100	1.331.100
TİCARİ I	TİCARİ-9	1. BODRUM+ZEMİN	9	DÜKKAN	94,79	106,00	7.300	773.800
TİCARİ K	TİCARİ-11	1. BODRUM+ZEMİN	11	DÜKKAN	269,65	289,00	4.800	1.387.200
TİCARİ L	TİCARİ-12	1. BODRUM+ZEMİN	12	DÜKKAN	139,30	150,00	5.500	825.000
TİCARİ M	TİCARİ-13	1. BODRUM+ZEMİN	13	DÜKKAN	232,00	250,00	5.200	1.300.000
TİCARİ N	TİCARİ-14	1. BODRUM+ZEMİN	14	DÜKKAN	794,02	876,00	4.450	3.898.200
TOPLAM					2.564,61	2.826,00	4.917	13.893.770

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu 13 adet dükkan nitelikli taşınmaza toplam **13.893.770.-TL** değer takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Direkt Kapitalizasyon Yönteminde kullanılmak üzere Kapitalizasyon Oranı (R0) Pazar verileri kullanılarak aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Tablo. 18 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

EMSAL	ALAN (m ²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	R0
1	107	18.000	400.000	3.738	0,045
3	148	30.000	690.000	4.729	0,043
2 (tic)	219	56.400	700.000	3.196	0,080

Yapılan Pazar araştırması sonucu; değerlendirme konusu konut nitelikli taşınmazların birim kira değerinin ortalama **~12,00 TL/m²**, kapitalizasyon oranının **0,045**, dükkan nitelikli taşınmazlar için ise birim kira değerinin ortalama **~26 TL/m²**, kapitalizasyon oranının **0,066** olacağı öngörülmüştür.

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 19 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi

Konut Nitelikli Taşınmazlar:

BLOK	KAT	BB	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	ZEMİN	2	2+1	139,78	166,89	11,75	1.961	0,045	522.922
A	10.KAT	32	2+1	94,54	110,23	11,90	1.312	0,045	349.797
D	2.KAT	10	1+1	62,64	89,91	11,95	1.074	0,045	286.513
E	9.KAT	38	1+1	52,59	75,27	12,10	911	0,045	242.871
E	9.KAT	39	1+1	52,59	75,27	12,10	911	0,045	242.871
J	ZEMİN	2	1+1	66,17	81,64	12,00	980	0,045	261.248
L	ZEMİN	2	1+1	66,17	81,66	11,70	955	0,045	254.779
M	8.KAT	36	2+1	85,33	107,67	11,65	1.254	0,045	334.495
M	10.KAT	41	4+1	170,65	215,36	11,55	2.487	0,045	663.309
AC	10.KAT	31	4+1	170,65	211,81	12,10	2.563	0,045	683.440
G	3.KAT	15	1+1	57,92	70,80	11,90	843	0,045	224.672
T	10.KAT	54	3+1	148,47	171,52	11,05	1.895	0,045	505.412
TOPLAM				1.167,50	1.458,03	11,76	17.146		4.572.329

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu 12 adet konut nitelikli taşınmaza toplam **4.572.329.-TL** değer takdir edilmiştir.

Ticari alanlar (Dükkanlar) için:

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	BB	NİTELİK	GENEL BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
TİCARİ A	TİCARİ-1	1. BODRUM+ZEMİN	1	DÜKKAN	31,00	47,00	1.457	0,066	264.909
TİCARİ B	TİCARİ-2	1. BODRUM+ZEMİN	2	DÜKKAN	147,00	12,00	1.764	0,066	320.727
TİCARİ C	TİCARİ-3	1. BODRUM+ZEMİN	3	DÜKKAN	105,00	14,00	1.470	0,066	267.273
TİCARİ D	TİCARİ-4	1. BODRUM+ZEMİN	4	DÜKKAN	87,00	40,00	3.480	0,066	632.727
TİCARİ E	TİCARİ-5	1. BODRUM+ZEMİN	5	DÜKKAN	74,00	42,00	3.108	0,066	565.091
TİCARİ F	TİCARİ-6	1. BODRUM+ZEMİN	6	DÜKKAN	219,00	25,00	5.475	0,066	995.455
TİCARİ G	TİCARİ-7	1. BODRUM+ZEMİN	7	DÜKKAN	231,00	25,00	5.775	0,066	1.050.000
TİCARİ H	TİCARİ-8	1. BODRUM+ZEMİN	8	DÜKKAN	261,00	25,00	6.525	0,066	1.186.364
TİCARİ I	TİCARİ-9	1. BODRUM+ZEMİN	9	DÜKKAN	106,00	40,00	4.240	0,066	770.909
TİCARİ K	TİCARİ-11	1. BODRUM+ZEMİN	11	DÜKKAN	289,00	24,00	6.936	0,066	1.261.091
TİCARİ L	TİCARİ-12	1. BODRUM+ZEMİN	12	DÜKKAN	150,00	30,00	4.500	0,066	818.182
TİCARİ M	TİCARİ-13	1. BODRUM+ZEMİN	13	DÜKKAN	250,00	28,00	7.000	0,066	1.272.727
TİCARİ N	TİCARİ-14	1. BODRUM+ZEMİN	14	DÜKKAN	876,00	24,00	21.024	0,066	3.822.545
TOPLAM				DÜKKAN	2.826,00	25,74	72.754		13.228.000

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu 13 adet dükkan nitelikli taşınmaza toplam **13.228.000.-TL** değer takdir edilmiştir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değerler Emsal Karşılaştırma Analizi lehinde uyumlaştırılmış olup nihai satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 20 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**Konut Nitelikli Taşınmazlar:**

BLOK	BLOK TİPİ	KAT	BB	NİTELİK	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
A	LİKYA	ZEMİN	2	MESKEN	525.704	522.922	525.000
A	LİKYA	10.KAT	32	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	350.531	349.797	350.000
D	LİKYA	2.KAT	10	MESKEN	292.208	286.513	292.000
E	LİKYA	9.KAT	38	MESKEN	248.391	242.871	248.000
E	LİKYA	9.KAT	39	MESKEN	248.391	242.871	248.000
J	FRİGYA	ZEMİN	2	MESKEN	269.412	261.248	269.000
İ	FRİGYA	ZEMİN	2	MESKEN	261.312	254.779	261.000
M	FRİGYA	8.KAT	36	MESKEN	359.079	334.495	359.000
M	FRİGYA	10.KAT	41	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	717.149	663.309	717.000
AC	FRİGYA	10.KAT	31	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	698.973	683.440	698.000
G	FRİGYA	3.KAT	15	MESKEN	240.720	224.672	240.000
T	KARYA	10.KAT	54	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN	531.712	505.412	531.000
TOPLAM					4.743.582	4.572.329	4.738.000

Dükkan Nitelikli Taşınmazlar:

BLOK	BLOK TİPİ	BB	NİTELİK	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	DİREK KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
TİCARİ A	TİCARİ-1	1	DÜKKAN	266.600	264.909	266.000
TİCARİ B	TİCARİ-2	2	DÜKKAN	323.400	320.727	323.000
TİCARİ C	TİCARİ-3	3	DÜKKAN	273.000	267.273	273.000
TİCARİ D	TİCARİ-4	4	DÜKKAN	635.100	632.727	635.000
TİCARİ E	TİCARİ-5	5	DÜKKAN	569.800	565.091	569.000
TİCARİ F	TİCARİ-6	6	DÜKKAN	1.127.850	995.455	1.127.000
TİCARİ G	TİCARİ-7	7	DÜKKAN	1.182.720	1.050.000	1.182.000
TİCARİ H	TİCARİ-8	8	DÜKKAN	1.331.100	1.186.364	1.331.000
TİCARİ I	TİCARİ-9	9	DÜKKAN	773.800	770.909	773.000
TİCARİ K	TİCARİ-11	11	DÜKKAN	1.387.200	1.261.091	1.387.000
TİCARİ L	TİCARİ-12	12	DÜKKAN	825.000	818.182	825.000
TİCARİ M	TİCARİ-13	13	DÜKKAN	1.300.000	1.272.727	1.300.000
TİCARİ N	TİCARİ-14	14	DÜKKAN	3.898.200	3.822.545	3.898.000
TOPLAM				13.893.770	13.228.000	13.889.000

Yapılan hesaplamalar sonucu Aquacity 2010 projesinde yer alan değerlendirme konusu 12 adet konut nitelikli taşınmazın KDV Hariç toplam değeri 4.738.000.-TL, 13 adet ticari nitelikli taşınmazın KDV Hariç toplam değeri 13.889.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer alan konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince değerlendirme konusu mesken ve dükkan nitelikli gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu 12 adet mesken ve 13 adet dükkan nitelikli taşınmazın değer takdirinde taşınmazların site içerisindeki konumları göz önünde bulundurularak şerefiye çalışması yapılmıştır. Taşınmazlarla rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tablo. 21 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKULLER	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM PROJE ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM SATIŞA ESAS ALAN (m ²)	K.D.V. HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
Aquacity 2010 Projesinde 25 adet bağımsız bölüm	3.732,11	4.284,03	18.627.000	21.174.400

T.C.M.B. 29.06.2015 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD = 2,6863 TL / 1 Euro = 2,9822 TL alınmıştır.
Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

*K.D.V. oranı konutlar için %1, ticari birimler için %18 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sangazi Mahallesi, 1958 parselde konumlu Sinpaş Aquacity 2010 projesinde yer alan 12 adet "Mesken" ve 13 adet "Dükkan" nitelikli olmak üzere toplam 25 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **18.627.000.-TL (Onsekizmilyonaltıyüzyirmiyedibin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

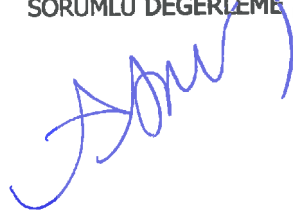
Uğur ARDA
Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO:404022
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



DİDEM ÖZTÜRK
Y.Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

