

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ,

6258 ADA, 25 PARSEL EGEBOYU PROJESİ

“12 ADET MESKEN VE 7 ADET TİCARİ ÜNİTE”

ARALIK 2015

2015_400_165_14



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 | 6 |
| 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 | 7 |
| 4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ | 7 |
| 4.1. DEMOGRAFİK VERİLER | 7 |
| 4.2. EKONOMİK VERİLER..... | 8 |
| 4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ..... | 14 |
| 4.4. BÖLGE VERİLERİ | 29 |
| 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ | 31 |
| 5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER | 31 |
| 5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER | 32 |
| 6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ | 33 |
| 6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 33 |
| 6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI | 35 |
| 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI | 37 |
| 7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)..... | 37 |
| 7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ..... | 37 |
| 7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ..... | 38 |
| 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 43 |
| 8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI | 43 |
| 8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI | 43 |
| 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ | 44 |
| 10. RAPOR EKLERİ | 45 |

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, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parselde konumlu, Ege Boyu projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde 12 adet "Daire" ve 7 adet "Dükkan" nitelikli olmak üzere toplam 19 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışmasıdır. | |
| DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI | : | 02.11.2015 |
| DEĞERLEME TARİHİ | : | 04.12.2015 |
| RAPORUN TARİHİ | : | 10.12.2015 |
| RAPOR NUMARASI | : | 2015_400_165_14 |
| DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER | : | Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsur rastlanmamıştır. |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER | : | Değerleme konusu projeye ilişkin tarafımızca daha önce hazırlanan 25.06.2015 tarih, 2015_400_38 numaralı değerlendirme raporunda 79 adet daire ve 7 adet dükkan nitelikli taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 32.275.000.-TL olarak takdir edilmiştir. |
| 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, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde konumlu, Ege Boyu projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde 12 adet "Daire" ve 7 adet "Dükkan" nitelikli olmak üzere toplam 19 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, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde kayıtlı Ege Boyu Projesi kapsamında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 19 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır. Konu bağımsız bölümlerin; 12 tanesi daire ve 7 tanesi dükkan nitelikli olup konu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

| ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|----------|---|------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|------------------------|
| İLİ | | : | İSTANBUL | | | | | |
| İLÇESİ | | : | SANCAKTEPE | | | | | |
| MAHALLESİ/KÖYÜ | | : | SAMANDIRA | | | | | |
| MEVKİİ | | : | - | | | | | |
| PAFTA NO | | : | 243EE4D | | | | | |
| ADA NO | | : | 6258 | | | | | |
| PARSEL NO | | : | 25 | | | | | |
| YÜZÖLÇÜMÜ | | : | 40.548,80 m ² | | | | | |
| NİTELİĞİ | | : | 2 adet 7 katlı, 1 adet 8 katlı, 1 adet 9 katlı, 1 adet 10 katlı, 3 adet 11 katlı, 3 adet 12 katlı, 4 adet 13 katlı, 2 adet 14 katlı, 1 adet 2 katlı bina, 1 adet 3 katlı ticarethane, 2 adet 2 katlı otoparkı olan bina ve arsası | | | | | |
| BLOK | KAT | B.B. NO. | NİTELİK | ARSA PAYI PAY/PAYDA | ÇİLT/SAHİFE NUMARASI | TAPU TARİHİ | YEVMIYE NUMARASI | MALİK-HİSSE BİLGİSİ |
| A | 1 | 6 | DAİRE | 70/40549 | 225/22330 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| A | 4 | 17 | DAİRE | 69/40549 | 226/22341 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| F | 1 | 6 | DAİRE | 65/40549 | 228/22567 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| F | 2 | 9 | DAİRE | 57/40549 | 228/22573 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| F | 11 | 45 | DAİRE | 68/40549 | 228/22609 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| G | 1 | 4 | DAİRE | 82/40549 | 228/22614 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| G | 8 | 37 | DAİRE | 27/40549 | 229/22647 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| G | 9 | 44 | DAİRE | 40/40549 | 229/22654 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| G | 10 | 47 | DAİRE | 27/40549 | 229/22657 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| G | 11 | 53 | DAİRE | 40/40549 | 229/22663 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| G | 11 | 54 | DAİRE | 42/40549 | 229/22664 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| M | 1 | 7 | DAİRE | 80/40549 | 230/22817 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| TİCARİ | 1. BODRUM | 2 | DÜKKAN | 15/40549 | 232/22998 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| TİCARİ | ZEMİN | 11 | DÜKKAN | 88/40549 | 232/23007 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| TİCARİ | ZEMİN | 17 | DÜKKAN | 35/40549 | 232/23013 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| TİCARİ | ZEMİN | 18 | DÜKKAN | 854/40549 | 232/23014 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| TİCARİ | ZEMİN | 19 | DÜKKAN | 713/40549 | 232/23015 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| TİCARİ | ZEMİN | 20 | DÜKKAN | 20/40549 | 232/23016 | 06.03.2015 | 4881 | * |
| TİCARİ | ZEMİN | 28 | DÜKKAN | 22/40549 | 232/23024 | 06.03.2015 | 4881 | * |

*SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden alınan 04.11.2015 tarihli resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Siteminden tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tapu kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- Samandıra Askeri Havaalanı Güvenlik Bölgesi İçindir. (Tarih:17.02.1987, Yevmiye:754)
- Samandıra Mah. 6258 Ada, 26 Parsel için 29 (yirmidokuz) yıl süre ile 6258 Ada, 25 Parsel maliki lehine 02.08.2013 tarih ve 31259 sayılı sözleşme ile üst hakkı tesisi mevcuttur. (Tarih: 08.01.2014, Yevmiye:309)
- Yönetim Planı: 15.10.2014 (Tarih:17.10.2014, Yevmiye:20306)
- KM'ne çevrilmiştir. (Tarih:11.12.2014, Yevmiye:25035)

Hak ve Mükellefyetler Hanesi:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tarih: 26.06.2014, Yevmiye:12723)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada 25 parselde konumlu Ege Boyu projesinde yer alan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 86 adet bağımsız bölüme ilişkin son 3 yıllık dönemdeki mülkiyet hakkı değişiklikleri incelenmiş ve aşağıda özetlenmiştir.

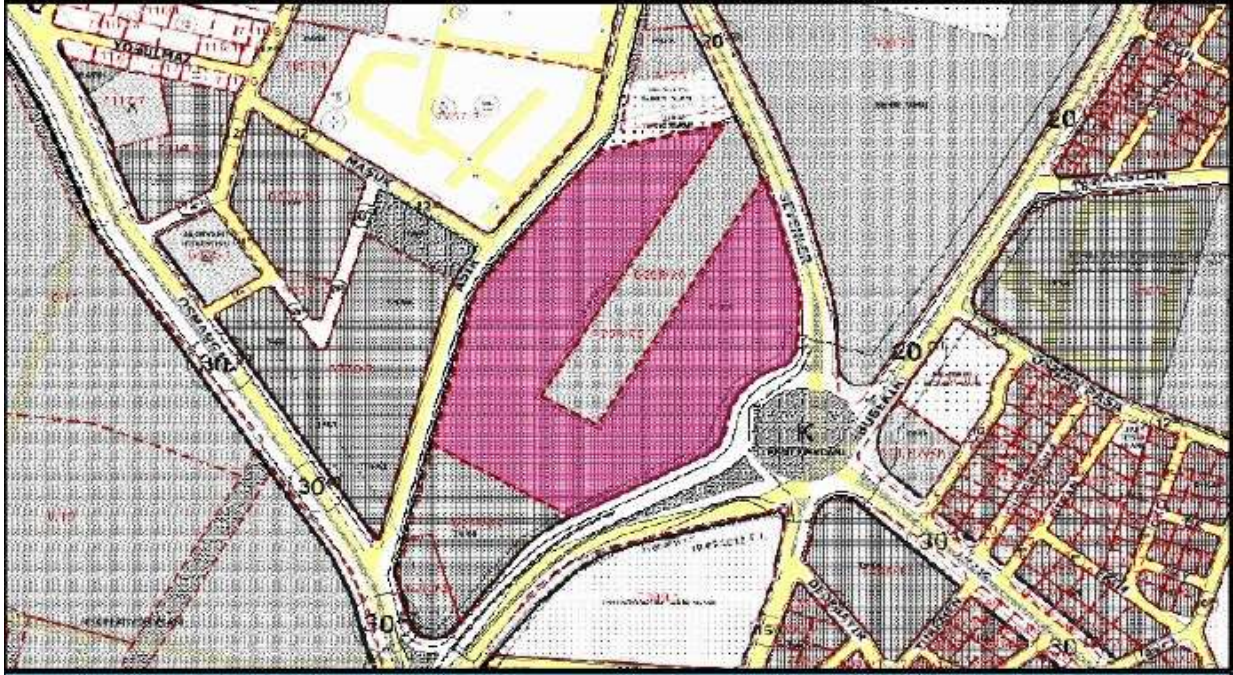
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul olan 6258 ada 25 parsel, Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. adına kayıtlı iken 19.01.2012 Tarih 655 yevmiye no ile Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliğinden tescil edilmiştir.

- 17.10.2014 tarih 20306 yevmiye no ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümlerin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescili yapılmıştır.

- 06.03.2015 tarih 4881 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 27.10.2015 tarihli resmi yazıya göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel; 15.02.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda, TAKS=0.50, KAKS=1.65, Ayrık nizam, 6 kat yapılaşma şartları ile "Ticaret + Konut (T+K4) Alanı" nda kalmaktadır.

Mer'î İmar Planı**02.11.2015 TARİHLİ İMAR DURUM BİLGİLERİ**

| Pafta | Ada | Parsel | Tapu Yüzölçümü |
|-------------------------|---|-----------------------------|----------------|
| G22-A-05-B-1-D | 6258 | 25 | - |
| İdari Mahalle | Yol | Kapı No. | Tapu Mahalle |
| ABDURRAHMANGAZI | EBUBEKİR,ASIR,SEVENLER | - | SAMANDIRA |
| Plan fonksiyon bilgisi: | null | | |
| Mer'î İmar Plan Adı: | 1/1000 ÖLÇEKLİ SANCAKTEPE UYGULAMA İMAR PLANI | | |
| Plan Ölçeği: | 1/ 1000 | Plan Tasdik Tarihi: | |
| Bina Yüksekliği: | - | Plan Tadilat-Tasdik Tarihi: | - |
| Ön Bahçe: | 0 | İnşaat Nizamı: | A |
| Yan Bahçe: | 0 | TAKS: | 0.5 |
| Arka Bahçe: | - | KAKS (Emsal): | 0.00 |
| | | Maksimum Kat Adedi: | 6 |

-İmar Planı Örneği-

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 6258 ada, 25 parseline ilişkin işlem dosyası Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde 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 yapılarla ait 26.02.2014-27.02.2014 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projeleri incelenmiştir.

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

Tablo. 2 Yapı Ruhsatı, İskân, Mimari Proje bilgileri

| BLOK | YAPI RUHSATI (İLK) | SAYISI | YAPI RUHSATI TARİH (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ) / SAYISI | | YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH/ SAYISI | | B.B SAYISI | İNŞAAT ALANI (m ²) |
|--------|--------------------|-------------|--|--------------|--|------------|------------|--------------------------------|
| | | | | | | | | |
| A BLOK | 31.05.2012 | 545619-5899 | 09.10.2014 | 930772-14507 | 23.10.2014 | 938091-46 | 39 | 4.427,72 |
| F BLOK | 31.05.2012 | 545624-5904 | 09.10.2014 | 930800-14513 | 22.12.2014 | 970637-179 | 46 | 5.520,69 |
| G BLOK | 31.05.2012 | 545625-5905 | 09.10.2014 | 930803-14514 | 22.12.2014 | 970668-180 | 56 | 4.577,26 |
| M BLOK | 06.03.2012 | 511116-2208 | 09.10.2014 | 930857-14531 | 24.10.2014 | 938311-56 | 32 | 4.171,07 |
| TİCARİ | 31.05.2012 | 545643-5921 | 09.10.2014 | 930881-14539 | 30.12.2014 | 975746-251 | 28 | 5.949,75 |

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için kat mülkiyeti tesis edilerek imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürler tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde son üç yıllık dönem içerisinde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

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

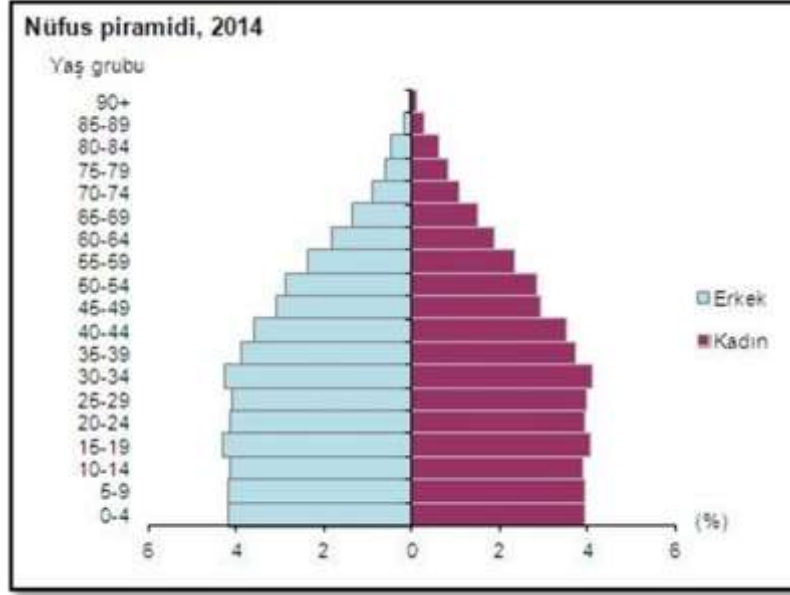
Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında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

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasına engel 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 kısması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

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

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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 Birliğine 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

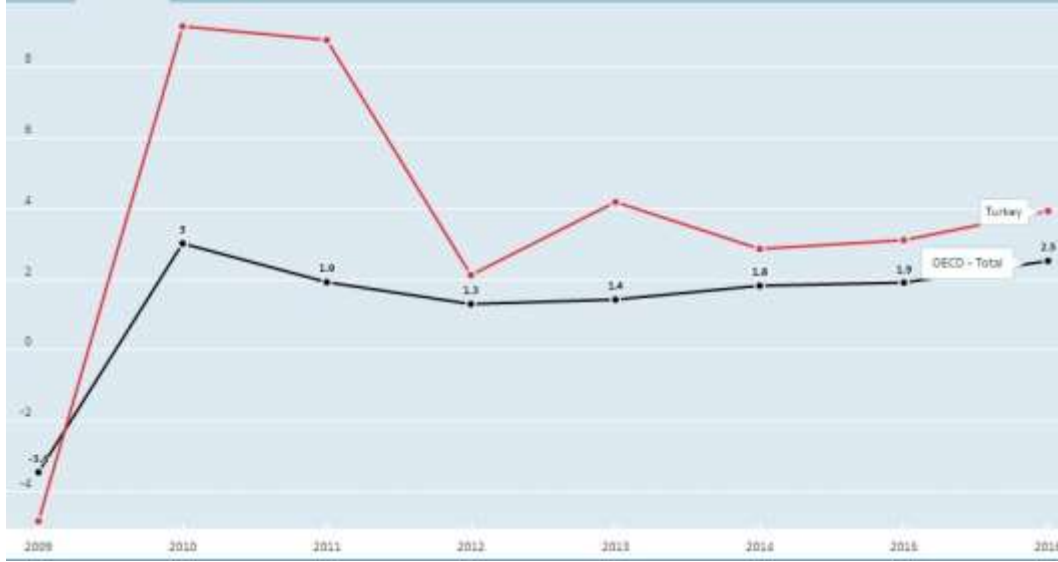
| | Real GDP | | | Consumer Prices ¹ | | | Current Account Balance ² | | | Unemployment ³ | | |
|---|-------------|------|------|------------------------------|------|------|--------------------------------------|------|------|---------------------------|------|------|
| | Projections | | | Projections | | | Projections | | | Projections | | |
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2014 | 2015 | 2016 | 2014 | 2015 | 2016 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Europe | 1.5 | 1.9 | 2.1 | 1.1 | 0.5 | 1.6 | 1.8 | 2.2 | 1.9 | ... | ... | ... |
| Advanced Europe | 1.3 | 1.7 | 1.8 | 0.6 | 0.1 | 1.1 | 2.2 | 2.6 | 2.4 | 10.2 | 9.7 | 9.3 |
| Euro Area ^{4,5} | 0.9 | 1.5 | 1.6 | 0.4 | 0.1 | 1.0 | 2.3 | 3.3 | 3.1 | 11.6 | 11.1 | 10.5 |
| Germany | 1.6 | 1.6 | 1.7 | 0.8 | 0.2 | 1.3 | 7.5 | 8.4 | 7.9 | 5.0 | 4.9 | 4.8 |
| France | 0.4 | 1.2 | 1.5 | 0.6 | 0.1 | 0.8 | -1.1 | -0.1 | -0.3 | 10.2 | 10.1 | 9.9 |
| Italy | -0.4 | 0.5 | 1.1 | 0.2 | 0.0 | 0.8 | 1.8 | 2.6 | 2.5 | 12.8 | 12.6 | 12.3 |
| Spain | 1.4 | 2.5 | 2.0 | -0.2 | -0.7 | 0.7 | 0.1 | 0.3 | 0.4 | 24.5 | 22.6 | 21.1 |
| Netherlands | 0.9 | 1.6 | 1.6 | 0.3 | -0.1 | 0.9 | 10.3 | 10.4 | 10.1 | 7.4 | 7.2 | 7.0 |
| Belgium | 1.0 | 1.3 | 1.5 | 0.5 | 0.1 | 0.9 | 1.6 | 2.3 | 2.4 | 8.5 | 8.4 | 8.2 |
| Austria | 0.3 | 0.9 | 1.6 | 1.5 | 1.1 | 1.5 | 1.8 | 1.9 | 1.8 | 5.0 | 5.1 | 5.0 |
| Greece | 0.8 | 2.5 | 3.7 | -1.4 | -0.3 | 0.3 | 0.9 | 1.4 | 1.1 | 26.5 | 24.8 | 22.1 |
| Portugal | 0.9 | 1.6 | 1.5 | -0.2 | 0.6 | 1.3 | 0.6 | 1.4 | 1.0 | 13.9 | 13.1 | 12.6 |
| Ireland | 4.8 | 3.9 | 3.3 | 0.3 | 0.2 | 1.5 | 6.2 | 4.9 | 4.8 | 11.3 | 9.8 | 8.8 |
| Finland | -0.1 | 0.8 | 1.4 | 1.2 | 0.6 | 1.6 | -0.6 | -0.3 | -0.3 | 8.6 | 8.7 | 8.5 |
| Slovak Republic | 2.4 | 2.9 | 3.3 | -0.1 | 0.0 | 1.4 | 0.2 | 0.4 | 0.4 | 13.2 | 12.4 | 11.7 |
| Lithuania | 2.9 | 2.8 | 3.2 | 0.2 | -0.3 | 2.0 | -0.4 | 0.2 | -0.8 | 10.7 | 10.6 | 10.5 |
| Slovenia | 2.6 | 2.1 | 1.9 | 0.2 | -0.4 | 0.7 | 5.8 | 7.1 | 6.5 | 9.8 | 9.0 | 8.3 |
| Luxembourg | 2.9 | 2.5 | 2.3 | 0.7 | 0.5 | 1.6 | 5.2 | 4.7 | 4.6 | 7.1 | 6.9 | 6.7 |
| Latvia | 2.4 | 2.3 | 3.3 | 0.7 | 0.5 | 1.7 | -3.1 | -2.2 | -3.0 | 10.8 | 10.4 | 10.2 |
| Estonia | 2.1 | 2.5 | 3.4 | 0.5 | 0.4 | 1.7 | -0.1 | -0.4 | -0.7 | 7.0 | 7.0 | 6.8 |
| Cyprus | -2.3 | 0.2 | 1.4 | -0.3 | -1.0 | 0.9 | -1.9 | -1.9 | -1.4 | 16.2 | 15.9 | 14.9 |
| Malta | 3.5 | 3.2 | 2.7 | 0.8 | 1.1 | 1.4 | 2.7 | 3.1 | 3.1 | 5.9 | 6.1 | 6.3 |
| United Kingdom ⁶ | 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 | ... | ... | ... | 9.7 | 8.4 | 7.9 |
| Emerging and Developing Europe ⁴ | 2.8 | 2.9 | 3.2 | 3.8 | 2.7 | 3.7 | -2.9 | -2.4 | -3.0 | ... | ... | ... |
| Türkiye | 2.9 | 3.1 | 3.6 | 8.9 | 6.6 | 6.5 | -5.7 | -4.2 | -4.8 | 9.9 | 11.4 | 11.6 |
| Poland | 3.3 | 3.5 | 3.5 | 0.0 | -0.8 | 1.2 | -1.2 | -1.8 | -2.4 | 9.0 | 8.0 | 7.7 |
| Romania | 2.9 | 2.7 | 2.9 | 1.1 | 1.0 | 2.4 | -0.5 | -1.1 | -1.5 | 6.8 | 6.7 | 6.7 |
| Hungary | 3.6 | 2.7 | 2.3 | -0.3 | 0.0 | 2.3 | 4.2 | 4.8 | 4.1 | 7.8 | 7.6 | 7.4 |
| Bulgaria ⁵ | 1.7 | 1.2 | 1.5 | -1.6 | -1.0 | 0.6 | 0.0 | 0.2 | -0.8 | 11.5 | 10.9 | 10.3 |
| Serbia | -1.8 | -0.5 | 1.5 | 2.1 | 2.7 | 4.0 | -6.0 | -4.7 | -4.7 | 19.7 | 20.7 | 22.0 |
| Croatia | -0.4 | 0.5 | 1.0 | -0.2 | -0.9 | 0.9 | 0.7 | 2.2 | 2.0 | 17.1 | 17.3 | 16.9 |

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

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

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

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

Tablo. 6 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

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

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

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

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 | | Cari fiyatlarla | | Sabit fiyatlarla | |
|------|-----------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | | GSYH (Milyon TL) | Büyüme hızı (%) | GSYH (Milyon \$) | Büyüme hızı (%) | 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 | 196 989 | -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) | Hanehalklarının | Devletin | Gayri safi | Mal ve | (Eksi) Mal ve |
|--------|-----------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | | nihai tüketim | nihai tüketim | sabit sermaye | hizmet ihracatı | hizmet ithalatı |
| | | harcamaları | harcamaları | oluşumu | (%) | (%) |
| | | (%) | (%) | (%) | (%) | (%) |
| 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.

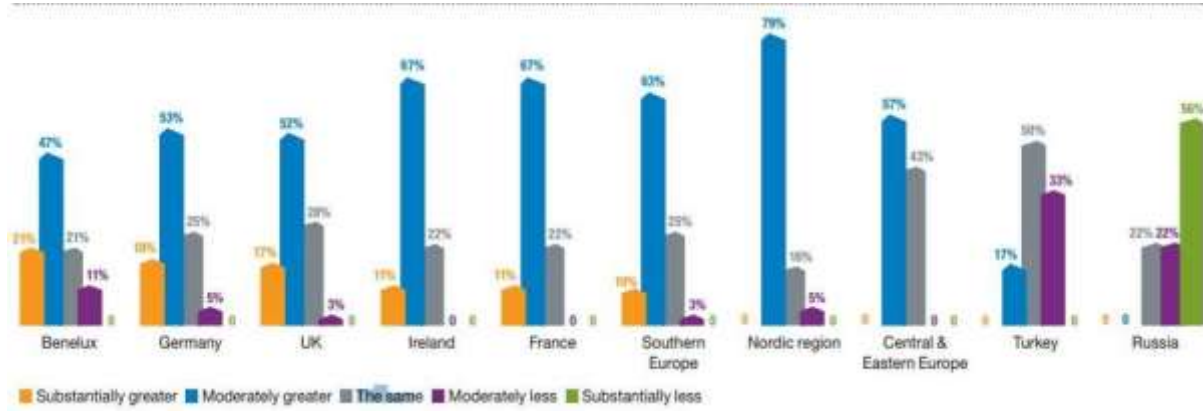
Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

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.

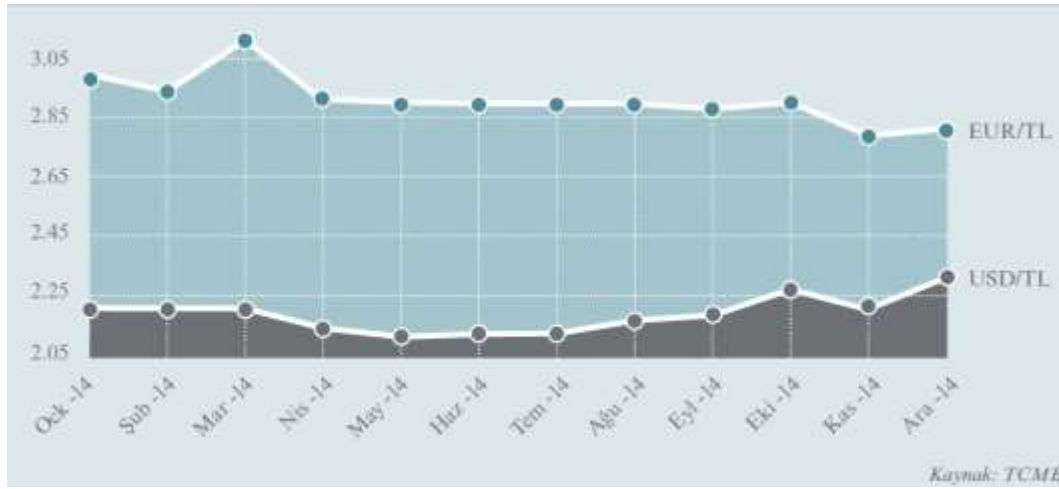
Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

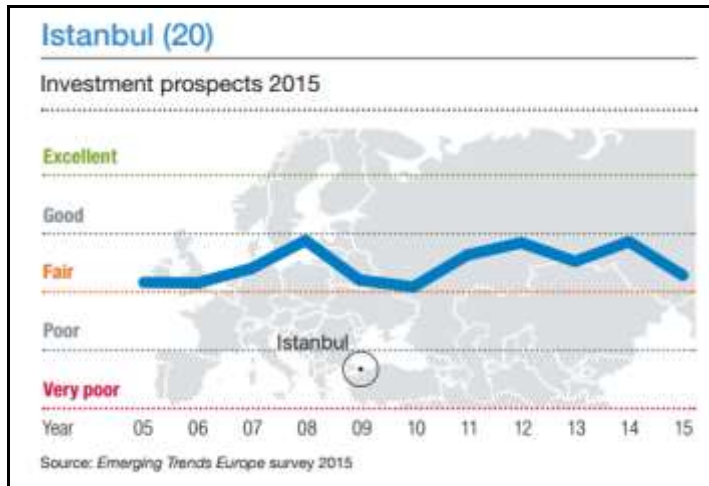
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- 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 yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

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.

4.1.1. Türkiye’de Konut Piyasası

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

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

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

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

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla

kalmayıp ilgili beklentileri de etkilemektedir. Döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanma yukarıda ifade edilen eğilimleri etkileyen en önemli unsurlardan biridir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

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

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

2015 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ise;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kredi faiz oranları ve beklentiler, kredi hacmi ve yönü konusunda en önemli görünen değişkenlerdir. TCMB’nin konjonktürdeki gelişmelere paralel ölçülü faiz indirimine gitmesi aynı zamanda kredi hacminin fazla artmasını önlemek için yürüttüğü ihtiyati tedbirler, faiz oranlarında sınırlı bir düşüş etkisi yaratmıştır. Özellikle konut kredisinde sağlanan düşüş diğer kredi türlerinden daha fazladır. Bunun sonucu ipotekli konut satışlarında artış yaşanmıştır.

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

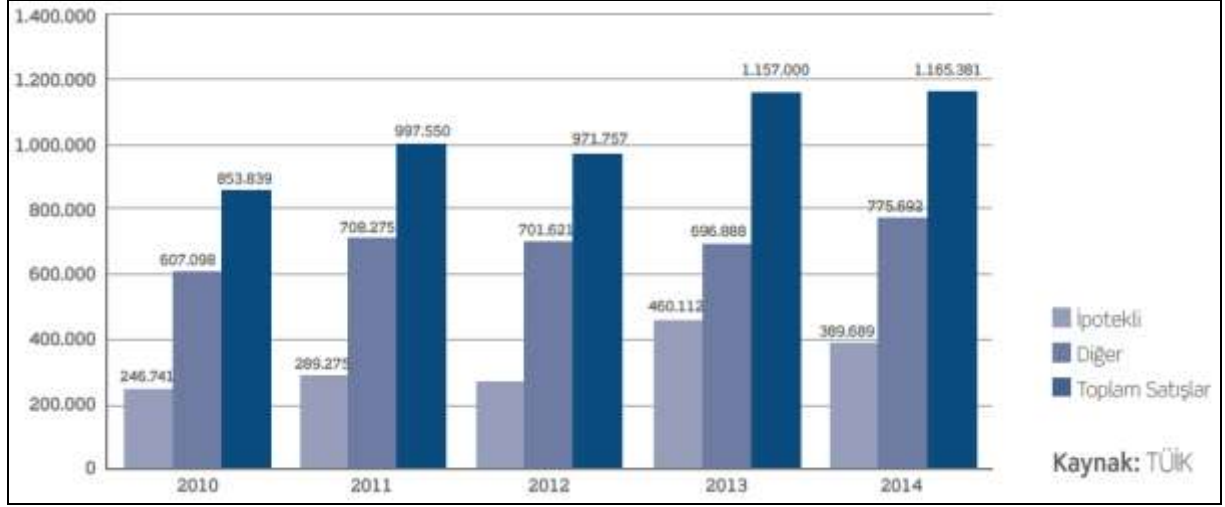
Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

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

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

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

Tablo. 11 Türkiye Geneli Yıllara Göre İpotekli Satışlar

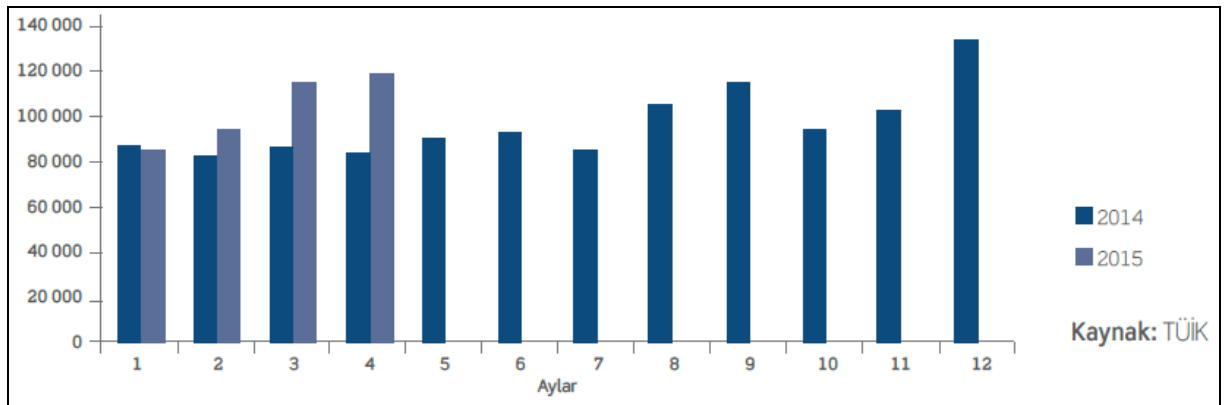


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

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

TÜİK verilerine göre;81 Türkiye genelinde konut satışları 2015 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 oranında artarak 119.317 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.197 konut satışı ile en yüksek paya (%19,4) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.001 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 7.669 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri, 19 konut ile Ardahan, 48 konut ile Muş ve Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

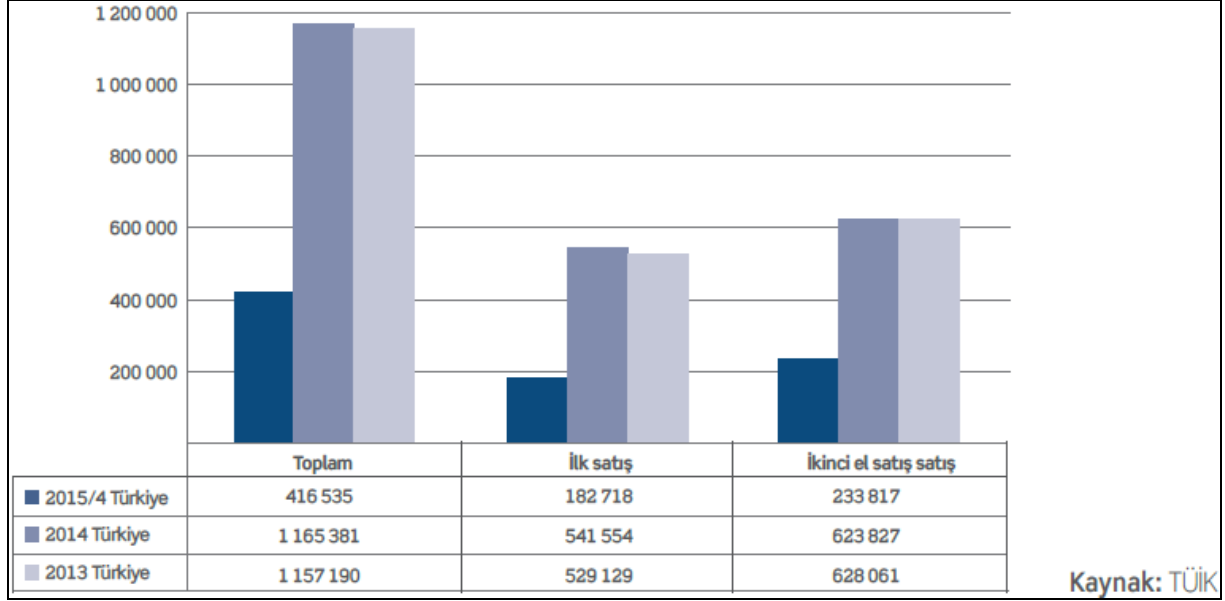
Tablo. 12 Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları (2014- Nisan 2015)



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

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

Tablo. 13 Türkiye Geneli - İlk ve İkinci El Konut Satışları



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

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

TÜİK verilerine göre,82 Türkiye genelinde ipotekli konut bir önceki yılın(2014 Nisan) ayına göre %96,5 oranında artış göstererek 46.063 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,6

olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 9.718 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,1 ile Artvin olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde 2014 yılın Nisan ayına göre 2015 Nisan da %21,8 oranında artarak 73.254 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.479 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,1 oldu. Ankara 7.760 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.338 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 11 konut ile Ardahan olmuştur.

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

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

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

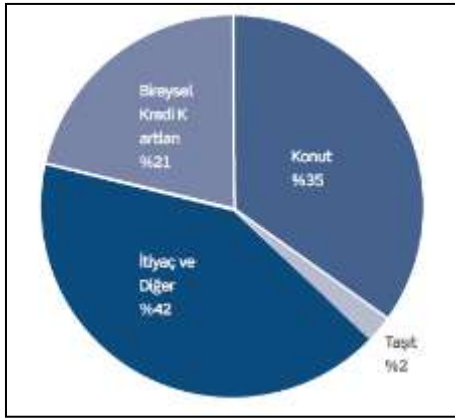
2014 yılında artan yabancı yatırımcı ilgisinin temel nedeni olarak ise aşağıdaki etmenlere dikkat etmek doğru olacaktır.

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

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

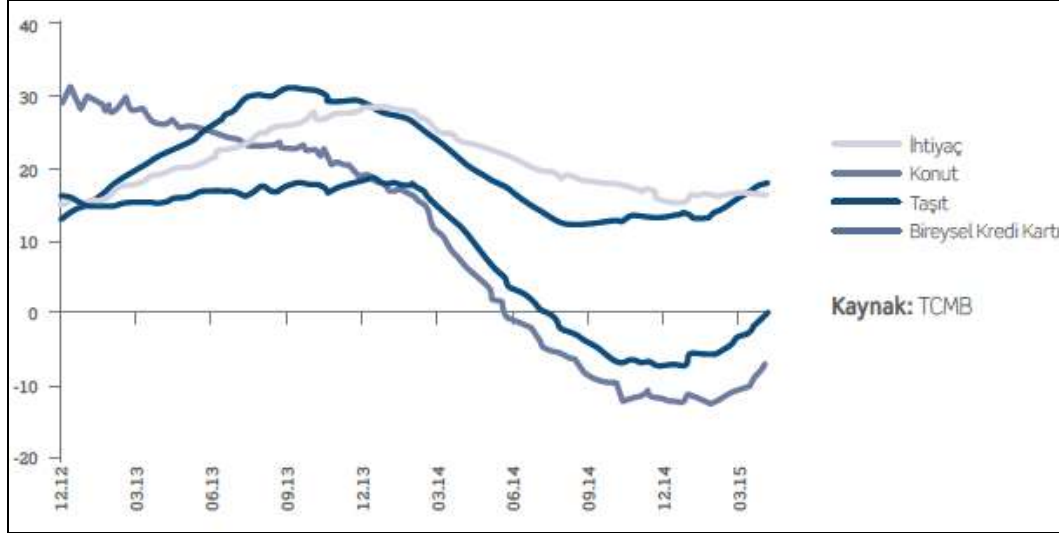
2014 Yılı itibarı ile yabancıların il bazında en çok tercih ettiği yerler; Antalya, İstanbul ve Aydın olmuştur. Özellikle Antalya ve İstanbul da ki artış dikkat çekicidir. Diğer yandan 2014 yılına kadar yabancı kökenli yatırımcıların daha az tercih ettiği Yalova, Bursa, Mersin gibi illere de talep gelmeye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

4.1.2. Türkiye’de Konut Kredisi



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

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

Tablo. 14 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri (Stok Veri, Yıllık % Değişim)

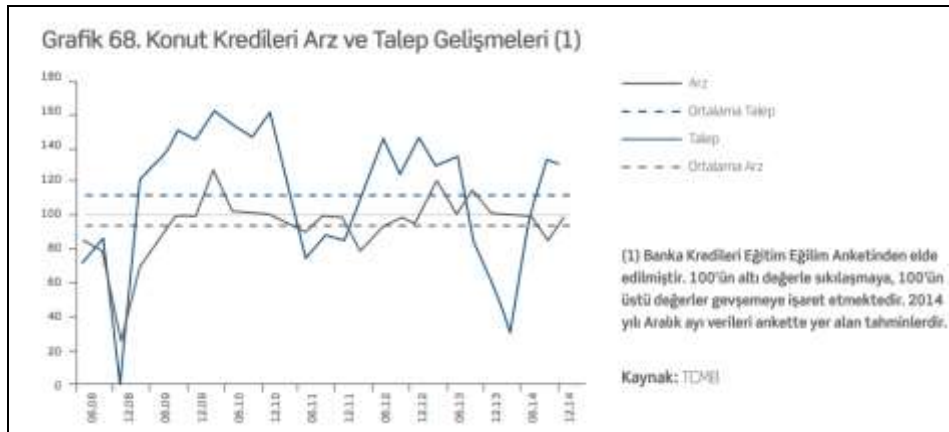
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

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

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

Diğer yandan, konut kredisi standartlarında bir miktar sıkılaşma görülmektedir. Bankaların genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentilerindeki kötüleşme sonucu uygulanan sıkılaşmanın faiz dışındaki araçlarla gerçekleştirilmesi, kredi kullandırılmalarının canlı kalmasını sağlamıştır. 2014 yılının son çeyreğine ilişkin beklentilere bakıldığında ise anket sonuçları, kredi standartlarının gevşeyeceğine işaret etmektedir. Son dönemde güçlü seyreden konut kredisi talebinin temelde aynı kalması beklenmektedir.

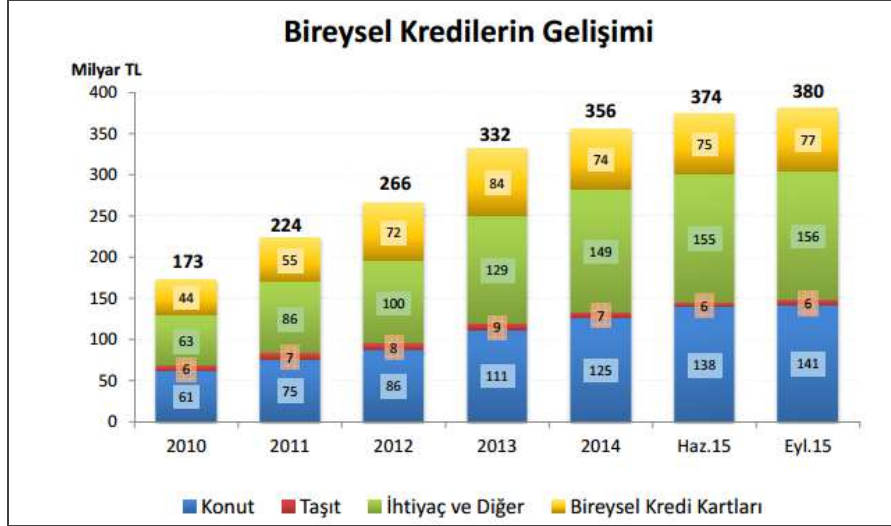
Konut kredisi büyüme oranları 2015 yılı başında bir miktar hız kazanmıştır. Konut kredileri 2014 yılının ikinci yarısında yüzde 12-13 seviyelerinde istikrarlı bir artış sergilerken son aylarda ivmelenecek yüzde 20'li seviyelere yaklaşmıştır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs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

Tablo. 15 Konut Kredileri Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

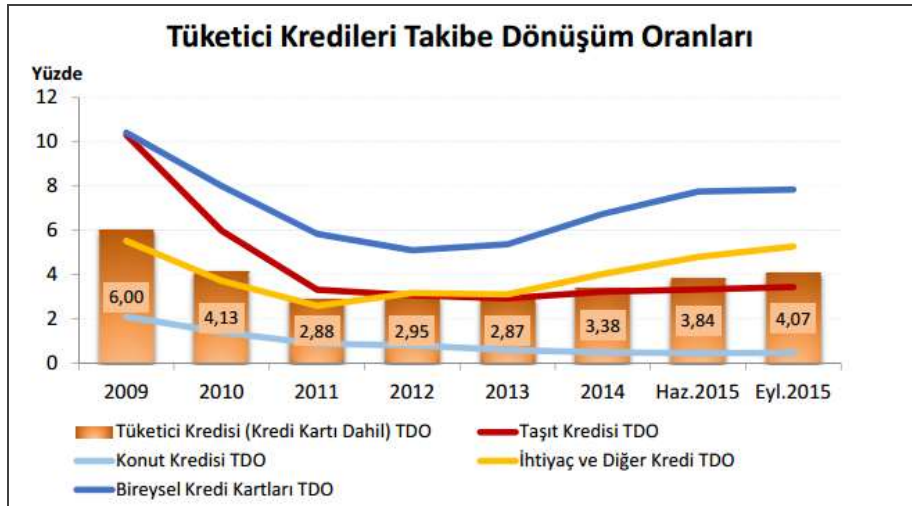
Tablo. 16 Bireysel Kredilerin Gelişimi



Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

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

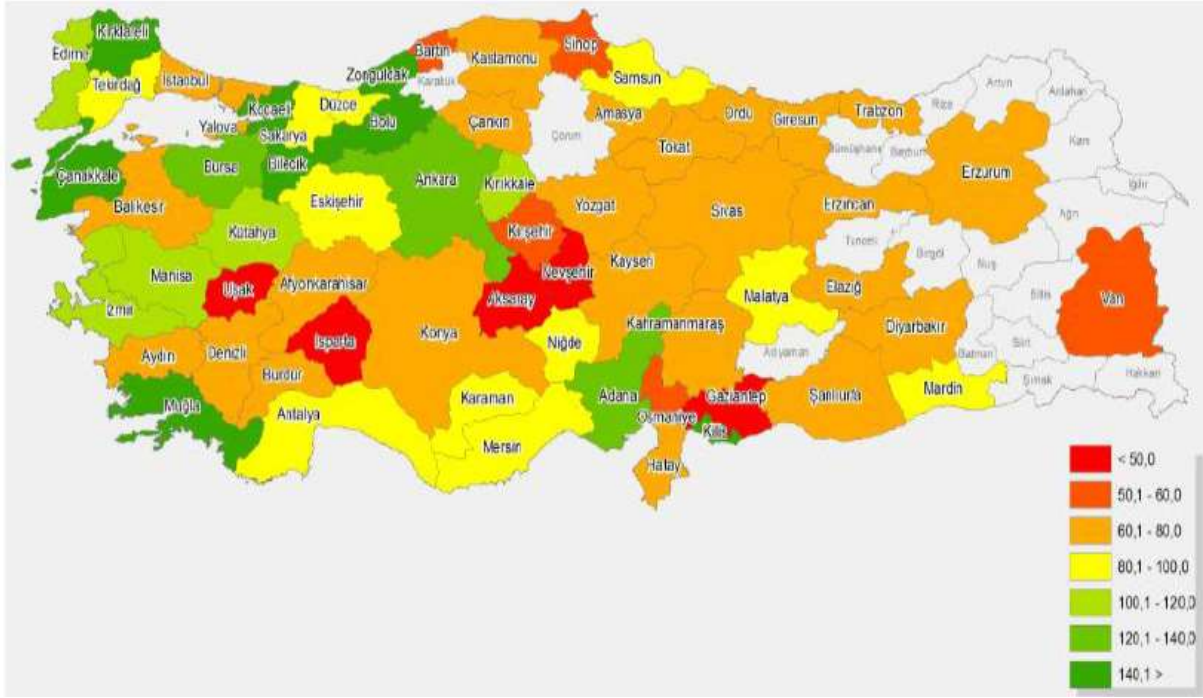
Tablo. 17 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları



Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

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

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

Tablo. 18 Satın Alma Gücü endeksi

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

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

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

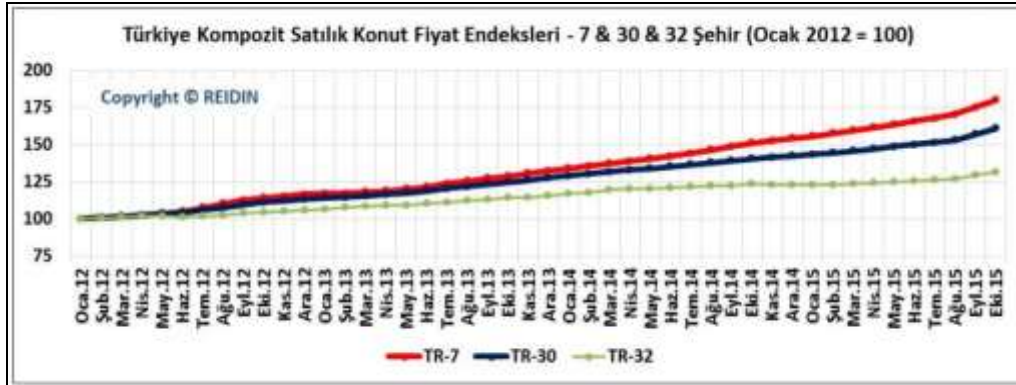
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatlarının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.

- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralının en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

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

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

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

Tablo. 20 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

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

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

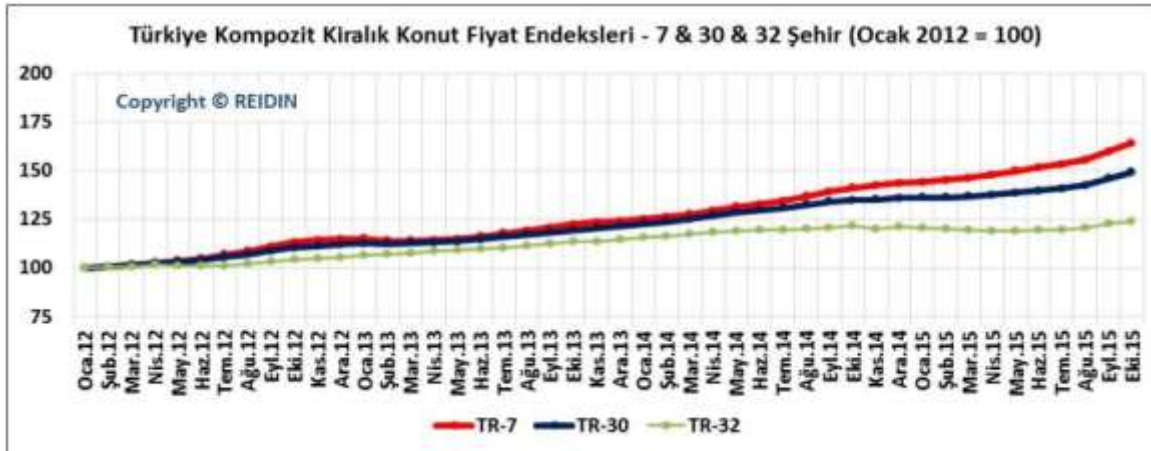
Tablo. 21 Metrekare Başına Türkiye Geneli Konut Satış Fiyatları

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

Tablo. 22 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

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

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

Tablo. 23 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

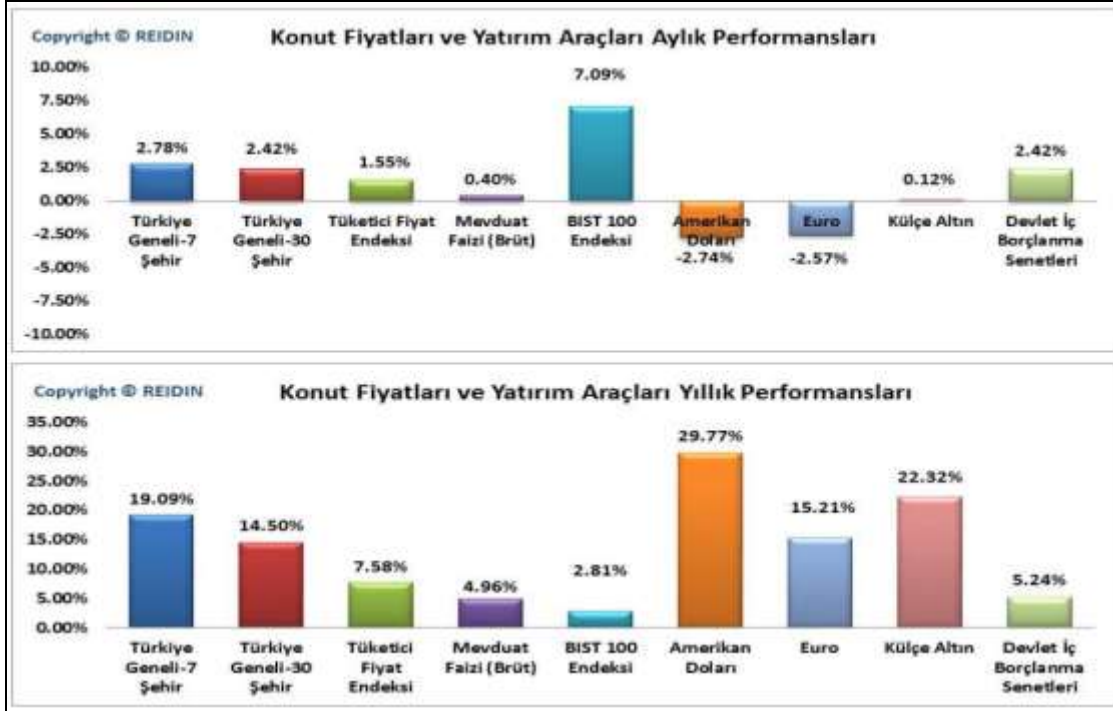
Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76

oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.

- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralıkların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 24 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

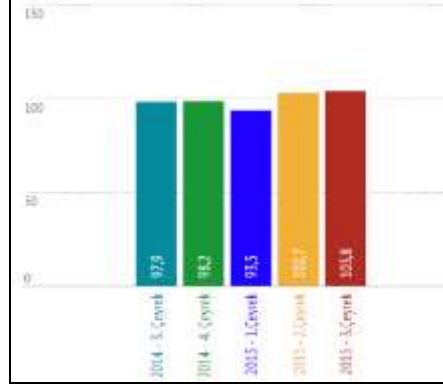
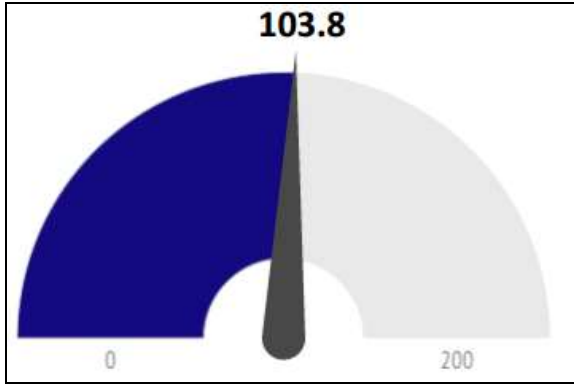


Kaynak: <http://www.reidin.com>

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

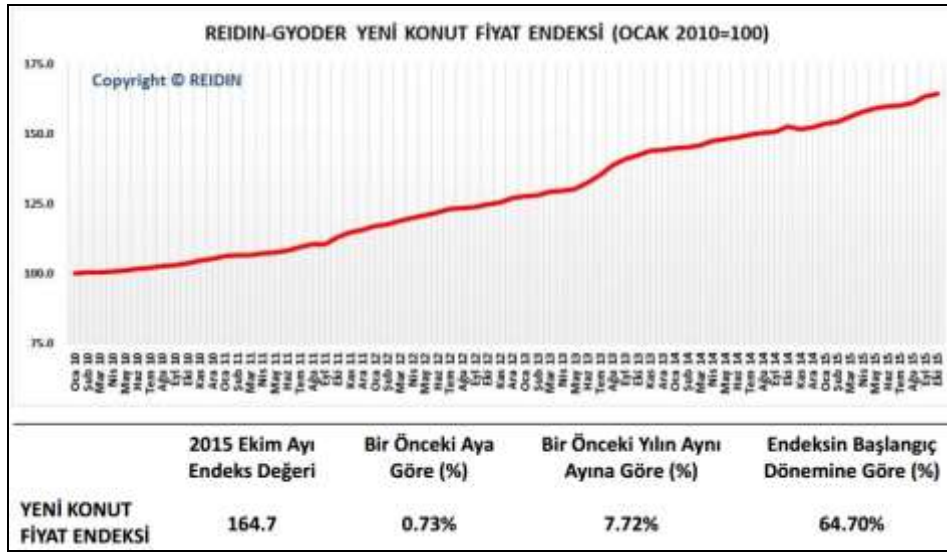
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %29.77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

Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:



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

Tablo. 25 Yeni Konut Fiyat Endeksi



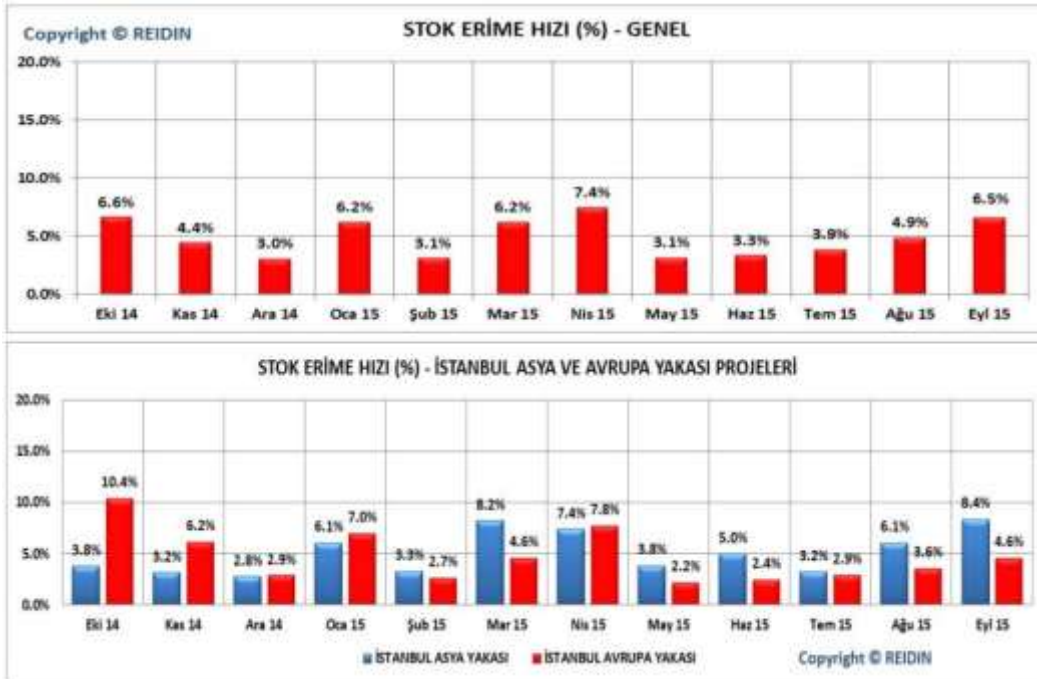
Kaynak: <http://www.reidin.com>

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

- %0.73 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %64.70 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.31 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.00 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %1.37 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.77 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.24 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.88 oranında artmıştır.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.44 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.55 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.61 oranında artmıştır.

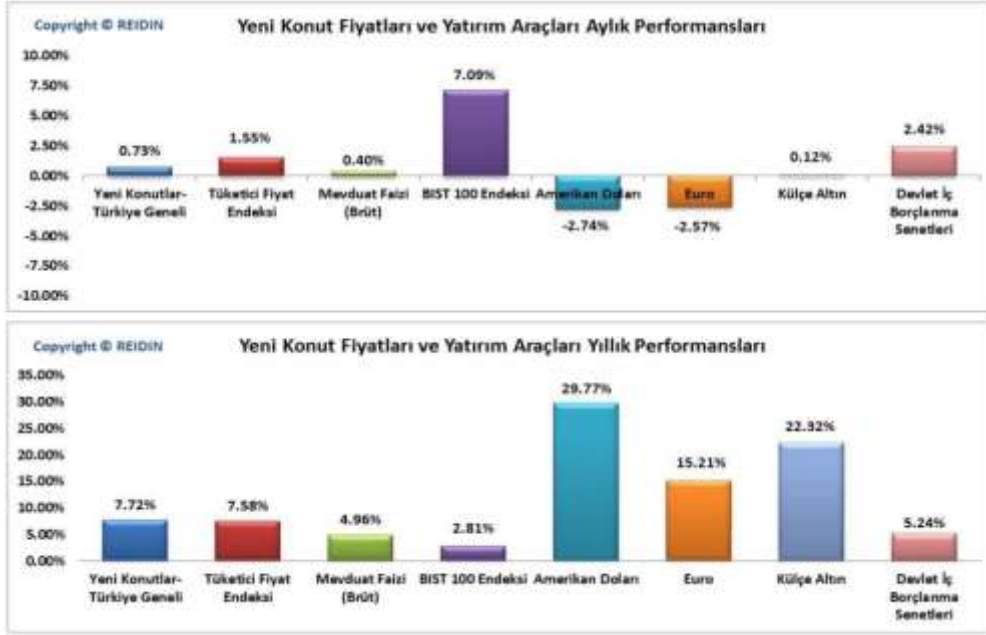
¹ 0 – 200 olan endeks değer aralığı "Oldukça Kötümser", "Kötümser", "Kısmen Kötümser", "Kısmen Stabil", "Stabil", "Kısmen İyimser", "İyimser" ve "Oldukça İyimser" şeklinde alt gruplara ayrılmıştır.

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

Tablo. 26 Stok Erime Hızı (%)

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

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 m² büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 27 Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık-Yıllık Performansları

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

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 Haliç'i 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 Resmi 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 yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları 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 Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. İlçe kaymakamlık ve yeni belediye binaları Sarıgazi 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 Sarıgazi'dir.

Samandıra eski bir yerleşim yeridir. Sarıgazi köyünün ise İstanbul'un fethinden sonra kurulduğu rivayet olunmaktadır. Fethe katılan 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. 28 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 unursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin 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, Samandıra Mahallesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Ege Boyu projesinde, Aburrahmangazi Mahallesi, Sevenler Caddesi, Egeboyu Sitesi, No:1, Sancaktepe/İstanbul posta adresinde konumlanmaktadır. Atatürk Caddesi ve Sevenler Caddesi'nin kesiştiği noktadan Sevenler Caddesi'ne girilir ve güney istikametinde sol kolda yer alan Özel Küçük Prens İ.Ö.O, Sinpaş Lagün Sitesi geçilerek yaklaşık 2000 m. ilerlenir. Ebubekir Caddesi ve Sevenler Caddesi'nin kesiştiği dönerli kavşağa cephe konumda yer alan; Ebubekir Caddesi, Sevenler Caddesi ve yeni açılan imar yolu olan Asır Caddesi ile etrafı çevrelenen değerlendirme konusu ana gayrimenkul olan 1 dış kapı numaralı Sinpaş Egeboyu Sitesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar E-80 Karayolu'na yakın konumda olup, çevre yapılaşmaları site, konut, ofis gibi çeşitli fonksiyonlar ile donatı alanlarından oluşmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda 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 Sinpaş Kelebekia Sitesi, Elysium Life Sitesi, Sinpaş Köyceğiz Sitesi (inşa halinde), Ağaoğlu My Village konut alanları ve Özel Küçük Prens İ.Ö.O, Samandıra Lisesi bulunmaktadır.

Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Kroki





| İl | İlçe | Mahalle | Ada | Parsel | Tapu Alanı | Nitelik | Mevki | Pafta |
|----------|------------|----------|------|--------|--------------|---|-------|---------|
| İstanbul | Sancaktepe | Samandra | 6258 | 25 | 40.548,80 m2 | 2 adet 7 katlı 1 adet 8 katlı 1 adet 9 katlı 1 adet 10 katlı 3 adet 11 katlı 3 adet 12 katlı 4 adet 13 katlı 2 adet 14 katlı 1 adet 2 katlı bina 1 adet 3 katlı ticarethane 2 adet 2 katlı otoparkı olan bina ve arsası | -- | 243EE4D |

Yol
Tarihi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Tablo. 29 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

| LOKASYON | MESAFE (KM) |
|--------------------------|-------------|
| ŞİLE OTOYOLU | 4,00 |
| D-100 KARAYOLU | 9,10 |
| SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI | 12,00 |
| BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ | 16,90 |
| F.S.M KÖPRÜSÜ | 17,50 |
| ATATÜRK HAVALİMANI | 34,20 |

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D Pafta, 6258 Ada, 25 Parsel’de kayıtlı 40.548,80 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Ege Boyu projesinde konumlanmaktadır.

Sinpaş Egeboyu Sitesi “U” şeklinde hafif eğimli parsel üzerinde yer almakta olup site iki etap olarak inşa edilmiştir. Bodrum katlar kapalı otopark alanı olarak kullanılmakta olup site içerisinde özel güvenlik, açık yüzme havuzu, açık/kapalı otopark, yürüyüş ve bisiklet parkurları gibi alanları yer almaktadır. Site içerisinde yer alan fitness club ve kapalı yüzme havuzu ticari bloktaki 18 ve 19 numaralı bağımsız bölümler bünyesinde yer almaktadır. Ana gayrimenkule komşu parsel olan 10.909,76 m² alanlı 6258 Ada 26 Parsel üzerinde 29 yılına üst hakkı tesis edilmiş olup bu kısımda çocuk oyun alanları, tenis kortu, basketbol sahası ve yürüyüş alanları yer almaktadır.

Resim 2. Ana Taşınmaz Görünümü



Değerleme konusu ana gayrimenkul Sinpaş Ege Boyu Sitesi; Ardiç, Anemon, Lavanta, Safran, Hanımeli, Morsalkım ve Taşevler olmak üzere 7 adet konut bloğu, 2 adet otopark bloğu ve 1 adet ticari blokta oluşmaktadır. Sitenin 1. Etabında H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S ve Otopark blokları; 2. Etabında ise A, B, C, D, E, F, G, Otopark-2 ve Ticari Bloklar yer almaktadır. C, D, J, L ve O bloklar Ardiç tipi blok; B ve E bloklar Anemon tipi blok; G, K, N ve R bloklar Lavanta tipi blok; A, H, I ve P bloklar Safran Tipi blok; M blok Hanımeli tipi blok; F Blok Morsalkım tipi blok ve S Blok Taşevler tipi blok olup site içerisinde toplam 18 adet konut bloğu, 672 adet konut yer almaktadır. Ticari blokta ise 28 adet bağımsız bölüm olmak üzere Sinpaş Ege Boyu Sitesi toplam 700 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümler A, F, G ve M bloklarda yer almakta olan toplam 12 adet mesken ve ticari blokta yer alan 7 adet ticari ünite olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

A Blok: Bodrum+zemin+9 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 39 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Safran tipi bloktur. Blok içerisinde 6 ve 17 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerden sadece A Blok 17 no'lu mesken dekorasyonsuz olup dekorasyon çalışmaları devam etmektedir.

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | DAİRE TİPİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | GENEL BRÜT ALAN (m ²) |
|------------|-------|----|---------|------------|--|-----------------------------------|
| A (SAFRAN) | 1.KAT | 6 | MESKEN | 3+1 | 100,59 | 129,62 |
| A (SAFRAN) | 4.KAT | 17 | MESKEN | 3+1 | 102,41 | 131,97 |

F Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 46 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Morsalkım tipi bloktur. Blok içerisinde 6, 9 ve 45 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | DAİRE TİPİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | GENEL BRÜT ALAN (m ²) |
|----------------|--------|----|---------|------------|--|-----------------------------------|
| F (MOR SALKIM) | 1.KAT | 6 | MESKEN | 2+1 | 87,37 | 105,73 |
| F (MOR SALKIM) | 2.KAT | 9 | MESKEN | 2+1 | 90,85 | 109,58 |
| F (MOR SALKIM) | 11.KAT | 45 | MESKEN | 2+1 | 96,76 | 116,70 |

G Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Lavanta tipi bloktur. Blok içerisinde 4, 37, 44, 47, 53 ve 54, no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | DAİRE TİPİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | GENEL BRÜT ALAN (m ²) |
|-------------|--------|----|---------|------------|--|-----------------------------------|
| G (LAVANTA) | 1.KAT | 4 | MESKEN | 3+1 | 119,94 | 153,80 |
| G (LAVANTA) | 8.KAT | 37 | MESKEN | 1+0 | 39,05 | 50,08 |
| G (LAVANTA) | 9.KAT | 44 | MESKEN | 1+1 | 60,10 | 77,07 |
| G (LAVANTA) | 10.KAT | 47 | MESKEN | 1+0 | 39,05 | 50,08 |
| G (LAVANTA) | 11.KAT | 53 | MESKEN | 1+0 | 53,25 | 68,28 |
| G (LAVANTA) | 11.KAT | 54 | MESKEN | 1+1 | 60,10 | 77,07 |

M Blok: Bodrum+zemin+11 normal kattan oluşmakta olup blokta toplam 32 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Hanımeli tipi bloktur. Blok içerisinde 7 no'lu bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | *DAİRE TİPİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | GENEL BRÜT ALAN (m ²) |
|--------------|-------|----|---------|-------------|--|-----------------------------------|
| M (HANİMELİ) | 1.KAT | 7 | MESKEN | 2+1 | 120,62 | 154,06 |

*Değerleme konusu mesken projesinde 3+1 nitelikli olup mahallinde 2+1 olarak inşa edilmiştir.

Ticari Blok: 2 bodrum+zemin kattan oluşmakta olup blokta toplam 28 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Blok içerisinde 2, 11, 17, 18, 19, 20 ve 28 no'lu bağımsız bölümler değerlendirilmiştir.

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | ZEMİN KAT ALANI (m ²) | 1.BODRUM KAT ALANI (m ²) | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) |
|---------|----------------|----|---------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|
| TİCARET | 1.BODRUM | 2 | DÜKKAN | | 24,58 | 24,58 |
| TİCARET | ZEMİN | 11 | DÜKKAN | 145,06 | | 145,06 |
| TİCARET | ZEMİN | 17 | DÜKKAN | 58,08 | | 58,08 |
| TİCARET | 1.BODRUM+ZEMİN | 18 | DÜKKAN | 566,89 | 927,59 | 1494,48 |
| TİCARET | ZEMİN | 19 | DÜKKAN | 735,44 | | 735,44 |
| TİCARET | ZEMİN | 20 | DÜKKAN | 32,61 | | 32,61 |
| TİCARET | ZEMİN | 28 | DÜKKAN | 35,42 | | 35,42 |
| TOPLAM | | 7 | | 1573,499 | 952,17 | 2.525,67 |

*Bağımsız bölüm brüt kullanım alanları, kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan brüt alanlardır. Genel brüt alanlar müşteriden temin edilen bağımsız bölümlerin satışa esas alanlardır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Nitelikli site içerisinde yer alması
- Deprem sonrası imal edilmiş bir yapıda yer alması
- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Ana gayrimenkulün şehrin merkezi yerlerine uzak konumda yer alması

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün 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 gayrimenkuller, daire ve dükkan fonksiyonlu olup hali hazırda tapu niteliklerine uygun olarak inşa edilmişlerdir. Taşınmazlar henüz fiziksel ve/veya fonksiyonel olarak demode duruma gelmediğinden en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; ofis ünitelerinin 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 sitede ve yakın çevrede konumlu mesken ve dükkan fonksiyonlu taşınmazların satış ve kira değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

• Satılık Konut Emsalleri:

| | KONUM | ÖZELLİKLER | ALAN (m ²) | SATIŞ/KİRA DEĞERİ | BİRİM DEĞER | İRTİBAT |
|----------|-----------|---|------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| *EMSAL 1 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde R Blok'ta yer alan; 3+1, 160 m ² alanlı, içi yapı, 1. kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 645.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca söz konusu emsal 2400 TL bedel ile kiralıktır. (Ro:0,045) | 160 | 645.000 TL | 4.031 TL/m ² | SeeWorld Gayrimenkul 0532 160 39 49 |
| *EMSAL 2 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde P Blok'ta yer alan; 2+1, 117 m ² alanlı, içi yapı, 2. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 510.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 117 | 510.000 TL | 4.359 TL/m ² | iMP Gayrimenkul 0505 141 70 19 |
| *EMSAL 3 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde C Blok'ta yer alan; 3+1, 145 m ² alanlı, içi yapı, 2. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 570.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 145 | 570.000 TL | 3.931 TL/m ² | Kentsell Gayrimenkul 0507 813 60 70 |
| *EMSAL 4 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde J Blok'ta yer alan; 2+1, 120 m ² alanlı, içi yapı, 2. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 535.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 120 | 535.000 TL | 4.458 TL/m ² | SeeWorld Gayrimenkul 0532 160 39 49 |
| *EMSAL 5 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde M Blok'ta yer alan; 2+1, 99 m ² alanlı, içi natamam, 6. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 425.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 99 | 425.000 TL | 4.293 TL/m ² | Grandville Gayrimenkul 0555 501 78 06 |
| *EMSAL 6 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde J Blok'ta yer alan; 2+1, 124 m ² alanlı, içi yapı, 2. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 535.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 124 | 535.000 TL | 4.314 TL/m ² | SeeWorld Gayrimenkul 0532 160 39 49 |
| *EMSAL 7 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde B Blok'ta yer alan; 1+1, 67 m ² alanlı, içi yapı, 10. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 329.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. Ayrıca söz konusu emsal 1200 TL bedel ile kiralıktır. (Ro:0,044) | 67 | 329.000 TL | 4.910 TL/m ² | Marka Gayrimenkul 0532 628 20 94 |
| *EMSAL 8 | Aynı Site | Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde F Blok'ta yer alan; 1+0, 46 m ² alanlı, içi yapı, 2. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 200.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 46 | 200.000 TL | 4.348 TL/m ² | Kentsell Gayrimenkul 0507 813 60 70 |

| KONUM | ÖZELLİKLER | ALAN (m ²) | SATIŞ/KİRA DEĞERİ | BİRİM DEĞER | İRTİBAT |
|--------------|---|------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| *EMSAL 9 | Aynı Site Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde G Blok'ta yer alan; 1+1, 55 m ² alanlı, içi yapılı, 6. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 245.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 55 | 245.000 TL | 4.455 TL/m ² | Yedigün Gayrimenkul 0537 434 73 33 |
| **EMSAL 10 | Aynı Site Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde yer alan; 3+1, 150 m ² alanlı, içi yapılı, 5. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.750 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 150 | 1.750 TL | 11.67 TL/m ² | SeeWorld Gayrimenkul 0532 160 39 49 |
| **EMSAL 11 | Aynı Site Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde yer alan; 3+1, 117 m ² alanlı, içi yapılı, 4. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.750 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 117 | 1.750 TL | 14.96 TL/m ² | İMP Gayrimenkul 0532 637 74 75 |
| **EMSAL 12 | Aynı Site Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde yer alan; 2+1, 113 m ² alanlı, içi yapılı, 2. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.800 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 113 | 1.800 TL | 15.93 TL/m ² | İMP Gayrimenkul 0532 637 74 75 |
| **EMSAL 13 | Aynı Site Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde yer alan; 1+1, 78 m ² alanlı, içi yapılı, 2. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.400 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 113 | 1.400 TL | 17.95 TL/m ² | Kentsell Gayrimenkul 0507 813 60 70 |
| **EMSAL 14 | Aynı Site Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde yer alan; 1+1, 75 m ² alanlı, içi yapılı, 4. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.200 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 75 | 1.200 TL | 16.00 TL/m ² | İMP Gayrimenkul 0532 637 74 75 |
| **EMSAL 15 | Aynı Site Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı site içerisinde yer alan; 1+0, 64 m ² alanlı, içi yapılı, 9. Kat dairesi için ilgilisi ile yapılan görüşmede 800 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 64 | 800 TL | 12.50 TL/m ² | Next Gayrimenkul 0536 772 87 50 |
| ***EMSAL 16 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda kebekia Sitesi'nde yer alan; 343 m ² alanlı, site içi dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 2.655.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 343 | 2.655.000 TL | 7.740 TL/m ² | Remax Gayrimenkul 0541 636 70 44 |
| ***EMSAL 17 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda yeni inşa edilen nikah salonuna yakın konumda Ebubekir Caddesi'nde yer alan; 70 m ² (alt:35 m ² , üst:35 m ²) alanlı, depolu dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 380.000 TL fiyat istenmektedir. | 70 | 380.000 TL | 5.428 TL/m ² | Pafta Gayrimenkul 0552 656 49 04 |
| ***EMSAL 18 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda Sevenler Caddesi'nde yer alan; 70 m ² alanlı, yeni inşa edilen binada yer alan dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 240.000 TL fiyat istenmektedir. | 70 | 240.000 TL | 3.428 TL/m ² | ABM Gayrimenkul 0507 870 35 16 |
| ***EMSAL 19 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda Sevenler Caddesi'nde yer alan; 80 m ² alanlı, yeni inşa edilen binada yer alan dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 290.000 TL fiyat istenmektedir. | 80 | 290.000 TL | 3.625 TL/m ² | ABM Gayrimenkul 0507 870 35 16 |
| ***EMSAL 20 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda Ulus Caddesi'nde yer alan; 110 m ² (Alt:50 m ² , Üst:60 m ²) alanlı, yeni inşa edilen binada yer alan depolu dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 350.000 TL fiyat istendiği bilgisi alınmıştır. | 110 | 350.000 TL | 3.182 TL/m ² | Reality World Gayrimenkul 0532 448 27 78 |
| ****EMSAL 21 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda ara sokakta yer alan; 400 m ² (Alt:200 m ² , Üst:200 m ²) alanlı, yeni inşa edilen binada yer alan depolu dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 8.000 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 400 | 8.000 TL | 20.00 TL/m ² | Katip Emlak Gayrimenkul 0532 561 56 40 |
| ****EMSAL 22 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda ara sokakta yer alan; 370 m ² (Alt:185 m ² , Üst:185 m ²) alanlı, yeni inşa edilen binada yer alan depolu dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 8.000 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 370 | 10.000 TL | 27.02 TL/m ² | ZBC Emlak 0555 519 17 02 |
| ****EMSAL 23 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda Ağaoğlu My Village sitesi'nde yer alan; 20 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.800 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 20 | 1.800 TL | 90.00 TL/m ² | Remax Gayrimenkul 0532 371 45 25 |
| ****EMSAL 24 | Aynı Bölgede Değerleme konusu siteye yakın konumda yer alan; 600 m ² (Alt:300 m ² , Üst:300 m ²) alanlı depolu dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 15.000 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 600 | 15.000 TL | 25.00 TL/m ² | AFM Gayrimenkul 0533 318 16 20 |

| KONUM | ÖZELLİKLER | ALAN (m ²) | SATIŞ/KİRA DEĞERİ | BİRİM DEĞER | İRTİBAT |
|------------------------------|--|------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| ****EMSAL 25 Aynı Bölgede | Değerleme konusu siteye yakın konumda yer alan; 90 m ² (Alt:45 m ² , Üst:45 m ²) alanlı depolu dükkan için ilgili ile yapılan görüşmede 1.200 TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. | 90 | 1.200 TL | 13.33 TL/m ² | Reality World Gayrimenkul 0505 385 48 53 |
| BEYAN | Bölgedeki emlakçı ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu sitedeki dairelerin birim satış fiyatlarının 3.500-4500.-TL arasında değer edebileceği sitedeki büyük alanlı dükkanların birim kira fiyatının 10-15.-TL arasında, küçük alanlı dükkanların 25-35.-TL arasında değişebileceği; bölgede ticari alanların amortisman sürelerinin 13-14 yıl arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. Ayrıca emlak ofisinden, döviz kurunun yükselmesi sebebiyle satış ve kiralama bedellerinin pazar değerinin üzerinde olduğu, pazarda satışta olan gayrimenkuller için talep edilen değerlerin gerçekçi olmadığı ve pazarlık payının var olduğu bilgisi edinilmiştir. | | | | Kentsell Gayrimenkul 0507 813 60 70 |

Satılık konut emsalleri, **Kiralık konut emsalleri, *Satılık dükkan emsalleri, ****Kiralık dükkan emsalleri*

Resim 3. Emsal Krokisi



7.3.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip emsal satılık ve kiralık mülkler incelenmiştir. Yapılan konut pazarı araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu yapıların teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Ege Boyu projesinde stokta kalan mesken nitelikli gayrimenkuller şerefiyelendirilerek birim satış değeri **~3.400-4.130 TL/m²** aralığında takdir edilmiştir.

Ege Boyu projesinde yer alan değerlendirme konusu dükkanların tamamı mevcutta kiralanmış durumda olup kullanım fonksiyonları belirlenmiştir. 11, 17, 20 numaralı bağımsız bölümler site dışına, meydana cepheli olup cafe-restoran olarak faaliyete geçmiş, 2 numaralı bağımsız bölüm oto yıkama, 18-19 numaralı bağımsız bölümler fitness club, 28 numaralı bağımsız bölüm ise vitamin bar olarak hizmet vermektedir. 18 ve 19 numaralı bağımsız bölümler site içine cepheli olup site içine ve dışına hizmet veren fitness club ve sosyal tesis olarak kiralanmış olup taşınmazların kira ve satış değeri takdirinde kullanım fonksiyonu göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazlar; proje içinde blok, kat, manzara gibi kriterler, ticari fonksiyonlu taşınmazlar kullanım alanı büyüklüğü, cephe özellikleri ve mevcut kullanım fonksiyonları açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerhifelenmiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile taşınmazlara takdir edilen değerler aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Tablo. 30 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Daire Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

| BLOK | BLOK TİPİ | KAT | BB NO | NİTELİK | DAİRE TİPİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | CEPHE | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) |
|--------|------------|--------|---------|---------|------------|--|-----------------------------------|-----------------|---|-------------------|
| A | SAFRAN | 1.KAT | 6 | DAİRE | 3+1 | 100,59 | 129,62 | SİTE İÇİ | 3.660 | 474.463 |
| A | SAFRAN | 4.KAT | 17 | DAİRE | 3+1 | 102,41 | 131,97 | SİTE İÇİ | 3.404 | 449.276 |
| F | MOR SALKIM | 1.KAT | 6 | DAİRE | 2+1 | 87,37 | 105,73 | HAVUZ | 3.631 | 383.857 |
| F | MOR SALKIM | 2.KAT | 9 | DAİRE | 2+1 | 90,85 | 109,58 | HAVUZ | 3.818 | 418.331 |
| F | MOR SALKIM | 11.KAT | 45 | DAİRE | 2+1 | 96,76 | 116,70 | SİTE DIŞI+HAVUZ | 3.657 | 426.732 |
| G | LAVANTA | 1.KAT | 4 | DAİRE | 3+1 | 119,94 | 153,80 | SİTE DIŞI+KÖŞE | 3.705 | 569.897 |
| G | LAVANTA | 8.KAT | 37 | DAİRE | 1+0 | 39,05 | 50,08 | SİTE DIŞI | 4.010 | 200.818 |
| G | LAVANTA | 9.KAT | 44 | DAİRE | 1+1 | 60,10 | 77,07 | SİTE İÇİ | 3.597 | 277.215 |
| G | LAVANTA | 10.KAT | 47 | DAİRE | 1+0 | 39,05 | 50,08 | SİTE DIŞI | 3.692 | 184.890 |
| G | LAVANTA | 11.KAT | 53 | DAİRE | 1+0 | 53,25 | 68,28 | SİTE DIŞI+KÖŞE | 4.130 | 281.972 |
| G | LAVANTA | 11.KAT | 54 | DAİRE | 1+1 | 60,10 | 77,07 | SİTE İÇİ | 3.818 | 294.230 |
| M | HANİMELİ | 1.KAT | 7 | DAİRE | 2+1 | 120,62 | 154,06 | SİTE DIŞI+KÖŞE | 3.631 | 559.322 |
| TOPLAM | | | 12 ADET | | | 970,09 | 1.224,04 | | | 4.521.004 |

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile mesken nitelikli 12 adet taşınmazın toplam değeri **4.521.004 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 31 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

| BLOK | KAT | B.B. NO | NİTELİK | MEVCUT KULLANIM | ZEMİN KAT ALANI (m ²) | 1.BODRUM KAT ALANI (m ²) | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) |
|---------|----------------|---------|---------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--|---|-------------------|
| TİCARET | 1.BODRUM | 2 | DÜKKAN | OTO YIKAMA | | 24,58 | 24,58 | 10.000 | 245.800 |
| TİCARET | ZEMİN | 11 | DÜKKAN | BAĞ PASTANESİ | 145,06 | | 145,06 | 7.000 | 1.015.420 |
| TİCARET | ZEMİN | 17 | DÜKKAN | EGE GOURMET | 58,08 | | 58,08 | 12.000 | 696.960 |
| TİCARET | 1.BODRUM+ZEMİN | 18 | DÜKKAN | FITNESS | 566,89 | 927,59 | 1.494,48 | 1.250 | 1.868.100 |
| TİCARET | ZEMİN | 19 | DÜKKAN | FITNESS | 734,88 | | 734,88 | 1.400 | 1.028.832 |
| TİCARET | ZEMİN | 20 | DÜKKAN | ALAÇATI GURME | 32,61 | | 32,61 | 12.500 | 407.625 |
| TİCARET | ZEMİN | 28 | DÜKKAN | CAFE | 35,42 | | 35,42 | 6.300 | 223.146 |
| TOPLAM | | | | | 1.572,94 | 952,17 | 2.525,11 | | 5.485.883 |

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın toplam değeri **5.485.883.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında değer takdiri amacıyla yapılmış olup Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.4. 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.

7.3.4.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Ofis fonksiyonlu taşınmazlara birim kira değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 32 R0 (Kapitalizasyon Oranı) Analizi

| EMSAL | ALAN (m ²) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | YILLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²) | R0 |
|-------|------------------------|-------------------------|---|-------------------|---|-------|
| 1 | 160 | 28.800 | 180 | 645.000 | 4.031 | 0,045 |
| 7 | 67 | 14.400 | 215 | 329.000 | 4.910 | 0,044 |

Yapılan Pazar araştırmaları ve emlak ofislerinden alınan bilgiler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazla emsal olabilecek mülklerin satış ve kiralama kabiliyetlerini arttırmak amacı ile alan bilgilerinin abartılı beyan edildiği, değerlerde pazarlık payları bulunduğu, taşınmazların konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler göz önünde bulundurularak konu taşınmazların, kapitalizasyon oranının konutlar için **0,045**, dükkanlar için **0,075** olacağı öngörülmüştür. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 33 Direkt Kapitalizasyon ile Hesaplanan Daire Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

| BLOK | KAT | BB | NİTELİK | 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 | 1.KAT | 6 | DAİRE | 3+1 | 100,59 | 129,62 | 13,00 | 1.685 | 0,045 | 449.349 |
| A | 4.KAT | 17 | DAİRE | 3+1 | 102,41 | 131,97 | 13,21 | 1.743 | 0,045 | 464.923 |
| F | 1.KAT | 6 | DAİRE | 2+1 | 87,37 | 105,73 | 13,42 | 1.419 | 0,045 | 378.431 |
| F | 2.KAT | 9 | DAİRE | 2+1 | 90,85 | 109,58 | 13,53 | 1.482 | 0,045 | 395.294 |
| F | 11.KAT | 45 | DAİRE | 2+1 | 96,76 | 116,70 | 14,31 | 1.670 | 0,045 | 445.279 |
| G | 1.KAT | 4 | DAİRE | 3+1 | 119,94 | 153,80 | 13,17 | 2.025 | 0,045 | 540.098 |
| G | 8.KAT | 37 | DAİRE | 1+0 | 39,05 | 50,08 | 14,35 | 719 | 0,045 | 191.648 |
| G | 9.KAT | 44 | DAİRE | 1+1 | 60,10 | 77,07 | 14,71 | 1.134 | 0,045 | 302.308 |
| G | 10.KAT | 47 | DAİRE | 1+0 | 39,05 | 50,08 | 14,46 | 724 | 0,045 | 193.057 |
| G | 11.KAT | 53 | DAİRE | 1+0 | 53,25 | 68,28 | 14,81 | 1.012 | 0,045 | 269.750 |
| G | 11.KAT | 54 | DAİRE | 1+1 | 60,10 | 77,07 | 14,81 | 1.142 | 0,045 | 304.477 |
| M | 1.KAT | 7 | DAİRE | 3+1 | 120,62 | 154,06 | 12,00 | 1.849 | 0,045 | 492.992 |
| TOPLAM | | | | | 970,09 | 1.224,04 | 13,56 | | | 4.427.606 |

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile mesken nitelikli 12 adet taşınmazın toplam değeri **4.427.606.TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 34 Direkt Kapitalizasyon ile Hesaplanan Dükkan Nitelikli Taşınmazların Satış Değerleri

| BLOK | KAT | B.B. NO | NİTELİK | MEVCUT KULLANIM | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay) | KİRA DEĞERİ (TL/Ay) | KAPİTALİZASYON ORANI | SATIŞ DEĞERİ (TL) |
|---------|-----------|---------|---------|-----------------|--|---|---------------------|----------------------|-------------------|
| TİCARET | 1.BODRUM | 2 | DÜKKAN | OTO YIKAMA | 24,58 | 70,00 | 1.721 | 0,075 | 275.296 |
| TİCARET | ZEMİN | 11 | DÜKKAN | BAĞ PASTANESİ | 145,06 | 50,00 | 7.253 | 0,075 | 1.160.480 |
| TİCARET | ZEMİN | 17 | DÜKKAN | EGE GOURMET | 58,08 | 90,00 | 5.227 | 0,075 | 836.352 |
| TİCARET | 1.B+ZEMİN | 18 | DÜKKAN | FITNESS | 1.494,48 | 8,00 | 11.956 | 0,075 | 1.912.934 |
| TİCARET | ZEMİN | 19 | DÜKKAN | FITNESS | 734,88 | 9,00 | 6.614 | 0,075 | 1.058.227 |
| TİCARET | ZEMİN | 20 | DÜKKAN | ALAÇATI GURME | 32,61 | 100,00 | 3.261 | 0,075 | 521.760 |
| TİCARET | ZEMİN | 28 | DÜKKAN | MOONLIGHT CAFE | 35,42 | 40,00 | 1.417 | 0,075 | 226.688 |
| TOPLAM | | | | | 2.525,11 | | 37.448 | | 5.991.738 |

Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ile dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın toplam değeri **5.991.738.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.4.2. 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 satış değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Mesken nitelikli gayrimenkuller için Emsal Karşılaştırma, dükkan nitelikli gayrimenkuller için Direkt Kapitalizasyon yöntemi ile hesaplanan değerler lehinde uyumlaştırma yapılarak takdir edilen nihai satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 35 Daire Nitelikli Taşınmazların Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

| BLOK | BLOK TİPİ | KAT | BB | NİTELİK | DAİRE TİPİ | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL) | DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL) | UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL) |
|--------|------------|--------|---------|---------|------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| A | SAFRAN | 1.KAT | 6 | DAİRE | 3+1 | 129,62 | 474.463 | 449.349 | 474.000 |
| A | SAFRAN | 4.KAT | 17 | DAİRE | 3+1 | 131,97 | 449.276 | 464.923 | 449.000 |
| F | MOR SALKIM | 1.KAT | 6 | DAİRE | 2+1 | 105,73 | 383.857 | 378.431 | 384.000 |
| F | MOR SALKIM | 2.KAT | 9 | DAİRE | 2+1 | 109,58 | 418.331 | 395.294 | 418.000 |
| F | MOR SALKIM | 11.KAT | 45 | DAİRE | 2+1 | 116,70 | 426.732 | 445.279 | 427.000 |
| G | LAVANTA | 1.KAT | 4 | DAİRE | 3+1 | 153,80 | 569.897 | 540.098 | 570.000 |
| G | LAVANTA | 8.KAT | 37 | DAİRE | 1+0 | 50,08 | 200.818 | 191.648 | 201.000 |
| G | LAVANTA | 9.KAT | 44 | DAİRE | 1+1 | 77,07 | 277.215 | 302.308 | 277.000 |
| G | LAVANTA | 10.KAT | 47 | DAİRE | 1+0 | 50,08 | 184.890 | 193.057 | 185.000 |
| G | LAVANTA | 11.KAT | 53 | DAİRE | 1+0 | 68,28 | 281.972 | 269.750 | 282.000 |
| G | LAVANTA | 11.KAT | 54 | DAİRE | 1+1 | 77,07 | 294.230 | 304.477 | 294.000 |
| M | HANİMELİ | 1.KAT | 7 | DAİRE | 2+1 | 154,06 | 559.322 | 492.992 | 559.000 |
| TOPLAM | | | 12 ADET | | | 1.224,04 | 4.521.004 | 4.427.606 | 4.520.000 |

Değerleme konusu mesken nitelikli 12 adet taşınmazın uyumlaştırılmış toplam satış değeri **4.520.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 36 Dükkan Nitelikli Taşınmazların Uyumlaştırılmış Satış Değerleri

| KAT | BB | NİTELİK | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | MEVCUT KULLANIM | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL) | DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ (TL) | UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL) |
|----------------|----|---------|--|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.BODRUM | 2 | DÜKKAN | 24,58 | OTO YIKAMA | 245.800 | 275.296 | 275.000 |
| ZEMİN | 11 | DÜKKAN | 145,06 | BAĞ PASTANESİ | 1.015.420 | 1.160.480 | 1.160.000 |
| ZEMİN | 17 | DÜKKAN | 58,08 | EGE GOURMET | 696.960 | 836.352 | 836.000 |
| 1.BODRUM+ZEMİN | 18 | DÜKKAN | 1494,48 | FITNESS | 1.868.100 | 1.912.934 | 1.912.000 |
| ZEMİN | 19 | DÜKKAN | 734,88 | FITNESS | 1.028.832 | 1.058.227 | 1.058.000 |
| ZEMİN | 20 | DÜKKAN | 32,61 | ALAÇATI GURME | 407.625 | 521.760 | 521.000 |
| ZEMİN | 28 | DÜKKAN | 35,42 | MOONLIGHT CAFE | 223.146 | 226.688 | 226.000 |
| TOPLAM | | | 7 ADET | | 5.485.883 | 5.991.738 | 5.988.000 |

Değerleme konusu dükkan nitelikli 7 adet taşınmazın uyumlaştırılmış toplam satış değeri **5.988.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları 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 daire/dükkan nitelikli olarak "Binalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme raporu; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde konumlu "Ege Boyu" projesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki toplam 19 adet bağımsız bölümün (12 konut + 7 ticari) güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

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

Konu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak, taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri kullanılarak satış değerleri hesaplanmış bağımsız bölüm bazında takdir edilen nihai satış değerleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Tablo. 37 Nihai Değer Tablosu

| KONU GAYRİMENKULLER | TOPLAM PROJE ALANI (m ²) | TOPLAM SATIŞA ESAS ALAN (m ²) | K.D.V. HARIÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) | *K.D.V. DAHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) |
|------------------------|---|--|--|---|
| 12 ADET MESKEN | 970,38 | 1.224,04 | 4.520.000 | 4.565.200 |
| 7 ADET DÜKKAN | 2.525,11 | 2.525,11 | 5.988.000 | 7.065.840 |
| TOPLAM | 3.495,49 | 3.749,15 | 10.508.000 | 11.631.040 |

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

*K.D.V. oranı daire nitelikli taşınmazlar için %1, ticari birimler için %18 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6258 ada, 25 parselde yer alan Ege Boyu projesinde konumlu 19 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **10.508.000 TL (Onmilyonbeşyüzsekizbin 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



10. RAPOR EKLERİ**Tablo. 38 Nihai Değer Tablosu**

| BLOK | BLOK TİPİ | KAT | B.B. NO | B.B. NİTELİĞİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²) | GENEL BRÜT ALAN (m ²) | SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL) | KİRA DEĞERİ (TL/Ay) | KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL) | KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL) |
|--------|------------|--------|---------|---------------|--|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| A | SAFRAN | 1.KAT | 6 | DAİRE | 100,59 | 129,62 | 75.443 | 1.685 | 474.000 | 478.740 |
| A | SAFRAN | 4.KAT | 17 | DAİRE | 102,41 | 131,97 | 76.808 | 1.743 | 449.000 | 453.490 |
| F | MOR SALKIM | 1.KAT | 6 | DAİRE | 87,37 | 105,73 | 65.528 | 1.419 | 384.000 | 387.840 |
| F | MOR SALKIM | 2.KAT | 9 | DAİRE | 90,85 | 109,58 | 68.138 | 1.482 | 418.000 | 422.180 |
| F | MOR SALKIM | 11.KAT | 45 | DAİRE | 96,76 | 116,70 | 72.570 | 1.670 | 427.000 | 431.270 |
| G | LAVANTA | 1.KAT | 4 | DAİRE | 119,94 | 153,80 | 89.955 | 2.025 | 570.000 | 575.700 |
| G | LAVANTA | 8.KAT | 37 | DAİRE | 39,05 | 50,08 | 29.288 | 719 | 201.000 | 203.010 |
| G | LAVANTA | 9.KAT | 44 | DAİRE | 60,10 | 77,07 | 45.075 | 1.134 | 277.000 | 279.770 |
| G | LAVANTA | 10.KAT | 47 | DAİRE | 39,05 | 50,08 | 29.288 | 724 | 185.000 | 186.850 |
| G | LAVANTA | 11.KAT | 53 | DAİRE | 53,25 | 68,28 | 39.938 | 1.012 | 282.000 | 284.820 |
| G | LAVANTA | 11.KAT | 54 | DAİRE | 60,10 | 77,07 | 45.075 | 1.142 | 294.000 | 296.940 |
| M | HANİMELİ | 1.KAT | 7 | DAİRE | 120,62 | 154,06 | 90.465 | 1.849 | 559.000 | 564.590 |
| TOPLAM | | | | | 970,09 | 1.224,04 | 727.568 | 16.604 | 4.520.000 | 4.565.200 |

*Sigortaya esas değer hesabında 4A yapı sınıfı 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti 750 TL/m² olarak alınmıştır.

| BLOK | KAT | B.B. NO | NİTELİK | BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM BRÜT ALAN (m ²) | SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL) | KİRA DEĞERİ (TL/Ay) | KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL) | KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL) |
|---------|----------------|---------|---------|---|---------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| TİCARET | 1.BODRUM | 2 | DÜKKAN | 24,58 | 17.206 | 1.721 | 275.000 | 324.500 |
| TİCARET | ZEMİN | 11 | DÜKKAN | 145,06 | 101.542 | 7.253 | 1.160.000 | 1.368.800 |
| TİCARET | ZEMİN | 17 | DÜKKAN | 58,08 | 40.656 | 5.227 | 836.000 | 986.480 |
| TİCARET | 1.BODRUM+ZEMİN | 18 | DÜKKAN | 1.494,48 | 1.046.136 | 11.956 | 1.912.000 | 2.256.160 |
| TİCARET | ZEMİN | 19 | DÜKKAN | 734,88 | 514.810 | 6.614 | 1.058.000 | 1.248.440 |
| TİCARET | ZEMİN | 20 | DÜKKAN | 32,61 | 22.827 | 3.261 | 521.000 | 614.780 |
| TİCARET | ZEMİN | 28 | DÜKKAN | 35,42 | 24.794 | 1.417 | 226.000 | 266.680 |
| TOPLAM | | | | 2.525,11 | 1.767.971 | 37.448 | 5.988.000 | 7.065.840 |

*Sigortaya esas değer hesabında 3B yapı sınıfı 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti 700 TL/m² olarak alınmıştır.

