

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, DİKMEN MAHALLESİ,
29355 ADA 1 PARSEL

ARALIK 2015

2015_400_165_1



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	4
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	4
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	8
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	8
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	9
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	10
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	10
4.2. EKONOMİK VERİLER	10
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	16
4.4. BÖLGE VERİLERİ	31
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	35
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	35
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	35
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	37
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	37
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	39
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	40
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	40
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	41
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	41
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	51
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	51
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	52

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 değerleme raporudur.

RAPORUN KAPSAMI

Konu rapor; Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 29355 ada 1 parsel kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla düzenlenmiştir.

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI

: 02.11.2015

DEĞERLEME TARİHİ

: 29.12.2015

RAPORUN TARİHİ

: 31.12.2015

RAPOR NUMARASI

: 2015_400_165_1

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaza (eski 26269 Ada, 1 Parsel) ilişkin tarafımızca hazırlanan 29.12.2011 tarih ve 2011_400_96 numaralı değerleme raporunda K.D.V. Hariç toplam arsa değeri 80.715.000.-TL, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. 26682/26905 hisse payı değeri K.D.V. Hariç 80.046.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER
: Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 401053

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**ŞİRKETİN UNVANI**

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09

www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, 34349, Beşiktaş / İSTANBUL

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi 29355 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29355 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz ve üzerinde inşaatı devam eden gayrimenkul projesidir. Değerleme konusu taşınmaza dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: ÇANKAYA
MAHALLESİ/KÖYÜ	: DİKMEN MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 29355
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 26.905,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 51/5042
MALİK-HİSSE	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
TARİH/YEVMIYE NO	: 05.11.2015/69456

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 24.11.2015 tarihli TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu gayrimenkul 29269 ada 1 parsel iken 05.11.2015 tarih, 69456 yevmiye no ile 29355 ada 1 parsel olarak değişmiştir. Son üç yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişikliği gerçekleşmemiştir.

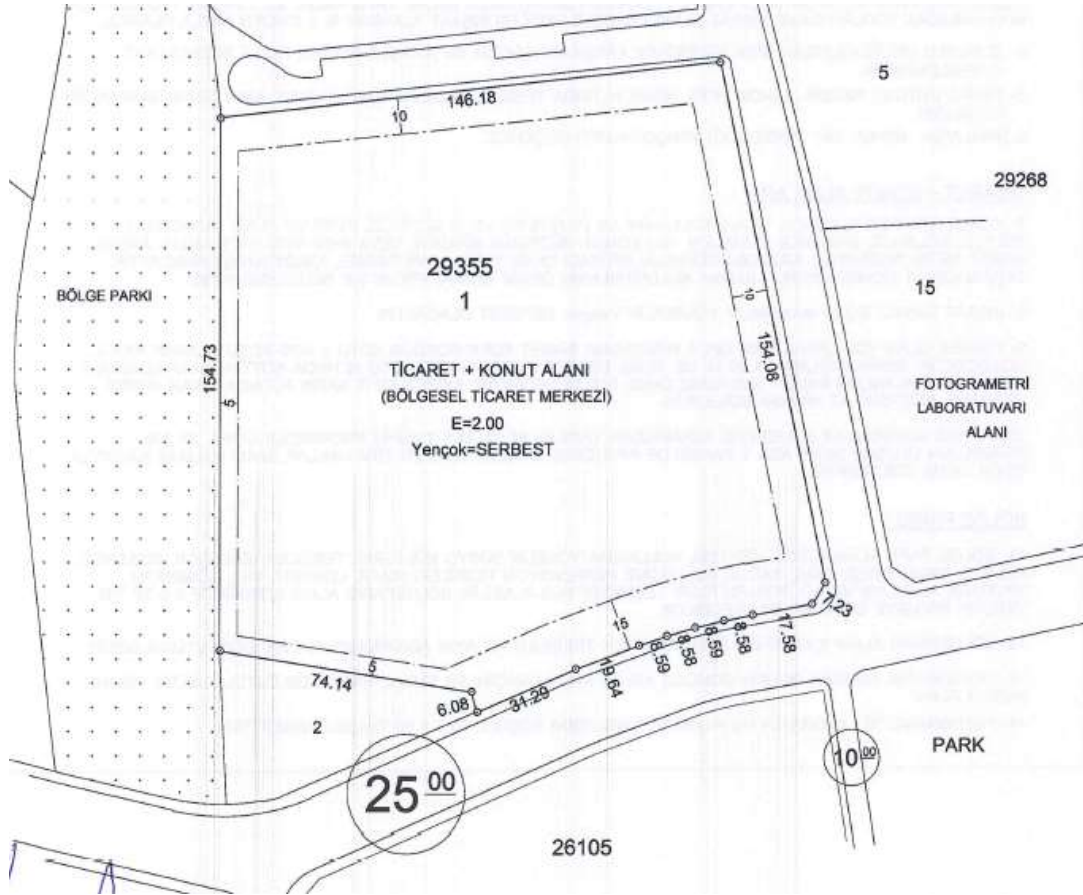
3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınan 24.11.2015 tarihli resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu 29355 ada 1 parsel (eski 29269/1) Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap IV.Kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında "Konut+Ticaret Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi) alanında kalmaktadır. İmar planında yapılaşma koşulları E:2,00 Hmaks: Serbest olarak belirlenmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkule Ait İmar Planı Bilgileri

KONU GAYRİMENKUL	29355 ADA 1 PARSEL
Fonksiyon	Konut+Ticaret Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi)
TAKS	-
KAKS	2,00
Hmax	Serbest
Ön Bahçe Mesafesi	Krokide verilmiştir.
Yan Bahçe Mesafesi	Krokide verilmiştir.
Arka Bahçe Mesafesi	Krokide verilmiştir.

Resim 1. İmar Planı Örneği



DİKMEN VADİSİ SON ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI 4. KISIM 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI (BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MEC. 14.04.2015/831 SAYILI KARARI)

GENEL HÜKÜMLER :

- 1-MESKEN ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK KAYDIYLA KONUT ADEDİ VE DAĞILIMI ŞEMATİK VAZİYET PLANINDA, MESKEN ADALARININ PARSELLENMESİ HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANINA ORANLI OLARAK PARSEL İNŞAAT ALANI BELİRLENİR. ÖZEL MÜLKİYETTE OLANLAR KENDİ TAŞINMAZI BAZINDA VAZİYET PLANI DÜZENLEYECEKLERDİR. BÜTÜN KULLANIMLARDA MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 DİR. PLANLARDA YAZILI İNŞAAT ALANI EMSALE TABİ İNŞAAT ALANIDIR.
- 2-PARSELDE BİRDEN FAZLA KİTLE YAPILMASI HALİNDE İKİ KİTLE ARASINDA 1/2 MESAFE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 3-BİNA GİRİŞLERİ GENİŞLİĞİ EN FAZLA 5.00 M. OLAN GİRİŞ KÖPRÜLERİ İLE SAĞLANABİLİR. BİNALARA GİRİŞ AMACIYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YOLDAN BAŞLATILARAK RAMP, KÖPRÜ VEYA PLATFORMLAR DÜZENLENEBİLİR. PARSELLERİN + 0.00 KOTUNUN ALINDIĞI YOLA BAKAN CEPHELERİNDE OTOPARK YAPMAK AMACIYLA YOL SEVİYESİNDE DOLGU VE TESVİYE YAPILABİLİR.
- 4- ZEMİN KATLAR + 1.50 M. DE TESİS EDİLEBİLİR. ARAZİ DÜZENLEMESİ AMACIYLA + 2.00 METREYİ AŞAN KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR. BİNALARIN BEHER KAT YÜKSEKLİĞİ HMAX:4.50'Yİ GEÇEMEZ.
- 5- + 2.00 METREYİ AŞAN KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR. BİNALARIN BEHER KAT YÜKSEKLİĞİ HMAX:4.50'Yİ GEÇEMEZ.
- 6-YOL GENİŞLEMESİ NEDENİ İLE UYGULAMA İMAR PLANINDAN ETKİLENEN İMAR PARSELLERİNDE YOLA GİDEN KISMIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA ONAYLI PARSELASYON PLANINDA BELİRLENEN SENET YÜZÖLÇÜMLERİ ÜZERİNDEN İNŞAAT HAKKI VERİLECEKTİR.

MESKEN ALANLARI :

- 1- KİTLELER CEPHE ALDIĞI; YOLDAN, ADA İÇİ YOLLARDAN, TABİİ ZEMİNDEN VEYA BİNA GİRİŞ AKSINA İSABET EDEN TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILIR.
- 2- MESKEN ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSALE TABİİ ALAN) 163.302 M² OLUP, YENÇOK:SERBESTTİR. KONUT KULLANIMINDA KALAN 29271 ADA'DAN YAKLAŞIK 2000 M²LİK ALAN BÖLGE PARKINA TERK EDİLEREK, PLANLAMA ALANININ GÜNEYİNDE YAKLAŞIK 2000 M²LİK BTM ALANI OLUŞTURULACAKTIR.
- 3- MESKEN ALANINDA KONUTLAR İLE BİRLİKTE, BU ALANLARDA YAŞAYACAK NÜFUSUN İHTİYACINI KARŞILAYACAK TİCARİ VE SOSYAL ÜNİTELER İLE KREŞ, PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, LOKAL, RESTORAN, KAPALI SPOR TESİSİ, AÇIK VEYA KAPALI YÜZME HAVUZU, AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK, TENİS, MİNİ GOLF, PTT, TRAFİKO, SU DEPOSU, V.B. TESİSLERDEN BİRİ VEYA BİR KAÇI VAZİYET PLANINDA BELİRTİLMEK ÜZERE YAPILABİLİR. BU TÜRDE TESİSLER İÇİN KULLANILACAK TOPLAM İLAVE İNŞAAT ALANI PARSELE VERİLEN İNŞAAT ALANININ % 2 SİNDEN FAZLA OLAMAZ.
- 4- ZORUNLU MÜŞTEMİLLATLAR BİNA İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR. BU AMAÇLA BİRDEN FAZLA BODRUM KAT DÜZENLENEBİLİR.
- 5- TRAFİKO İHTİYACI PARSEL İÇİNDE VEYA ZEMİN ALTINDA TESİS EDİLEBİLİR. BUNU KABULE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.
- 6- BİNALARIN BEHER KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK:4.50'Yİ GEÇEMEZ.

TİCARET + KONUT ALANLARI :

- 7- KONUT+TİCARET ALANINDA TİCARİ KULLANIMLAR (ALİŞVERİŞ VE İŞ MERKEZİ, İDARİ VE BÜRO HİZMETLERİ, KÜLTÜR, EĞLENCE, DİNLENCE TESİSLERİ VB.) KONUT, REZİDANS BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI YAPILABİLİR. ANCAK KONUT ARTIŞI NEDENİYLE ARTACAK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN YEŞİL ALAN PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. TAŞINMAZDAKİ TİCARET+KONUT KARMA KULLANIMLARIN ORANI MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.
- 8- İNŞAAT EMSALİ E:2.00 MAKSİMUM YÜKSEKLİK Yençok: SERBEST OLACAKTIR.
- 9- YÜKSEK OLAN YOL CEPHESİNİN ORTA NOKTASINA İSABET EDEN BORDÜR KOTU + 0.00 KOTU OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. ZEMİN KATLAR + 1.50 M. DE TESİS EDİLEBİLİR. ZEMİN KAT KOTU ALTINDA KOTTAN KAZANILACAK 3 KATIN İSKAN ALANLARI İNŞAAT EMSALİNE DAHİL EDİLMEYECEKTİR. AYRICA BU 3 KATIN ALTINDA İSKAN HARİCİ OTOPARK, MÜŞTEMİLLAT VB.İNŞA EDİLEBİLİR.
- 10-ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN 05.12.2001 TARİHLİ PROTOKOLE GÖRE TP 399 PARSELDEN OLUŞAN 29269 ADA 1 PARSELDE PROTOKOL GEREĞİ VERİLEN TÜM HAKLAR SAKLI KALMAK KAYDIYLA İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.

BÖLGE PARKI :

- 11- BÖLGE PARK ALANI İÇİNDE KENTSEL KULLANIMA YÖNELİK SOSYO KÜLTÜREL TESİSLER (EĞLENCE, DİNLENCE, KÜLTÜR, SPOR, KREŞ, CAMİ, SAĞLIK VB.), TİCARİ REKREASYON TESİSLERİ (KAFFE, LOKANTA VB.), AÇIK/KATLI OTOPARK ALANLARI VE BÖLGE PARK İDARİ TESİSLERİ YER ALABİLİR. BÖLGE PARKI ALANI İÇERİSİNDE E:0.05' TIR. YENÇOK PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 12- BÖLGE PARKI ALANI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLECEK TESİSLER AIT AYRI ADA/PARSEL HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLİR.
- 13- TOPOGRAFIK YAPIDAN DOLAYI GÖMÜDE KALAN KAPALI HACİMLER EMSAL HARİCİNDE TUTULACAKTIR. RESMİ KURUM ALANI
- 14- FOTOGRAMETRİ LABORATUVARI ALANININ YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.50 Yençok:SERBESTTİR.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerleme konusu parsel için 26.12.2012 tarihinde Yeni Yapı Ruhsatı, 10.04.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı, 29.08.2013 tarihinde Müteahhit Değişikliği Yapı Ruhsatı, 14.11.2013 tarihinde Tadilat Yapı Ruhsatı ve 31.07.2015 tarihinde müteahhit ve şantiye şefi değişikliğine esas İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları düzenlenmiştir. 11.10.2013 tarihli onaylı mimari projeye göre, toplam 505 bağımsız bölümlü projenin toplam brüt inşaat alanı 187.336,64 m²'dir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Yapı İzin Şube ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde inşa edilen projenin tadilatına ilişkin 18.08.2015 tarih, 15220 numaralı dilekçe ile başvuru yapıldığı öğrenilmiştir. Büyükşehir Belediyesinde yapılan görüşmede onaya sunulan tadilat projesinin incelendiği, gerekli düzeltmelerin yapılmak üzere mimarına gönderildiği; ruhsat şube tarafından talep edilen düzeltmelerinin tamamlanıp projenin ilgili şubeye tekrar teslimi sonrasında ruhsat aşamasına geçileceği beyan edilmiştir.

Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler bilgi amaçlı olarak aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 3 Konu Gayrimenkul İçin Düzenlenen Yapı Ruhsatları

BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT BELGE NO	VERİLİŞ AMACI
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	26.12.2012	310-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2012	YENİ YAPI
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	10.04.2013	50-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	TADİLAT
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	29.08.2013	114-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	MÜTEAHHİT DEĞİŞİKLİĞİ
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	14.11.2013	134-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2013	TADİLAT
A1, A2, B1, B2, B3, B4, C, D, E, F	31.07.2015	48-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/2015	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ

31.07.2015 TARİH 48-1/2015 SAYILI İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI						
BLOK	NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ALAN (m ²)		TOPLAM ALAN (m ²)	TABAN ALANI (m ²)
A1 BLOK	MESKEN	224	31.612,03	MESKEN	76.276,94	775,14
			44.664,91	ORTAK ALAN		
A2 BLOK	MESKEN	188	27.115,57	MESKEN	65.427,39	775,14
			38.311,82	ORTAK ALAN		
B1 BLOK	MESKEN	6	966,14	MESKEN	2.524,41	571,47
			1.558,27	ORTAK ALAN		
B2 BLOK	MESKEN	6	969,40	MESKEN	2.532,93	571,47
			1.563,53	ORTAK ALAN		
B3 BLOK	MESKEN	10	802,18	MESKEN	2.096,00	571,47
			1.293,82	ORTAK ALAN		
B4 BLOK	MESKEN	8	455,77	MESKEN	1.190,87	571,47
			735,10	ORTAK ALAN		
C BLOK	MESKEN	16	3.356,07	MESKEN	6.909,53	1.370,34
			3.553,46	ORTAK ALAN		
D BLOK	MESKEN	13	3.782,77	MESKEN	7.788,02	1.100,71
			4.005,25	ORTAK ALAN		
E BLOK	MESKEN	10	2.065,46	MESKEN	4.252,40	1.104,33
			2.186,94	ORTAK ALAN		
F BLOK	OFİS VE İŞYERİ	24	8.313,94	OFİS VE İŞYERİ	18.338,15	3.097,23
			10.024,21	ORTAK ALAN		
TOPLAM		505	187.336,64		187.336,64	10.508,77

Konu projenin Yapı Denetim Şirketi bilgileri; GRUP YAPI DEN. LTD. ŞTİ. 1222 Cd. Demirler Doğa Apt. Blok No:13 İç Kapı No:K22 Çankaya/Ankara Yetkilisinin Adı: Mert Tuğ'dur.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkule ilişkin olarak onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve parsellasyon planı bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi Yapı İzin Şube ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu projenin tadilatına ilişkin 18.08.2015 tarih, 15220 numaralı dilekçe ile başvuru yapıldığı öğrenilmiştir. Büyükşehir Belediyesinde yapılan görüşmede yatırımcı tarafından onaya sunulan tadilat projesinin incelendiği, incelenmesi tamamlanan projenin gerekli nihai düzeltmelerin yapılmak üzere yatırımcıya gönderildiği; ruhsat şube tarafından talep edilen düzeltmelerinin tamamlanıp projenin ilgili şubeye teslimi sonrasında proje onay ve tadilat ruhsatı alım aşamasına geçileceği beyan edilmiştir. Onay prosedürü devam eden projenin, işbu onay prosedürünün tamamlanarak ruhsata bağlanması ile Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler tamamlanmış olacaktır.

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

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planları muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Şube'den alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkul ve kapsamında bulunduğu imar planına ilişkin son 3 yılda yapılan değişiklikler aşağıda açıklanmıştır:

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının güneyinde yaklaşık 13ha büyüklüğe sahip planlama alanı (değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu alan); Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 28.11.2012 tarih 2012 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 12.12.2012 tarih 2126 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Bu plan kapsamında değerlendirme konusu eski 29269 ada 1 parsel "Bölgesel Ticaret Merkezi" alanı olup; E:2.00 Hmax:serbest yapılaşma koşulludur.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 201/4159 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 25.01.2013 tarihli ve 28539 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak "Afet Riskli Alan" ilan edildiği, afet riskli alan olması nedeniyle plan onay yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 31.03.2015 tarih 5438 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin plan onay yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredilmiştir.

Söz konusu Bölgesel Ticaret Merkezi alanına ilişkin "Tp 399 parselden oluşan BTM alanında Ankara Büyükşehir Belediyesi'yle yapılan 05.12.2001 tarihli protokol ve/veya 29169 ada 1 sayılı parselde alınan yapı ruhsatları ile verilen tüm hakları saklanmak kaydıyla işlem tesis edilecektir" plan notu değişikliği 2014/680 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

7. İdare Mahkemesi'nin E:2013/471 K:2014/1534 sayılı kararı ile KDGA 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve aynı mahkemenin E:2014/886 K:2014/1531-E:2014/97 K:2014/1532 kararı ile de 1/1000 ölçekli uygulanma imar planı iptal edilmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı parselasyon planına hak sahipleri tarafından açılan dava sonucu Ankara 7.İdare Mahkemesi'nin 21.10.2014 tarihinde E:2012/1769 K:2015/44 sayılı kararı ile parselasyon planının iptaline karar verilmiş ve aynı mahkemenin E:2013/945 K:2015/419 sayılı kararı ile de 29269 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin yapı ruhsatları geçerliliğini yitirmiştir.

Mahkeme kararı ile 26.12.2012 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları geçerliliğini yitirmiş; ancak sonrasında alınan diğer tüm ruhsatların yürürlükte olduğu beyan edilmiştir. 06.08.2014 tarihinde şantiye şefi istifası nedeniyle değerlendirme konusu gayrimenkule yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Son olarak 31.07.2015 tarihinde yenileme ruhsat alınarak, parsel esas yapılaşmaya yönelik süreç olumlu yönde tamamlanmıştır.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planlarının muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmesi nedeniyle planlama alanında etaplar halinde planlar hazırlanmıştır. Proje alanı 4 kısım olarak bölgelendirilmiş ve etaplar halinde planları hazırlanmıştır.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 4. Kısım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Plan 12.06.2014-11.07.2014 tarihleri arasında ilan edilmiş; askı süresince yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih 1489 sayılı kararıyla reddedilmiş ve Uygulama İmar Planı kesinleşmiştir. 81210/4 no'lu parselasyon planı 23.07.2015 tarih 1916 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin kararı ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Konu parsel "Ticaret+Konut Alanı" (Bölgesel Ticaret Merkezi) imarlı olup, E:2.00, Hmax:serbest'tir. Parselasyon planı ile gayrimenkulün kayıtlı olduğu 29269 ada 1 parsel, 29355 ada 1 parsel olarak değişmiş; 05.11.2015 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube ile yapılan görüşmede planlama alanında yeniden dava açıldığı; Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 2015/2789 esas sayılı usule aykırı işlem davası devam ettiği beyan edilmiştir.

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmadığı görülmüş olup tapuda kayıtlı 29355 ada 1 parsel numaralı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

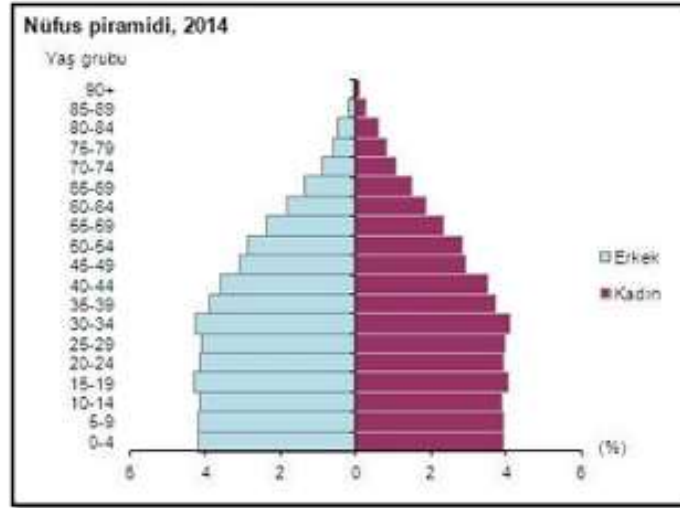
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

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

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6.192.962 kişi) yükselmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrar açısından önemini korumaktadır. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesinde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli seyrini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD' nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığın yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para

birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).

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

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

Tablo. 4 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

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

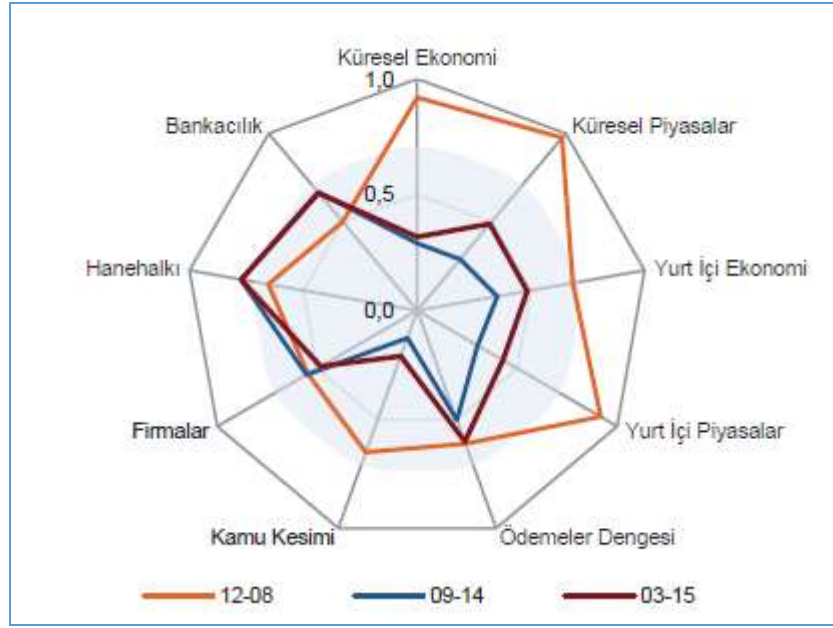
Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle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

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

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyrederken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

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

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



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu (Mayıs 2015)

Tablo. 5 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

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

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Temmuz 2015)

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

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

Tablo. 6 IMF Ekonomik Görünüm Raporu (Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

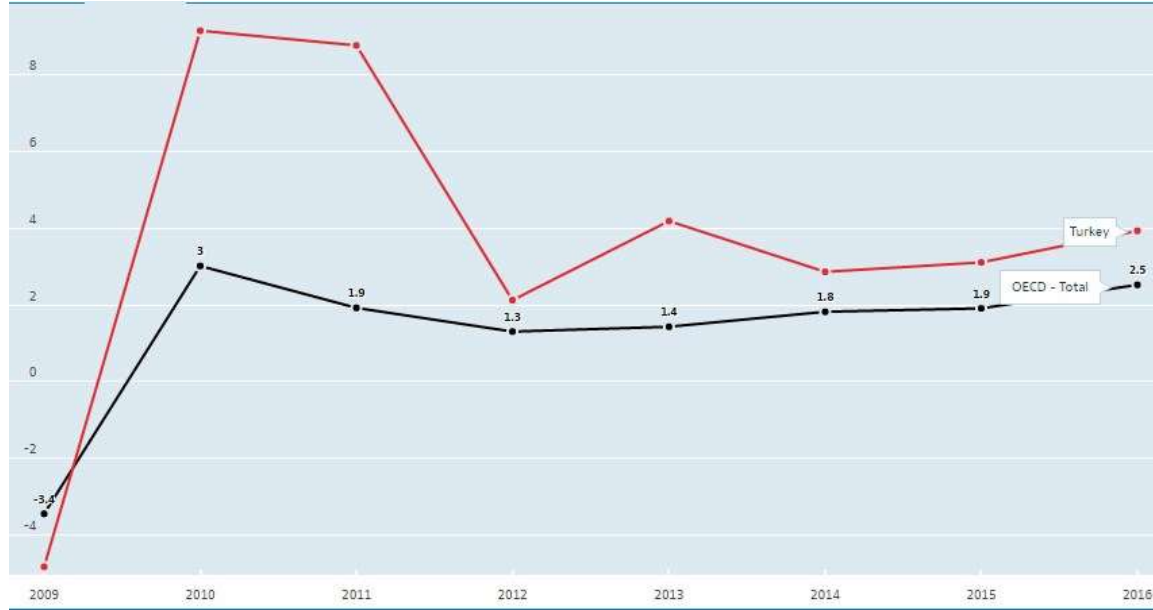
Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)												
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	Projections			Projections			Projections			Projections		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.8	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.8	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom 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	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁶	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁶	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. Yayımlanan 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. 7 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

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

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

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

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

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

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla değişmedi, cari fiyatlarla %3'lük artışla 106 milyar 192 milyon TL olmuştur. Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 18 milyar 873 milyon TL, cari fiyatlarla %9'luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olmuştur.

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

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

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

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

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, I.Çeyrek: Ocak-Mart, 2015 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2
	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
2015	Yıllık					
	I	4,5	2,5	0,0	-0,3	4,1

Kaynak: www.tuik.gov.tr

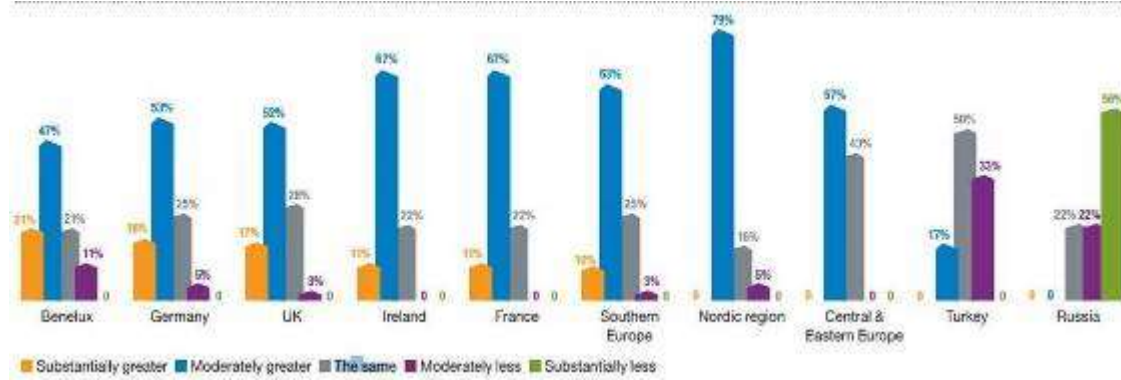
4.3. Gayrimenkul Sektörü

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 bulunduğuna 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

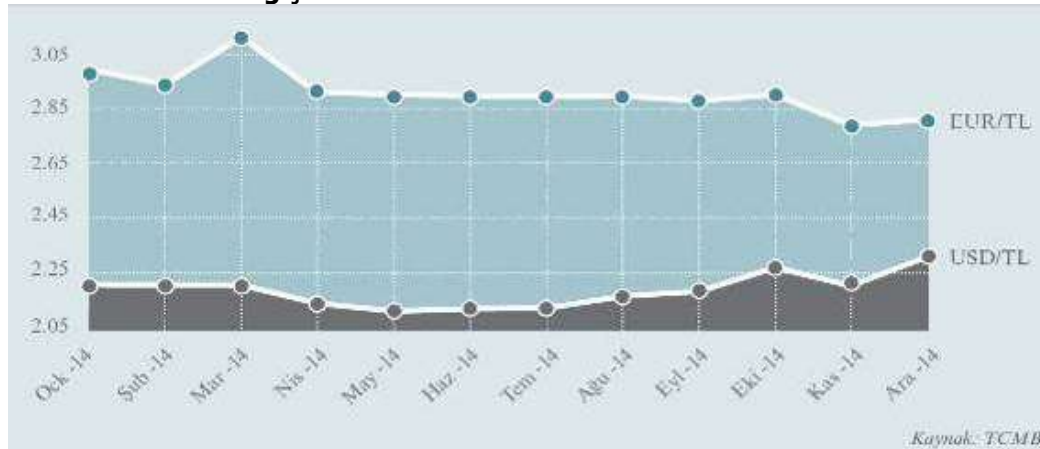


Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

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 yanı sıra; 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. 8 Döviz Kuru Değişimleri



Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

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

4.3.1. Türkiye’de Konut Piyasası

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ise;

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

Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan ‘faiz’ değişkeni satışlar ve buna bağlı 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 belirlemekte 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)

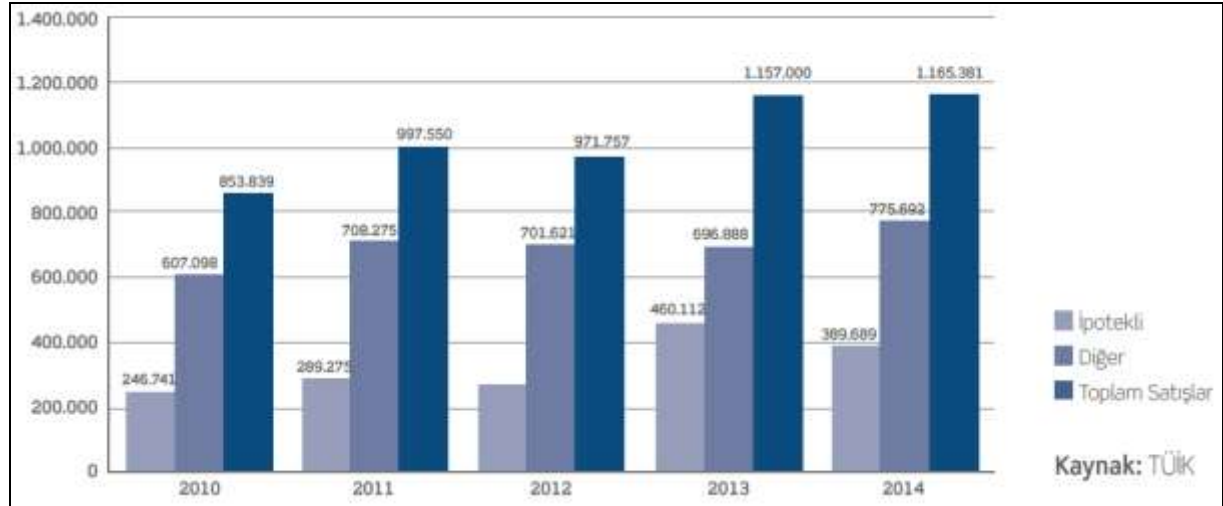
Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

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 dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

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

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

Tablo. 9 Türkiye Geneli Yıllara Göre İpotekli Satışlar

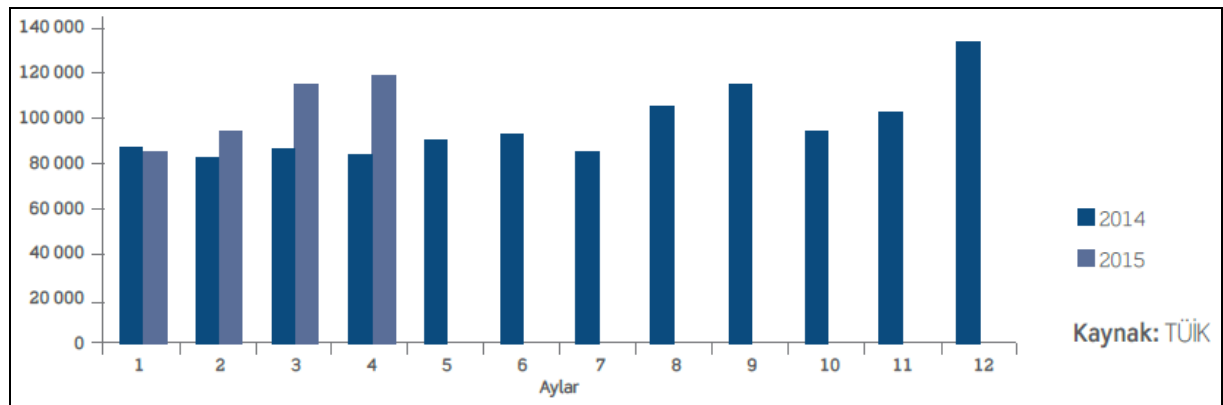


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

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.

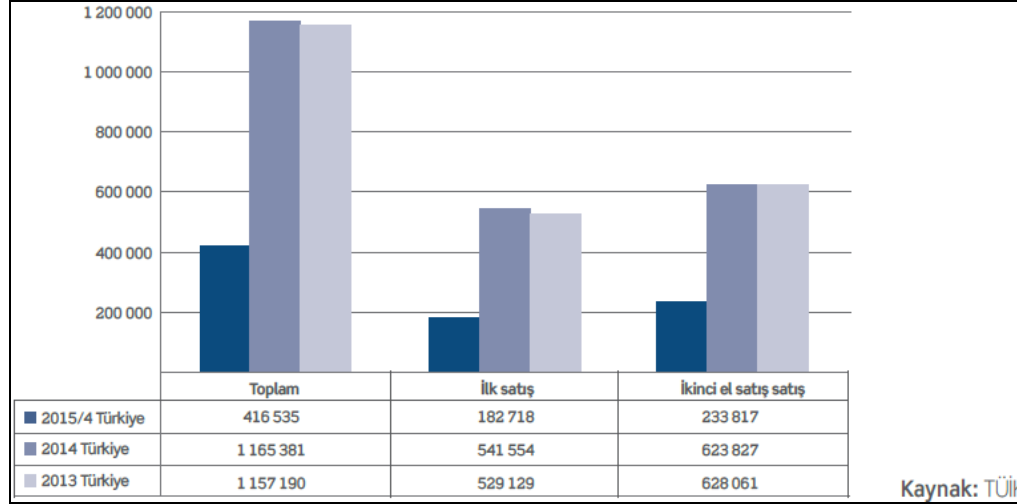
TÜİK verilerine göre;81 Türkiye genelinde konut satışları 2015 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 oranında artarak 119.317 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.197 konut satışı ile en yüksek paya (%19,4) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.001 konut satışı (%11,7) ile 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. 10 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. 11 Türkiye Geneli - İlk ve İkinci El Konut Satışları**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015**

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

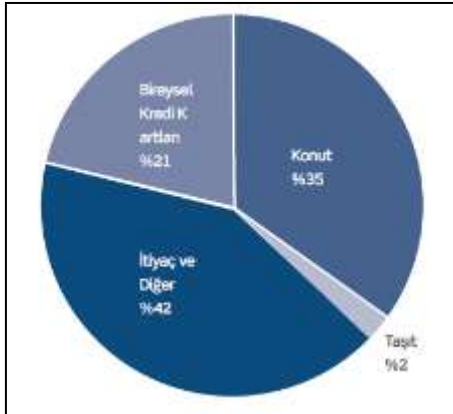
2014 yılında artan yabancı yatırımcı ilgisinin temel nedeni olarak ise aşağıdaki etmenlere dikkat etmek doğru olacaktır.

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

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

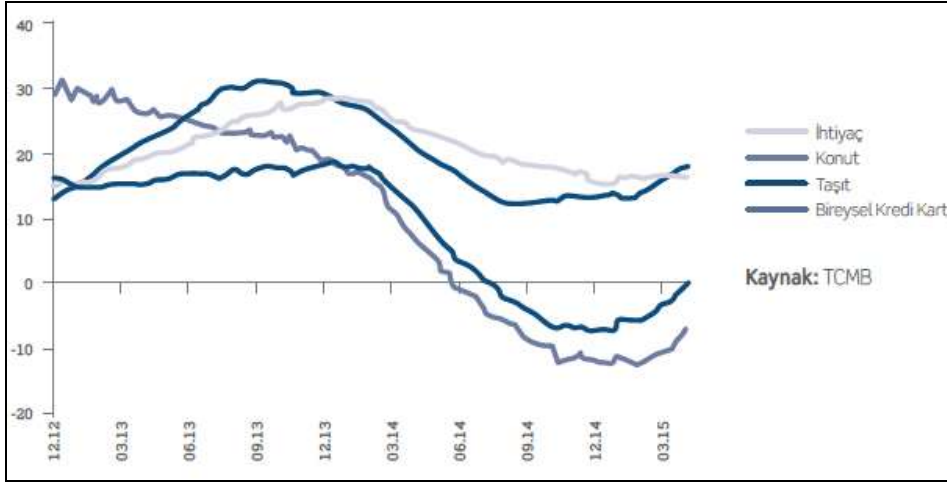
2014 Yılı itibarı ile yabancıların il bazında en çok tercih ettiği yerler; Antalya, İstanbul ve Aydın olmuştur. Özellikle Antalya ve İstanbul da ki artış dikkat çekicidir. Diğer yandan 2014 yılına kadar yabancı kökenli yatırımcıların daha az tercih ettiği Yalova, Bursa, Mersin gibi illere de talep gelmeye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

4.3.2. Türkiye’de Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklleyişini 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.

Tablo. 12 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri (Stok Veri, Yıllık % Değişim)

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

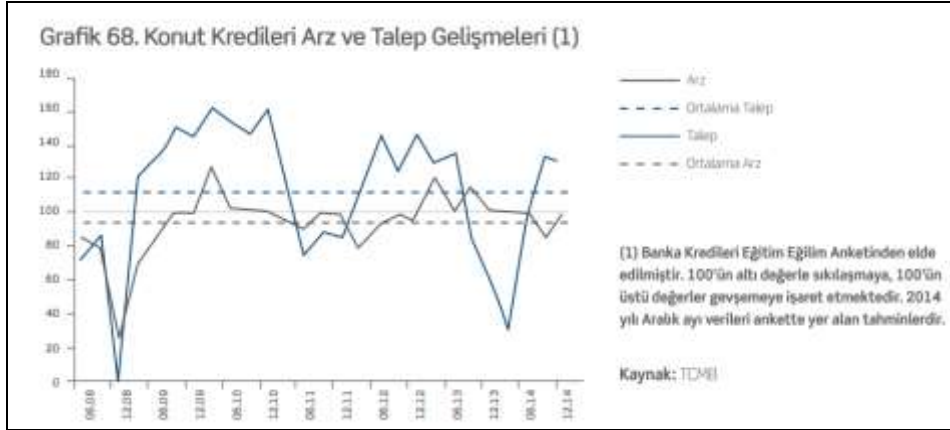
Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni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

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

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

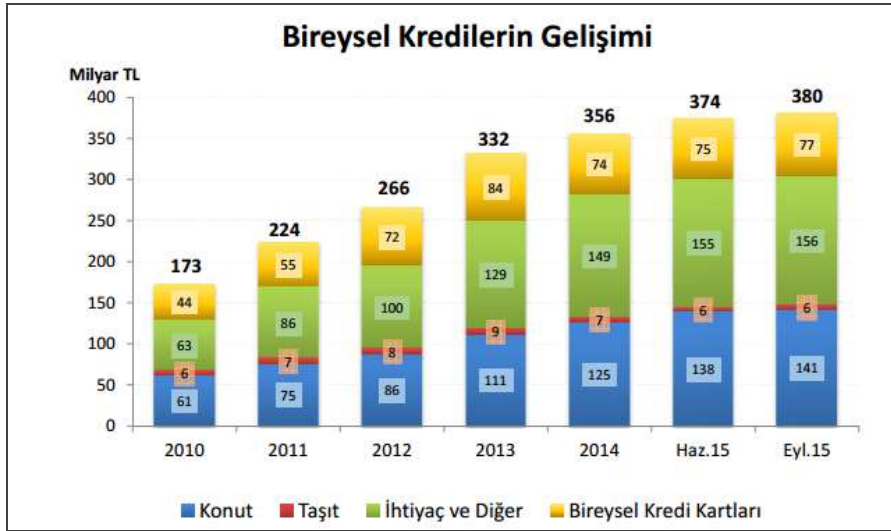
Diğer yandan, konut kredisi standartlarında bir miktar sıkılaşma görülmektedir. Bankaların genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentilerindeki kötüleşme sonucu uygulanan sıkılaşmanın faiz dışındaki araçlarla gerçekleştirilmesi, kredi kullandırılmalarının canlı kalmasını sağlamıştır. 2014 yılının son çeyreğine 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 ivmelenerek yüzde 20'li seviyelere yaklaşmıştır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 13 Konut Kredileri Arz ve Talep Gelişmeleri

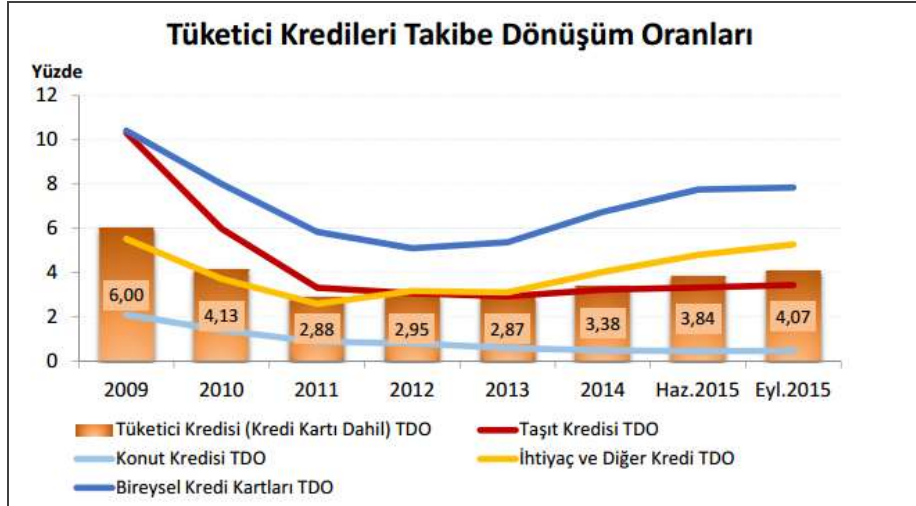
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015

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. 14 Bireysel Kredilerin Gelişimi

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

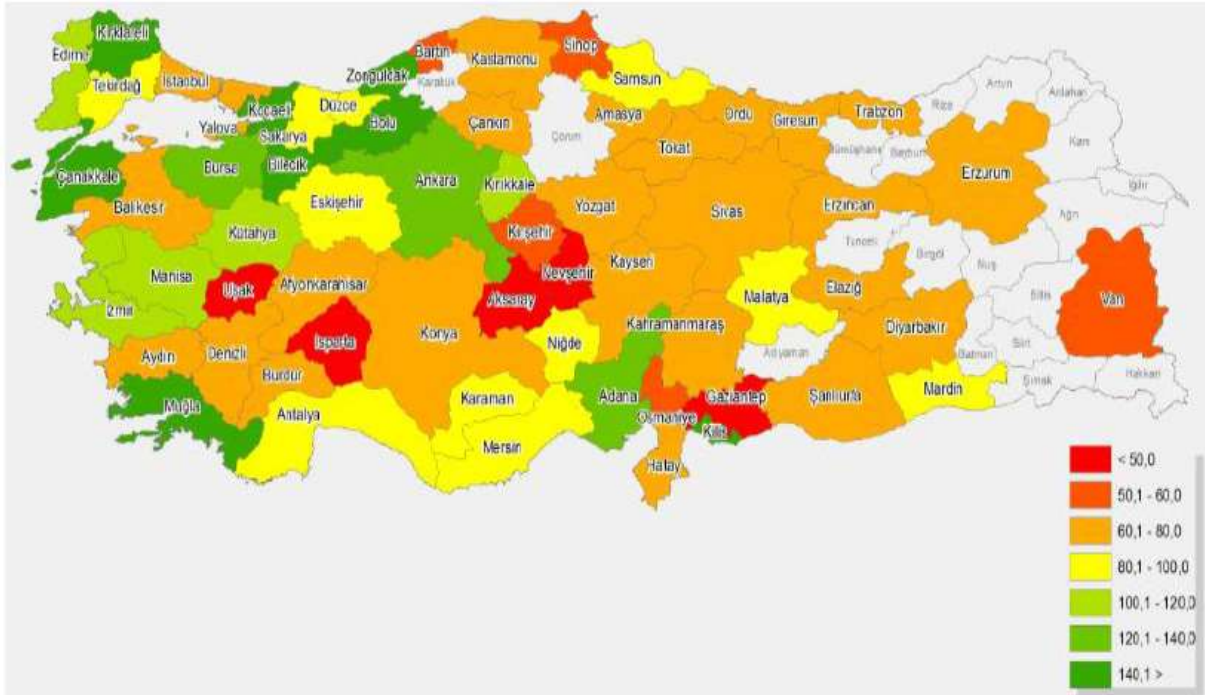
Eylül 2015 döneminde tüketici kredileri bir önceki çeyreğe göre artarak 380 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 141 milyar TL, 77 milyar TL ve 156 milyar TL'dir.(Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

Tablo. 15 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

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

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



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

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

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

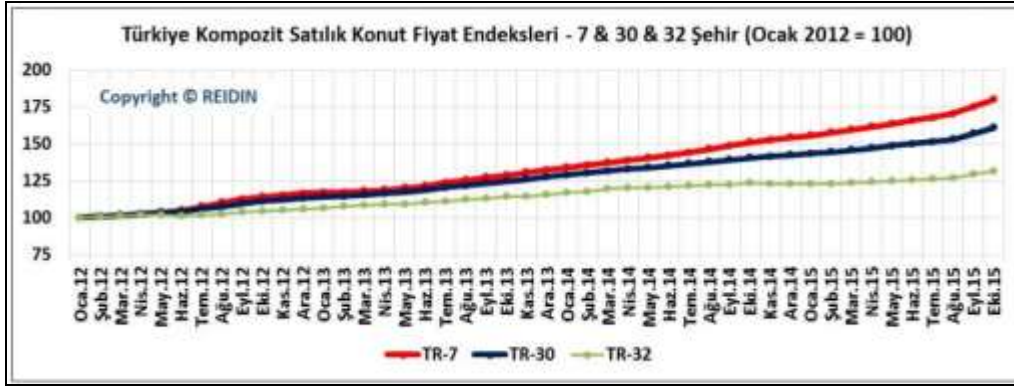
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

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

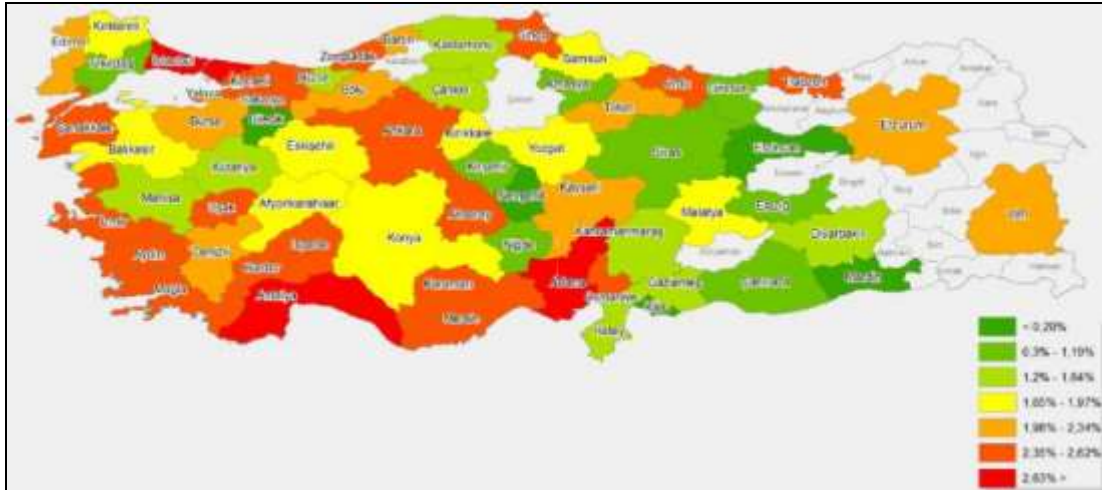


Kaynak: <http://www.reidin.com/>

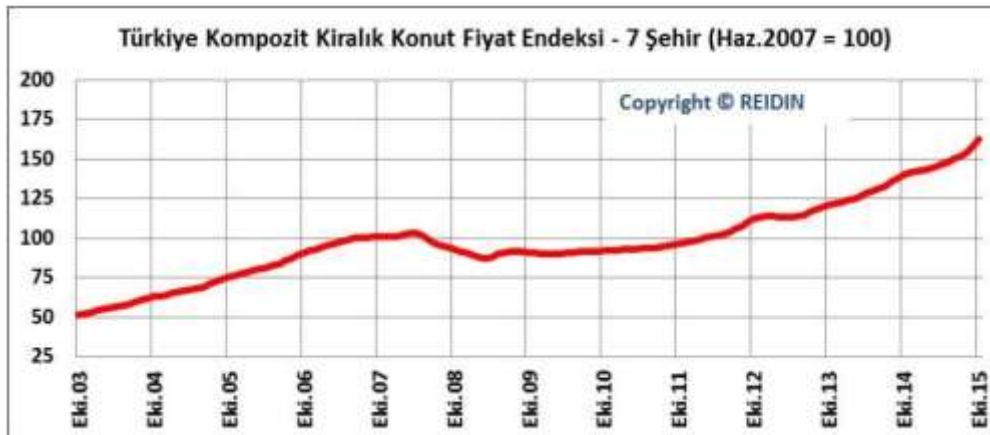
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi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

Tablo. 17 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 ŞehirKaynak: <http://www.reidin.com/>

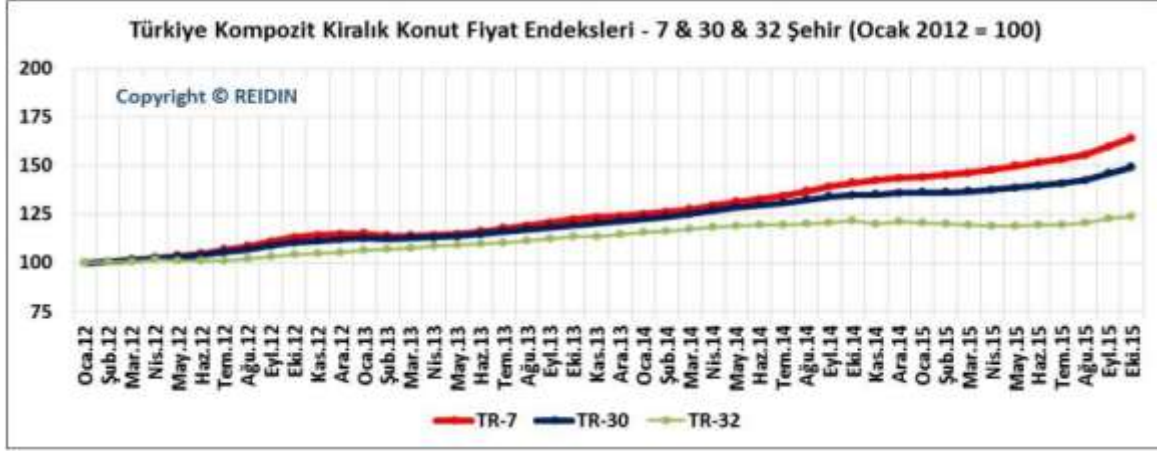
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut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



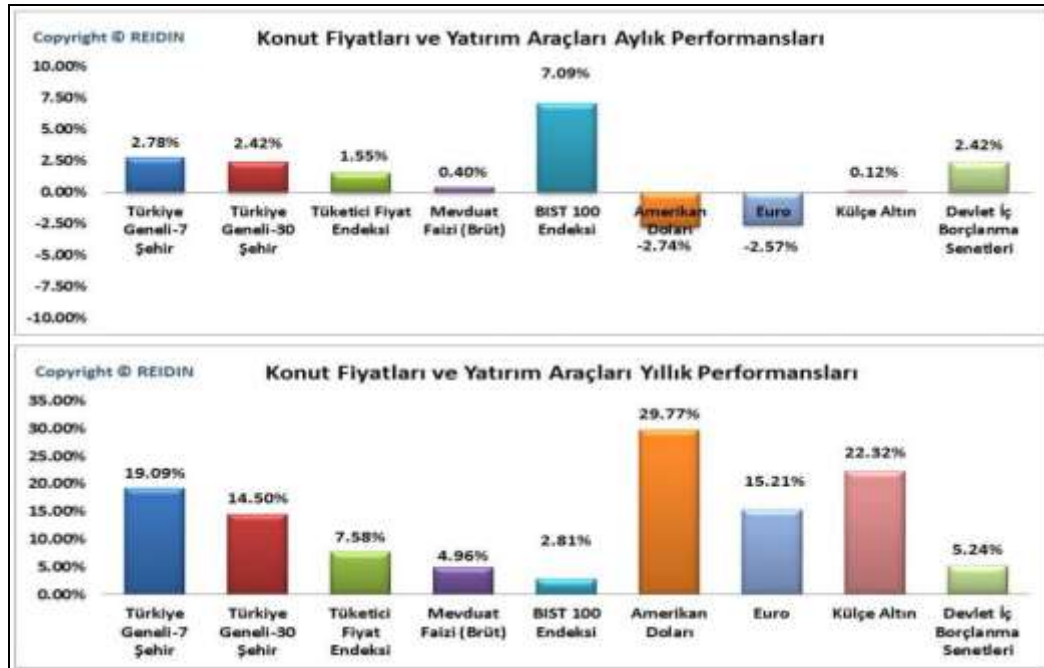
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 18 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 ŞehirKaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yılı 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. 19 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 ŞehirKaynak: <http://www.reidin.com/>

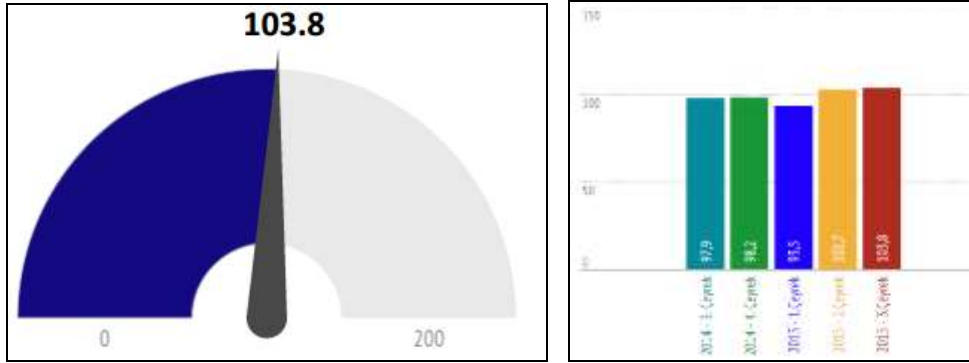
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut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

Tablo. 20 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 ŞehirKaynak: <http://www.reidin.com>

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

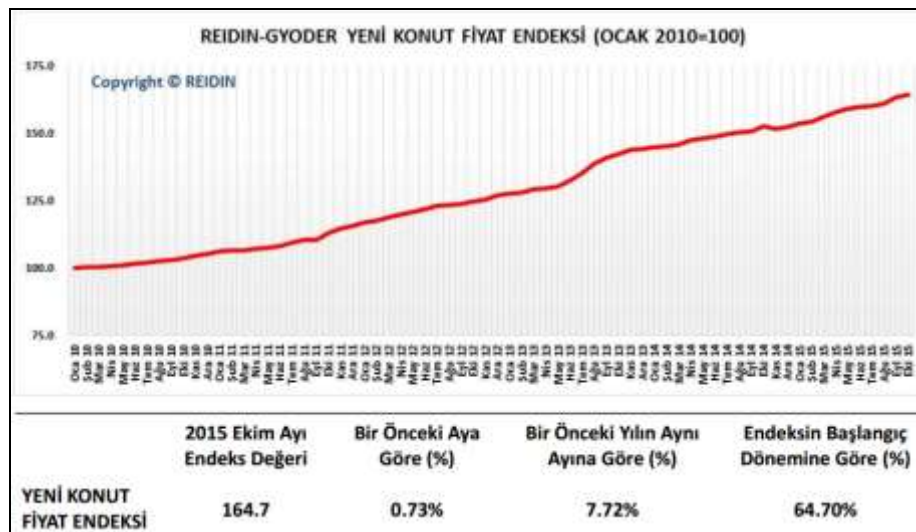
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %29.77 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 değerleme 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. 21 Yeni Konut Fiyat Endeksi



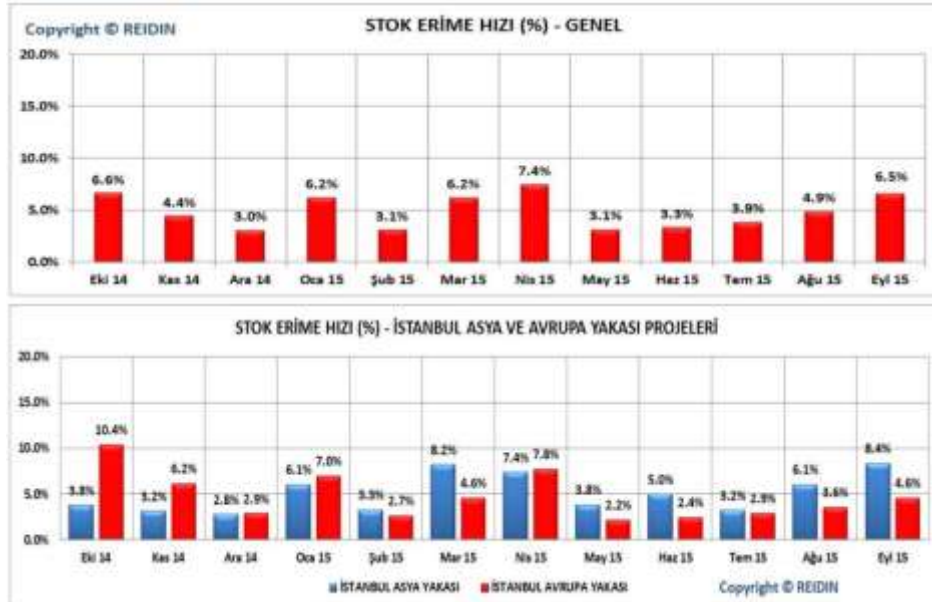
Kaynak: <http://www.reidin.com>

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.

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

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

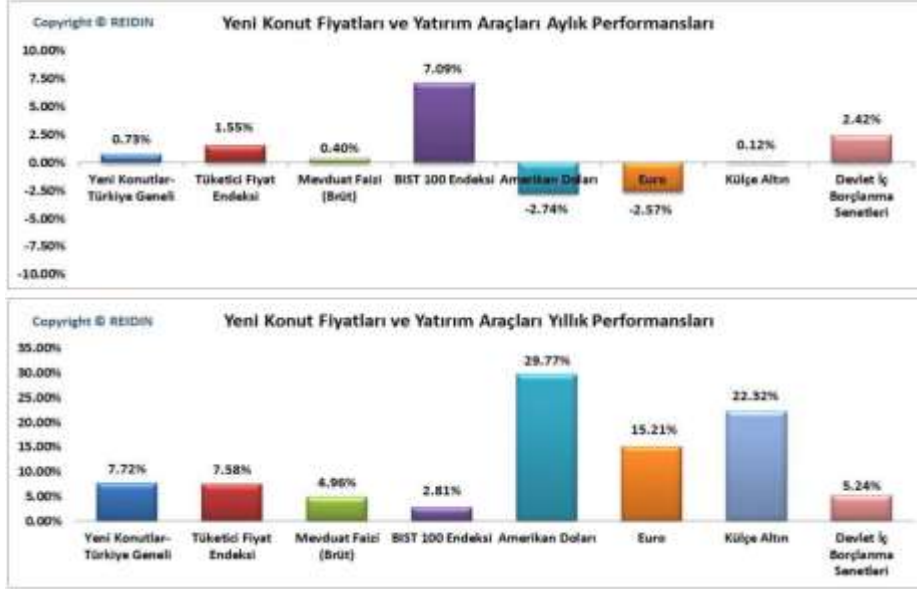
Tablo. 22 Stok Erime Hızı (%)



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

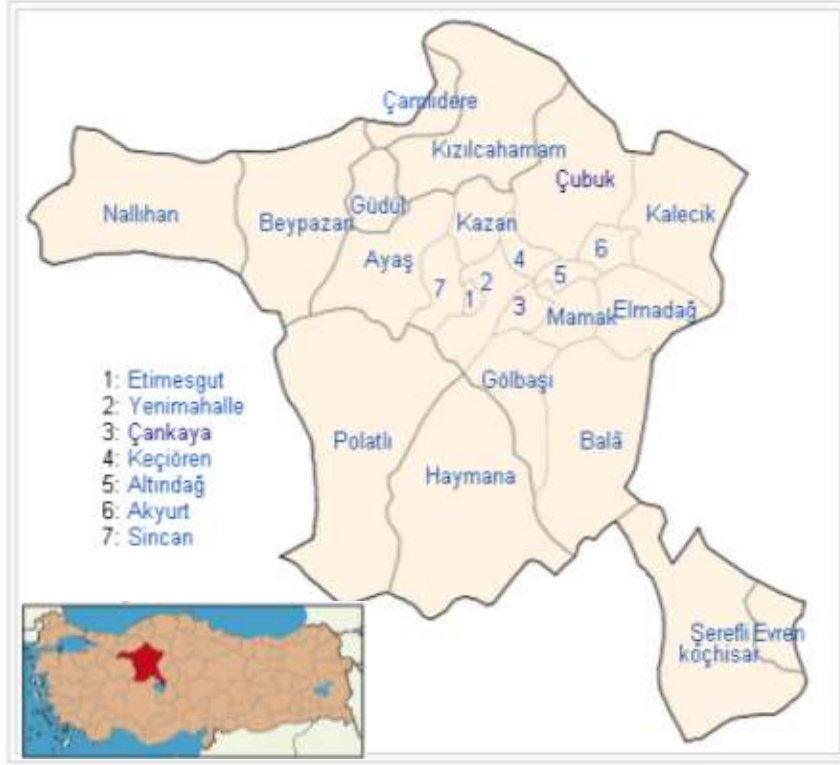
4.4. Bölge Verileri

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. Ankara İli

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

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



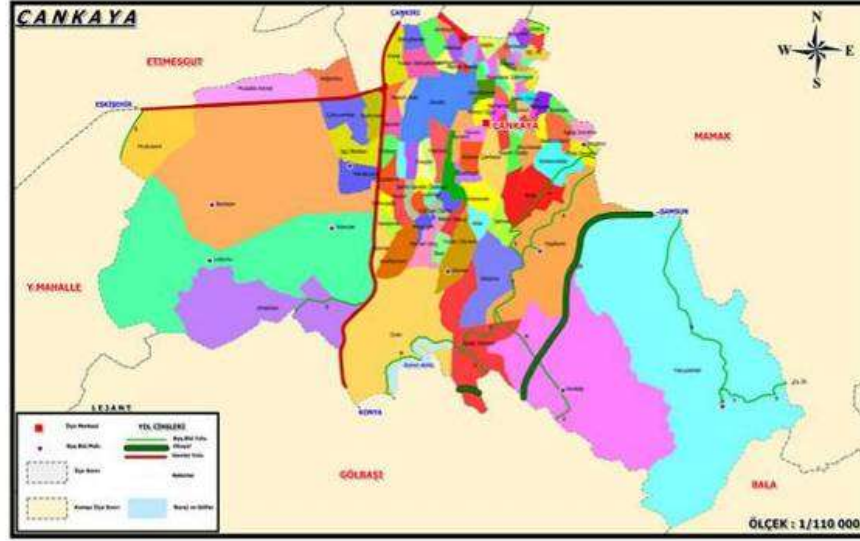
Ankara İlinin Ülke İçindeki Konumu ve Büyükşehir Belediye Sınırları

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

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

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre, Ankara ili nüfusu 2014 yılsonu itibarıyla 5.150.072 kişi'ye ulaşmıştır. 12.11.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanan "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"a göre Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlarına kadar dayanmakta olduğundan, il sınırları içerisindeki nüfusun tamamı kent nüfusu olarak kabul edilmektedir.

4.4.2. ÇANKAYA İLÇESİ



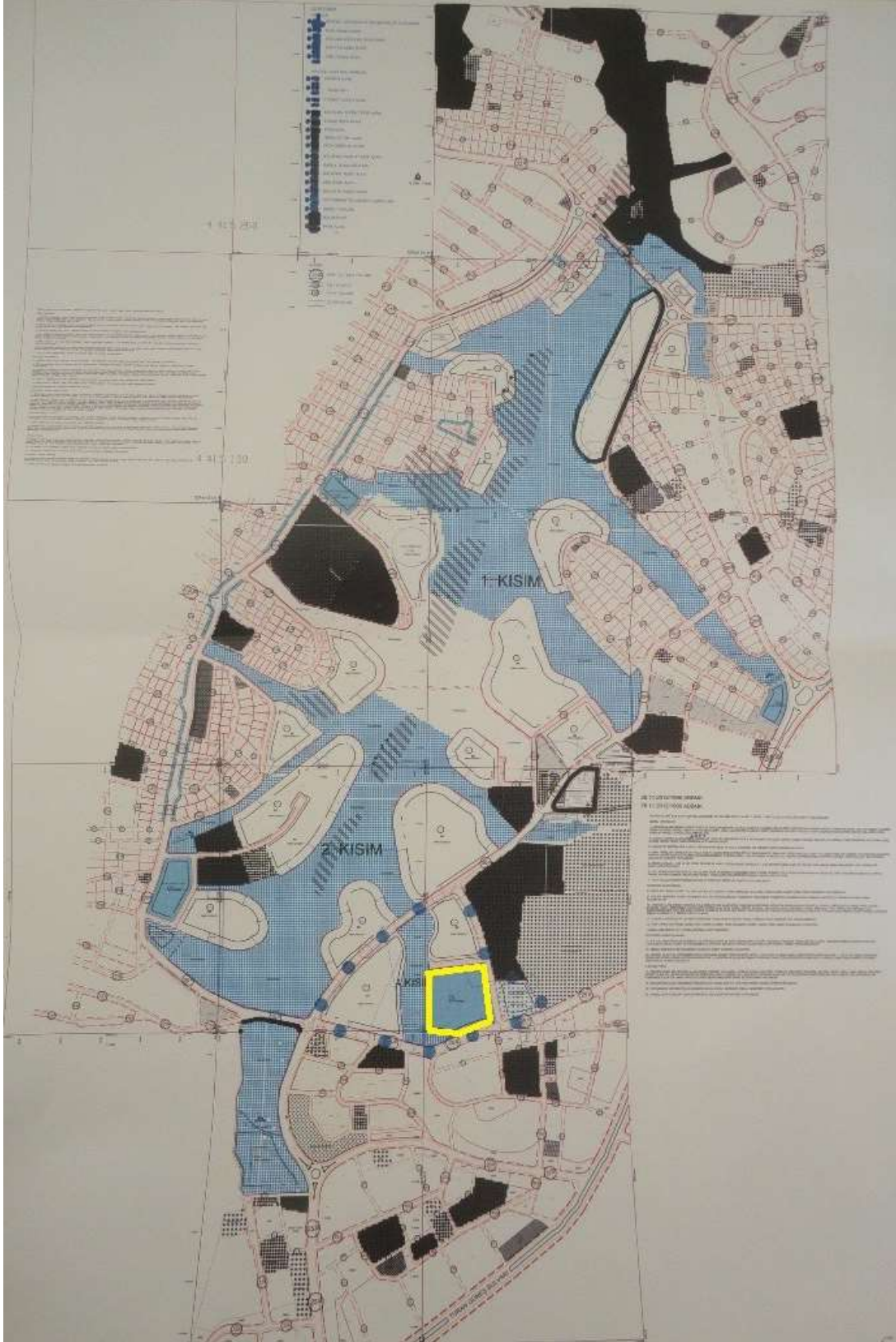
1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Gölbaşı, Mamak olmak üzere farklı ilçelere bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı metropol ilçe olmuştur. 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı kanun ile "Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı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

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

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

İlçe	Toplam	Erkek	Kadın
Çankaya	913.715	443.057	470.658

4.4.3.DİKMEN VADİSİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI



Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Dikmen Bölgesi, 1950'li yıllardan itibaren kaçak yapılaşmaya maruz kalmış, Ankara'nın ilk ve en merkezi gecekondu bölgelerinden birisidir. Söz konusu alan, Çankaya ilçesinin merkezinde Dikmen ve Yıldız semtleri arasında güneyde Or-An semtine kadar, yaklaşık 6 km vadi boyunca bir alanda yer almaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşümün başarıyla uygulamaya geçirildiği ilk bölge olan Dikmen Vadisi’nde 1, 2, 3. Etaplar tamamlanmış iskan aşamasında olup; son etap planlama çalışmaları tamamlanmıştır. 1, 2. Etap kapsamında 2264 konut; 3. Etap kapsamında 1120 adet inşa edilmiş; son etap kapsamında 8.200 adet konut inşası planlanmaktadır. Konutlar üst gelir grubuna yönelik konut projeleri olup, 1, 2, 3. Etaplarda hak sahipleri konut değerlerinin artması, bölgeye üst gelir gruplarının talep göstermesi ile sosyo kültürel açıdan yaşanan uyumsuzluk ile zaman içerisinde bölgeden ayrılmıştır.

Dikmen Vadisi son etap ile ilgili olarak proje alanı içerisinde mülkiyete dayalı davalar nedeniyle planlar tekrar tekrar iptal edilmiş ve uygulamaya geçilmemiştir. Hak sahibi gecekondlu maliklerinin bir kısmının Belediye ile anlaşmaya yanaşmaması sonucu kamulaştırma davaları açılmış, bu davalar sonucu daha önce Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm Projesi olarak adlandırılan plan iptal edilmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin imar planlarının muhtelif mahkeme kararları doğrultusunda iptal edilmesi nedeniyle planlama alanında etaplar halinde planlar hazırlanmıştır. Proje alanı 4 kısım olarak bölgelendirilmiş ve etaplar halinde planları hazırlanmıştır.

Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı 4. Kısım imar planları 2015 yılı içerisinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Proje alanında yapılaşma henüz başlamamış olup; proje alanının güneydoğusunda 3. Kısımda yer alan İpek Üniversitesi inşa edilmiş ve faaliyete geçmiştir.

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi 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. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri





Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 6 kilometre uzunluktaki bir vadi alanı, 4 ayrı etap halinde projelendirilerek yapılandırılmaktadır. 1., 2. ve 3. Etapları tamamlanan projenin; planlama aşamasında olan son etabına ilişkin Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırı, Bakanlar Kurulu'nun 07.07.2010 tarih ve 2010/667 sayılı kararı ile onaylanmış, söz konusu karar 13.07.2010 tarih ve 27640 sayılı Resmi Gazete ile yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bakanlar Kurulu kararı ile onaylanan Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2015 tarih ve 831 sayılı kararı ile onaylanmış, söz konusu plana askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2015 tarih ve 1489 sayı ile karar alınarak söz konusu plan kesinleşmiştir.

Dikmen Vadisi Son Etap (eski 4. ve 5. Etap) Kentsel Dönüşüm Proje Alanının doğusunda üst gelir grubuna yönelik konutların yer aldığı Yıldızevler ve Hilal Mahallesi; batısında orta gelir grubuna yönelik konutların bulunduğu İlker ve Mürsel Uluç Mahallesi, güneyinde ise üst gelir grubuna yönelik konutların aldığı Oran Mahallesi yer almaktadır. Turan Güneş Bulvarı, Yıldız, Sancak, Hilal Mahalleleri ve Oran Senti'ni birbirine bağlayan bir ana akstır. Bulvarın; Yıldız, Sancak ve Hilal Mahalleleri arasında kalan kısmında ticari faaliyetler oldukça yoğun olup; üzerinde mobilya, beyaz eşya, halı showroomları, oto galerileri, Ankara'nın ünlü restoran, pastane ve kafeleri mevcuttur.

"Konut+Ticaret" (Bölge Ticaret Merkezi) imarlı 29355 Ada 1 parsel vadinin güneydoğu yamacında yer almakta olup yüzölçümü toplam 26.905 m²'dir. Parselde inşaatın başladığı görülmüştür. Konu parsel, Turan Güneş Bulvarı'nı dik olarak kesen 648. Cadde (eski 18. Cadde) cephelidir. Gayrimenkulün hizasında İpek Üniversitesi, Tapu Kadastro Müdürlüğü Ek Hizmet Binası, Fotogrametri Laboratuvarı ve Tapu Kadastro Meslek Lisesi; karşısında Koray Sitesi, Çalığışu Parkı, Seçkinler Sitesi yer almaktadır. Gayrimenkul Turan Güneş Bulvarı'na yaklaşık 500m. mesafededir. Gayrimenkulün bulunduğu kesimde, Turan Güneş Bulvarı ve yakın çevresinde konut siteleri ve

askeri lojmanlar yer almakta ve ticari yoğunluk oldukça azalmaktadır. Ulaşım, Turan Güneş Bulvarı üzerinden geçen Keçiören- Ulus- Kızılay- Oran, Güneşevler- Ulus- Kızılay- Oran hatlı otobüslerle ve Oran- Kızılay, Ulus- Sıhhiye- Maltepe-Oran hatlı dolmuşlarla sağlanmaktadır. Bulvar üzerinden Doğukent Bulvarı'nı kullanarak Çukurca- NATO Yolu- Mamak- Samsun Yolu- Esenboğa Havaalanı istikametlerine ulaşılabilir.

Tablo. 24 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (km)
Kızılay	6
Ulus	8
AŞTİ	10
Esenboğa Havaalanı	45

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

6.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

“Konut+Ticaret Alanı (Bölge Ticaret Merkezi)” imarlı 29355 Ada, 1 parsel vadinin güneydoğu yamacında yer almaktadır. Toplam 26.905m² büyüklüğündeki parsel Turan Güneş Bulvarı'nı dik olarak kesen 648. Cadde (eski 18. Cadde) cephelidir.



Arsa köşe konumlu olup, güneyden 648. Cadde, doğudan 649. Sokak cephelidir. Parsel güneybatıdan 29355 ada 2 parsel ile sınırlı olup; batıdan imar planına göre Bölge Parkı ile sınırlıdır. Kuzeyden 29270 ada 1 parsel ile sınırlıdır. Düzgün olmayan altıgen formundaki parselin 649. Sokak cephesi 154.07 m, 648. Cadde cephesi 102.83 m, kuzey kenarı 146.18 m ve güneybatı kenarı 80.22 m'dir.

Yerinde yapılan incelemede, söz konusu parselde inşaatın başladığı görülmüştür. Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan araştırmada yatırımcı tarafından 18.08.2015 tarih 15220 sayılı dilekçe ile 14.04.2015 tarihli imar planı değişikliği gereği proje tadilatının onaya sunulduğu görülmüştür.

Büyükşehir Belediyesinden alınan bilgiye göre yatırımcı tarafından onaya sunulan tadilat projesinin incelendiği, incelenmesi tamamlanan projenin gerekli nihai düzeltmelerin yapılmak üzere yatırımcıya gönderildiği; ruhsat şube tarafından talep edilen düzeltmelerin tamamlanıp projenin ilgili şubeye nihai teslimi sonrasında proje onay ve tadilat ruhsatı alım aşamasına geçileceği beyan edilmiştir.

Onay prosedürü devam eden projede konut ve ticaret fonksiyonlu karma bir projedir. Projede; A Blok 1 kat kot altı, 2 kat kot üstü olmak üzere 3 katlı ticaret bloğu olarak projelendirilmiştir. B, C, D, E ve F ve bloklar konut fonksiyonlu bloklardır. B Blok $8+42=50$ katlı, C Blok $8+16=24$ katlı, D Blok $8+15=23$ katlı, E Blok $8+13=21$ katlı, F Blok $8+10=18$ katlıdır. G Blok 12 kat kot altı katlıdır; sosyal tesis ve konut olarak projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede; A ve D Blok temellerinin döküldüğü; B, C Bloklar'da 8. Bodrum tavan betonu döküldüğü; F Blok'ta 6. Bodrum kata döşemesi döküldüğü; E Blok'ta 7. Bodrum kat taban betonu döküldüğü görülmüştür.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün Ankara'nın üst gelir grubunun talep gösterdiği Çankaya semti sınırları içerisinde yer alması,
- Taşınmazın üst gelir grubuna yönelik prestijli konut sitelerinin bulunduğu Oran semti sınırında yer alması
- Taşınmazın Turan Güneş Bulvarı'na 500 m mesafede olması,
- Bulunduğu bölgede boş arsa sayısının oldukça az olması, yapılaşmaya açılacak önemli bir bölgede yer alması,
- Dikmen Vadisi 1, 2 ve 3. Etaplar ile prestijli konut bölgelerinin oluşturulmuş olması ve gayrimenkulün projenin son etabında yer alması,
- Taşınmazın yüzölçümünün büyük olması
- Taşınmazın tam mülkiyet yapısında olması
- Konut+ticaret alanı imarlı olması
- Hızasında İpek Üniversitesi'nin yer alması

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede yapılaşmanın henüz başlayamamış olması
- Arsanın eğimli topoğrafik yapısı nedeniyle hafriyat ve temel maliyetlerinin yüksek olması

❖ FIRSATLAR

- Bölgeye ilişkin planlama çalışmalarının değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış olması
- Taşınmazın imar planı ile konut+ticaret kullanımına yönelik karma kullanım niteliğinde olması
- Plan notlarında alışveriş ve iş merkezi, idari ve büro hizmetleri, kültür, eğlence, dinlenme tesisleri yer alabilir ibaresi olması

❖ TEHDİTLER

- Dikmen Vadisi Son Etap IV.Kısım Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde arsa sahiplerinin Belediye ile anlaşmaması nedeni ile devam eden davalar sonucu daha önce yapılmış planların iptal edilmiş olması, planlama sürecinin davalar nedeniyle uzun sürmüş olması

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Konu gayrimenkul arsa niteliğinde olup; onaylı imar planına göre konut ve ticaret alanıdır. İmar planı kullanım niteliği ve yapılaşma koşullarına göre mimari projesi hazırlanmış ve ruhsata bağlanmıştır. Yapı Ruhsatı alınmış olan projenin inşaatı başlamamış olup; proje değişikliği yapılmış ve proje onay sürecindedir. Mer'î imar planı doğrultusunda hazırlanan projelerin etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmekte olup taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme konusu 29355 ada 1 parselin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Nakit Akımları Analizi/Hasılat Paylaşımı yöntemleri ile arsa değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu projeye ait mimari proje/ruhsat onay prosedürü devam etmekte olup; hesaplamalarda mevcut yapı ruhsatı ve onaylı mimari projelerdeki toplam inşaat alanı ve Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'den temin edilen satılabilir alan bilgileri dikkate alınmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir. Pazar araştırması; emsal arsa araştırması ve emsal konut ve ticari projeler araştırması olmak üzere 2 ayrı şekilde yapılmıştır.

• **Satılık Arsa Emsalleri:**

Emsal 1. Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde, vadi tabanında yer alan yeşil alan için kamulaştırma yapılmadığı, bedelsiz terk arsaların Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçtiği beyan edilmiştir.

ADA/PARSEL	KULLANIM AMACI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	MUHAMMEN BEDEL (TL)	BİRİM BEDEL (TL/m ²)
29255/3	Konut	5.934,00	17.978,00	17.386.620,00	2.930,00
29266/1	Konut	15.512,00	46.948,00	45.450.160,00	2.930,00
29267/1	Konut	57.346,00	174.467,00	168.023.780,00	2.930,00
29356/2	Konut	34.625,00	93.259,25	101.451.250,00	2.930,00
29272/1	Konut	26.514,00	80.260,00	77.686.020,00	2.930,00
29275/3	Konut	49.905,00	151.107,92	146.221.650,00	2.930,00
29274/2	Bölgesel Ticaret Merkezi	6.312,00	12.624,00	18.494.160,00	2.930,00
29410/1	Konut	42.204,61	127.814,74	123.659.507,30	2.930,00
29273/2	Konut	22.441,00	67.988,54	65.078.900,00	2.900,00

Dikmen Vadisi son etap içerisinde 5.934-57.346m² aralığında farklı büyüklüklerdeki 9 adet parsel ihale usulü ile satışa çıkarılmıştır. Bilirkişiler tarafından arsaların konumuna göre birim m² değerleri 2.800-2.900TL aralığında takdir edilmiştir. Belediye tarafından 2.900-2.930TL muhammen birim m² değer belirlenmiş ve satışa çıkarılmıştır. Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nden ilgili görevli, Ekim 2015'te yapılan ihale satışı sonucu ortalama gerçekleşen birim m² satış değerinin 2.900 TL olduğunu beyan etmiştir. Parsellerin konut veya bölgesel ticaret merkezi alanı imarlı; Hmaks:Serbest yapılaşma koşullu olduğu beyan edilmiştir. E:2-3,00 aralığında olduğu beyan edilmiştir. Konut veya bölgesel ticaret merkezi, yapılaşma koşulları fark etmeden aynı birim m² değerden satış yapıldığı beyan edilmiştir. Arsalar arasındaki fark bir kısmının vadinin Çankaya yakasında, bir kısmının Dikmen yakasında yer almasıdır.

Emsal 2. Çözüm Gayrimenkul, 0312 495 22 77 Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde, vadinin Gaziosmapaşa yakasında, 2.050 m² alanlı E:2,00, hmax:serbest yapılaşma koşullu, konut+ticaret alanı imarlı tek tapu arsa 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Arsa üzerinde 7.000 m² inşaat alanlı, 125 m² büyüklüğünde, 56 daire inşa edilebileceği beyan edilmiştir. Arsanın uzun süredir satışta olduğu, talep edilen fiyatın oldukça yüksek olduğu beyan edilmiştir. Arsanın satılabilir birim m² değerinin 3.500-4.000TL aralığında olduğu beyan edilmiştir. **Birim satış değeri:7.317 TL/m²**

Emsal 3. Kızılay Merkez Gayrimenkul, 0312 417 01 41 Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde, vadinin Gaziosmapaşa yakasında, 5.081m² alanlı E:2,00, hmax:serbest yapılaşma koşullu, konut+ticaret alanı imarlı arsa %50 kat karşılığı verilmek istenmektedir. Talebin yüksek olduğu; ancak arsa üzerinde devam eden izaleyi şuyu davası nedeniyle müteahhit ile anlaşamadığı beyan edilmiştir. Arsa hisseli olup, davalı olması nedeniyle piyasa koşullarında satılabilir birim m² değer 1.700-2.200TL aralığında olacağı beyan edilmiştir.

Emsal 5:Medyadan Elde Edilen Veri Koza Sokak üzerinde yer alan mülkiyeti İlbank'a ait 8.776 m² büyüklüğündeki arsa, arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulü Aralık 2013'te ihaleye çıkarmıştır. İhaleyi Mesa İnşaat 170.000.000TL bedel karşılığı almıştır. Bu bedelin 67.575.000TL'lik kısmı İlbank'a

ödenektir. Arsa üzerinde 47.000m² inşaat alanı yapılacak olup, satılabilir alanın 32.400m² olduğu belirtilmiştir. İmar planına göre parsel konut alanı olup, Hmaks:Serbest, toplam inşaat alanı:27.000m²'dir.

Bölgede yapılan detaylı araştırma sonucunda ulaşılan emsaller için beyan edilen rakamlar oldukça farklıdır. Emsal 1, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından Dikmen Vadisi son etapta Ekim 2015'te ihale usulü ile satışını yaptığı arsaların gerçekleşmiş birim m² değeridir. Emsal 2 Büyükesat Vadisi içerisinde, vadi projesi kapsamında yer alan arsadır. Arsa 1 yılı aşkın süredir satışta olup, talep edilen fiyat piyasa değerinin oldukça üzerindedir. Emsal 3, Büyükesat Vadisi içerisinde yer alan arsa olup, %50 kat karşılığı verilmek istenmektedir. Emsal 4, 2013 yılı sonunda İlbank'ın arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı usulü ile satışını yaptığı arsadır. Gayrimenkulün konumu, yapılaşma koşulları, çevre yapılaşmaları, imar durumu, arazinin topoğrafik yapısı vb olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak ayarlamalar yapılmıştır.

Tablo. 25 Emsal Ayarlama Tablosu

ARSA EMSAL AYARLAMA TABLOSU						
	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Alan (m²)	1	m ²	2.050	m ²	8.776	m ²
İstenen Değer (TL)	2.900		15.000.000		77.334.112	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.900		12.000.000		77.334.112	
Pazarlıklı Birim Fiyat (TL/m²)	2.900		5.854		8.812	
Konum Düzeltmesi (+-%)	-30%		20%		20%	
Yüzölçüm Düzeltmesi (+-%)	0%		-5%		-3%	
İmar Durumu Düzeltmesi (+-%)	0%		20%		25%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat	3770	TL/m ²	3512	TL/m ²	4847	TL/m ²
Emsal Ortalaması	4.229					TL/m ²

Değerleme konusu gayrimenkulün emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre yapılaşmaları göz önünde bulundurularak birim m² değeri emsal ayarlama tablosu ile 4.229 TL olarak hesaplanmış, yuvarlatılarak 4.250 TL/m² takdir edilmiştir.

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi ile Hesaplanan Arsa Değeri

KONU GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
29355 ada 1 Parsel	26.905,00	4.250	114.346.250

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu arsa değeri 114.346.250.-TL olarak takdir edilmiştir.

Satılık Proje Emsalleri:

SİNPAŞ DİKMEN PROJESİ



Sinpaş Dikmen Vadisi Son Etap kapsamında, 26.905m² yüzölçümündeki arsa üzerinde 6 bloklu olarak inşa edilen proje 888 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ekim 2018'te teslim edilecek olan projede bağımsız bölümler 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3,5+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. 1+0, 87-89m² alanlı daireler 371.030-536.291TL; 1+1 73-85m² alanlı daireler 307.283-515.802TL; 2+1 112-137m² alanlı daireler 501.319-843.159TL aralığında; 3+1, 172m² alanlı daireler 787.427-874.301TL; 3,5+1, 200-204 m² alanlı daireler 867.107-1.239.416; 4+1, 219-222m² alanlı daireler 1.012.120-1.366.146TL aralığında satışta. Alanlar ortak alanlar dahil brüt alanlardır. Fiyatlara KDV ve tapu harcı dahil olmayıp; fiyatların %10+%5 indirimli lansman fiyatı olduğu beyan edilmiştir.

KUZU KUMRU



Kuzu İnşaat tarafından Yıldızevler Rabindranath Tagore Caddesi (4. Cadde) üzerinde 10.609m² arsa üzerinde inşaatına başlanmış olan Kumru Projesi toplam 60.216m² inşaat alanıdır. Konut ve dükkan olmak üzere karma kullanımlı proje konut bloğu ve çarşı bölümü olmak üzere iki blokludur. Çarşı bölümü kiralaması JLL tarafından yapılmaktadır. Çarşı restoran ve gıda sektörü olarak hizmet vermek üzere toplam 30 dükkan olarak projelendirilmiştir. Konut bloğu 1+1, 1,5+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 dairelerden oluşmaktadır. Toplam 164 konutun bulunduğu proje Eylül 2017’de teslim edilecektir. Net 59m², brüt 67m² alanlı 1+1 daireler 470.155-560.000TL aralığında; 72m² net, 82m² brüt alanlı 1.5+1 daireler 553.000-625.000TL aralığında satışta. Net 135m², brüt 156m² alanlı 3+1 dairelerin başlangıç fiyatı 940.000TL’dir. Fiyatlara KDV ve tapu harcı dahil olmayıp; liste fiyatlarından %5 indirim yapıldığı beyan edilmiştir.

MESA KOZA 66



Mesa Koza 66, Koza Sokak üzerinde 8.776m² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parsel üzerinde 49.756m² toplam inşaat alanı geliştirilmiştir. 206 daireden oluşan proje 3 blokludur. Zemin + 35 kattan oluşan A Blok'ta, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 olmak üzere, toplam 156 adet daire bulunmaktadır. B1 ve B2 bloklar ise toplam 50 dairelidir. Zemin + 8 kat olarak planlanan B bloklar 1+1, 2+1, 3+1 ve stüdyo daireleri içermektedir.

A blok'ta yer alan 2+1, 76-78m² aralığındaki daireler 542.246-700.754TL; 3+1, 117-119m² alanlı daireler 783.096-880.719TL; 4+1, 143m² alanlı daireler 920.605-1.147.809TL; 5+1 218m² alanlı dubleks daireler 1.668.000TL; 6+1 263m² alanlı dubleks daire 2.040.000TL'den satıstadır.

B1 ve B2 Blok'ta yer alan 1+1 67-68m² aralığındaki dubleks daireler 507.000-558.364TL; 2+1 66-97m² aralığındaki daireler 573.000-790.000TL; 2+1 97-144m² aralığındaki dubleks daireler 710.000-966.000TL; 3+1 110-117m² alanlı daireler 817.000-911.000TL; 3+1 107-140m² aralığındaki dubleks daireler 846.000-983.000TL aralığında satışta. Alanlar dairelerin kendi brüt alanlarıdır. Fiyatlar KDV hariç fiyatlar olup, liste fiyatlarından herhangi bir indirim yapılmadığı beyan edilmiştir.

PYLON RESIDENCE



6.579m² arsa üzerinde, Ekşioğlu İnşaat tarafından inşa edilmekte olan proje Büyükesat Vadisi'nin Gaziosmanpaşa yakasında yer almaktadır. 33 katlı tek bloklu proje residence olarak adlandırılmış toplam 83 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 4+1, 6+1 olmak üzere farklı tipte dairelerin bulunduğu projede zemin altında yer alan, vadi cepheli 4+1 204m² alanlı daireler 850.000-900.000TL aralığında; 1+1 166m² alanlı bahçe dubleksi daireler 700.000TL; 1-6. Kat arasında yer alan 249m² alanlı 4+1 daireler 1.150.000-1.180.000TL; 6-24. Kat arasında yer alan 238m² alanlı 4+1 daireler 1.225.000-1.340.000TL aralığında; 6-24. Kat arasında yer alan 129m² alanlı 2+1 daireler 640.000-720.000TL aralığında satışta. Daire alanları balkon ve ortak alanlar dahil brüt alanlardır. Fiyatlara KDV dahil olup, liste fiyatlarında %7 pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.

NEFİS ÇANKAYA EVLERİ



21.000m² arsa üzerinde, YP İnşaat tarafından inşa edilmekte olan proje Ağustos 2017'de teslim edilecektir. Toplam 209 konutun bulunduğu proje 3'ü yatay, 2'si kule şeklinde 5 bloktan oluşmaktadır. 1+1, 2+1, 2,5+1, 3+1, 4+1, 5+1 olmak üzere farklı tiplerde dairelerin bulunduğu proje kapsamında 1+1 C tipi olarak adlandırılan brüt 79m² alanlı daire 297.312TL; 4+1 brüt 190m² alanlı daire 727.346TL'den satışta. Alanlar dairelerin kendi brüt alanlardır. Fiyatlar liste fiyatlarından %9 indirim yapılmış fiyatlar olup, KDV hariç fiyatlardır.

Proje	Proje Tamamlanma Durumu	Alan (m ²)	Min Fiyat (TL)	Max Fiyat (TL)	Ortalama Fiyat (TL)	Ortalama Birim m ² Fiyat (TL)	Ortalama Proje Birim m ² Fiyatı (TL)
Sinpaş Dikmen Vadisi	İnşaat Halinde	87-89	371.030	536.291	453.661	5.155	5.200
		73-85	307.283	515.802	411.543	5.209	
		112-137	501.319	843.159	672.239	5.400	
		172	787.427	874.301	830.864	4.831	
		200-204	867.107	1.239.416	1.053.262	5.214	
		219-222	1.012.120	1.366.146	1.189.133	5.393	
Kuzu Kurnu*	İnşaat Halinde	67	446.647	532.000	489.324	7.303	6.617
		82	525.350	593.750	559.550	6.824	
		156	893.000		893.000	5.724	
Mesa Koza 66**	İnşaat Halinde	76-78	493.444	637.686	565.565	7.345	6.915
		117-119	712.617	801.454	757.036	6.416	
		143	837.751	1.044.506	941.128	6.581	
		218		1.517.880	1.517.880	6.963	
		263		1.856.400	1.856.400	7.059	
		67-68	461.370	508.111	484.741	7.181	
		66-97	521.430	718.900	620.165	7.609	
		97-144	646.100	879.060	762.580	6.328	
		110-117	743.470	829.010	786.240	6.927	
		107-140	769.860	894.530	832.195	6.738	
Pylon Residence***	İnşaat Halinde	204	790.500	837.000	813.750	3.989	4.435
		166		651.000	651.000	3.922	
		249	1.069.500	1.097.400	1.083.450	4.351	
		238	1.139.250	1.246.200	1.192.725	5.011	
		129	595.200	669.600	632.400	4.902	
Nefis Çankaya Evleri	İnşaat Halinde	79	297.312		297.312	3.763	3.796
		190	727.346		727.346	3.828	

*Liste fiyatlarından %5 pazarlık payı bulunmakta olup; %5 pazarlık payı düşülmüştür.

**Liste fiyatlarında pazarlık payı bulunmadığı beyan edilmiştir. Bölgede inceleme yapılan projelerde %7-15 arası pazarlık payı bulunduğu tespit edilmiş olup; fiyatlardan %9 pazarlık payı düşülmüştür.

***Liste fiyatlarından %7 pazarlık payı bulunmakta olup, %7 pazarlık payı düşülmüştür.

Mesa Koza 66 ve Nefis Çankaya Evleri Projesi'nde beyan edilen alanlar balkonlar dahil dairenin brüt alanıdır. Diğer projelerde beyan edilen alanlar dairenin brüt alanına ortak alanlar eklenerek hesaplanan brüt alanlardır.

Nefis Çankaya Evleri'nden alınan fiyatlar min fiyatlar olup, müşteri gibi görüşme yapıldığı için max fiyatlar bilgisine ulaşılamamıştır.

Kuzu Kumru, Yıldızevler 4. Cadde üzerinde inşaat halinde olan projedir. Ortalama birim m² değer 6.617TL'dir. Dairelerin ortak alanları dahil brüt alanlar için hesaplanan birim m² değerdir.

Mesa Koza 66 değerleme Büyükesat Vadisi içerisinde inşaat halinde olan projedir. Birim m² değer 6.915TL'dir. Daireler brüt kendi alanı üzerinden pazarlanmaktadır.

Pylon Residence Büyükesat Vadisi içerisinde inşaat halinde olan projedir. Ortalama birim m² değer 4.435TL'dir. Dairelerin büyüklükleri diğer projelerdeki dairelere göre oldukça büyüktür.

Nefis Çankaya Evleri, İmrahor Vadisi kenarında, inşaat halinde olan projedir. Satış ofisi ile müşteri gibi yapılan görüşmede 1+1 ve 4+1 iki daire için fiyat alınmış, projedeki en düşük şerefli dairelerin fiyatlarıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulde satılabilir alan bilgisi Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'den alınmıştır. Yapılan Pazar analizi sonucunda satılabilir alan üzerinden birim satış değeri 2016 yılı için ortalama ~5.500 TL (1880 \$) olarak takdir edilmiştir.

Satılık Ticari Proje Emsalleri:

PARK ORAN	
	Park Oran Ticaret Merkezi Park Oran Evleri içerisinde, Kudüs Caddesi üzerinde yer almaktadır. Park Oran; 146.244m ² yüzölçümlü 29086 Ada 1 parsel üzerine inşa edilmiş, toplam 12 adet A ve B tipi çok katlı bloklardan, toplam 5 adet C ve D tipi bloklardan ve 1 adet E Blok olarak adlandırılmış ticaret bloğundan oluşmaktadır. İnşaatında yüksek kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, tamamında 1832 adet konut, 12 adet dükkan ve 60 adet ofis bulunmaktadır. Panora AVM hizasında ve yeni faaliyete geçen One Tower AVM hizasında yer almaktadır.

Emsal 1. Park Oran Ticaret Merkezi'nin girişi hizasında, Kudüs Caddesi'ne göre 1. katta yer alan, 303 m² giriş ve 300 m² üst kat olmak üzere içerisi kaba yapı dükkan 6.000.000TL'den satılıktır. Aylık talep edilen kira 30.000TL'dir. **Birim satış değeri: 9.950 TL/m², Birim kira değeri: 49,75 TL/m²**

Emsal 2. Park Oran Ticaret Merkezi girişinin solunda, ara koridorda yer alan, Kudüs Caddesi'nden görülme imkanı olmayan 125 m² alanlı dükkan 1.250.000TL'den satılıktır.

Birim satış değeri: 10.000 TL/m²

Emsal 3. 1. katta yer alan 200m² teras ve 170m² kapalı alanlı dükkan aylık 15.500TL'den kiralıktır.

Birim kira değeri: 57,41 TL/m² (terasa alanının yarısı kapalı alana dahil edilerek hesaplanmıştır.)

Emsal 4. Park Oran Ticaret Merkezi'nde, zemin katta, Kudüs Caddesi cepheli 63 bağımsız bölüm no'lu 80m² alanlı dükkan 13.500TL'den kiralıktır.

Birim kira değeri:168,75 TL/m²

Emsal 5. 1. katta ara koridor cepheli 100m² alanlı dükkan aylık 4.000\$'dan kiralık olup, talep olmadığı, fiyatın 6.000TL'ye kadar çekilebileceği beyan edilmiştir. **Birim kira değeri:60 TL/m²**

Ankara Dikmen Projesi kapsamında A Blok'ta zemin katta 2 adet dükkan; F Blok'ta 4 katta toplam 24 dükkan bulunmaktadır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede ticari faaliyetler ana aks konumundaki Turan

Güneş Bulvarı üzerinde yoğunlaşmıştır. Bulvar üzerinde semt ölçeğinde hizmet veren, günlük ihtiyaca yönelik ticari kullanımlar yer almaktadır. Ticari hareketlilik yoğun olup; cadde üzerinde yıllar itibarı ile dükkan satış ve kiralama fiyatları incelendiğinde, bölgede açılan avm'ler ile Turan Güneş Bulvarı'nda satış ve kiralama fiyatlarında düşüşler olmuştur. Cadde üzerinde ticari hareketlilik yoğun olup, belirli ticari kullanımlar dışında dükkanlarda sirkülasyon yüksektir. Gayrimenkule emsal olabilecek en yakın konumda, Park Oran Konutları içerisinde yer alan ticaret merkezinde yer alan dükkanlardır. Ticaret merkezi Kudüs Caddesi cepheli olup; hizasında Panora Avm, karşısında One Tower Avm yer almaktadır. One Tower Avm inşaatı devam etmekte olup, kısmi olarak bu ay içerisinde faaliyete geçmiştir. Avm'nin Kudüs Caddesi cephesinde de dükkanlar bulunmakta olup; buralarda Ankara'nın ünlü kafe, restoranlarının faaliyete geçeceği bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal 1, Park Oran ticaret merkezinde 1. Kat konumundaki dükkandır. Dükkan Kudüs Caddesi üzerinden görülebilir konumda olup, Panora'ya giden yan cepheli ara sokak ile aynı kotta yer almaktadır. İki katlı dükkanın her iki katı geniş vitrin şeklindedir. İçi kaba inşaat durumundadır. Emsal 2, 1. katta yer alan ticaret merkezinin ara koridoruna cepheli, büro girişi yaparken dış cepheden görülebilir konumdaki dükkandır. Cadde veya sokak üzerinden görülebilir konumda değildir. Emsal 3, 1. katta, Kudüs Caddesi cepheli dükkandır. Dükkanın terası cadde cepheli olup, kapalı alanı arka koridor cephelidir. Emsal 4 Kudüs Caddesi cepheli dükkandır. Emsal 5 1. katta, ara koridor cepheli dükkandır. Emsal 1, 2 satışta olup; emsal 3, 4 ve 5 kirada olan dükkanlardır.

Bölgede uzun yıllardır aktif olarak çalışan emlak görevlisi Oran Mahallesi'nde çok sayıda dükkan olmadığı; Oran Çarşı'da dükkan birim m² değerlerinin 4.000-5.000TL; cadde üzerinde yer alan dükkanların birim m² değerlerinin 8.000TL civarında olduğu beyan edilmiştir. Park Oran'da yer alan dükkanların birim m² değerinin 8.000-10.000\$ aralığında olacağı beyan edilmiştir (Veta Emlak, 0312 490 11 88).

Park Oran Ticaret Merkezi'nde kiralama yapan emlakçı dükkanların birim m² değerinin 15.000-20.000TL aralığında olacağını beyan etmiştir (Borseem Oran, 0312 490 80 80).

Bulunduğu kat, cadde cephesi olup olmaması, kullanım alanı büyüklüğüne göre istenen satış fiyatları 10.000-13.245TL aralığındadır. Birim m² kira değerleri ise 60-168,75TL aralığındadır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde geliştirilen projede A Blok'ta yer alan dükkanlar site içerisine hizmet verecek konumda olup; F Blok'ta yer alan dükkanlar site ve yakın çevresine hizmet verecek nitelikte olacaktır. Ancak yakın çevrede bulunan avm'ler ve Turan Güneş Bulvarı üzerinde yoğunlaşmış ticari hareketlilik nedeniyle bu noktada gelişecek ticaret kısıtlı olacaktır. Dükkanlar site içi ve yakın çevresine hitap edecek kısıtlı bir ticari talep yaratacaktır. Bu nedenle birim m² değer ~6.800 TL (2.350\$) olarak takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi, Nakit Akımları Analizi/Hasılat Paylaşımı yöntemi kullanılmıştır. İki değerlendirme yöntemi ile hesaplanan arsa değerlerinin uyumlaştırılması sonucu nihai arsa değeri takdir edilmiştir. Arsa değerine projenin mevcut

maliyeti eklenerek nihai değer takdiri 8.1. başlık altında yapılmıştır. Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile konu parsel üzerinde geliştirilen projenin geliştirme maliyeti ve projenin tamamlanması için öngörülen maliyetler hesaplanmıştır. Toplam geliştirme maliyeti hesabında zemin iyileştirme maliyetleri de dikkate alınmıştır.

Tablo. 27 Maliyet Oluşumları Tablosu (Proje Toplam Maliyeti)

Arsa Alanı	26.905,00 m ²
Ortak Alanlar	86.818,64 m ²
Blok Toplam Taban Alanı	10.508,77 m ²
Brüt Satılabilir Alan	100.518,00 m ²
Toplam İnşaat Alanı	187.336,64 m ²
Toplam Bina Taban Alanı	10.508,77 m ²
Peyzaj Alanı	16.396,23 m ²
BİNA MALİYETİ	
Ortak Alanlar	<i>Alan (m²) Birim Maliyet (USD/m²) Maliyet</i>
Kaba İnşaat	86.818,64 240 20.836.474 USD
İnce Yapı	86.818,64 120 10.418.237 USD
Elektro-Mekanik	86.818,64 90 7.813.678 USD
Yapı Alanları	<i>Alan (m²) Birim Maliyet (USD/m²) Maliyet</i>
Kaba İnşaat	100.518,00 200 20.103.600 USD
İnce Yapı	100.518,00 300 30.155.400 USD
Elektro-Mekanik	100.518,00 125 12.564.750 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ	101.892.138 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER	<i>Alan (m²) Birim Maliyet (USD/m²) Maliyet</i>
Peyzaj Maliyeti	16.396,23 60 983.774 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler	102.875.912 USD
DİĞER MALİYETLER	
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	2,00% 2.037.843 USD
Yasal İzinler ve Harçlar	5,00% 5.094.607 USD
Satış-Pazarlama Maliyetleri	3,00% 3.056.764 USD
Ekipman, Mobilizasyon v.b Maliyetler	6,00% 6.172.555 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER	16.361.769 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	119.237.680 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	347.422.829 TL

Maliyet yöntemi ile değerlendirme konusu 29355 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen projenin toplam geliştirme maliyeti **119.237.680 USD (347.422.829 TL)** hesaplanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile yerinde yapılan incelemede proje inşaatı görülmüştür. Mevcut maliyet hesabında; değerlendirme tarihi itibari ile gerçekleşen maliyet oranları dikkate alınarak konu proje için bu güne kadar yapılmış olan maliyetler hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TABLO. 28 Değerleme Tarihi İtibari ile Mevcut Maliyet

MEVCUT MALİYET TABLOSU					
	ALAN (m ²)	TOPLAM MALİYET (USD)	TOPLAM MALİYET (TL)	TAMAMLANMA ORANI	GERÇEKLEŞEN MALİYET (TL)
*ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ					10.600.000
BİNA MALİYETİ	187.336,64	101.892.138	296.883.122	6,0%	17.812.987
BİNA DIŞI MALİYETLER	16.396,23	983.774	2.866.422	5,0%	143.321
DİĞER MALİYETLER		16.361.769	47.673.285	25,0%	11.918.321
TOPLAM		119.237.680	347.422.829		40.474.630

*Zemin iyileştirme maliyetleri hafriyat ve iksa temel kazık işlerinin toplam gerçekleşen maliyetidir. Maliyet bilgileri Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'den alınmış, piyasa verileri ile karşılaştırılarak dikkate alınmıştır.

Değerleme tarihine kadar yapılan toplam harcamalar 40.474.630.-TL olarak hesaplanmış ve yuvarlatılarak **40.475.000.-TL** takdir edilmiştir.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Nakit Akımları Analizi yaklaşımında gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar olarak geliştirilen projeler doğrultusunda yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkulün net bugünkü değeri hesaplanır.

Değerleme konusu gayrimenkulün projesi onay sürecinde olup, ruhsat alınmış alanlar üzerinden 29355 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen proje için kullanılan varsayımlar aşağıda sunulmuştur.

Gelir İndirgeme yaklaşımında kullanılan varsayımlar:

- Rapor içeriğinde satılabilir/kiralanabilir proje alanı olarak belirtilen alanlar Sinpaş G.Y.O. A.Ş.'den alınmıştır.
- Parsel üzerinde inşa edilecek projenin 2016 yılında inşaatının başlayıp, 2018 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Bağımsız bölümlerinin satışının 2018 yılı sonunda tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin 2016 yılı için %35, 2017 yılı için %40 ve kalan %25'inin 2018 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. Dükkan niteliğindeki bağımsız bölümlerin 2016 yılı için satışı öngörülmemiş; 2017 yılı için %30 ve kalan %70'inin 2018 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konut ve dükkan değer artış primi, 2017 yılı için % 6, 2018 yılı için % 8 olarak öngörülmüştür.
- Konut ve dükkanların satış değerleri pazarda emsal projelerin peşin satış fiyatları kabul edilmiştir.
- İskonto oranı; risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %11 olarak belirlenmiştir.

Risksiz getiri oranı; uzun vadeli devlet tahvili faiz oranı esas alınarak ortalama % 10 kabul edilmiştir.

Pazar Riski; projenin gerçekleştirildiği bölge özellikleri, sektör risk primleri, proje yönetimi vb. risk bileşenlerinden oluşmaktadır.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.

TABLO. 29 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Projenin Net Bugünkü Değer Hesabı

DİKMEN	26.905,00
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Dükkan Alanı, m ²	10.443,00
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Konut Alanı, m ²	90.075,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN, m²	100.518,00
Enflasyon Oranı, USD	3,0%

DÜKKAN SATIŞ GELİRLERİ, USD	2016	2017	2018
Birim Satış Değeri, USD	2.350	2.491	2.690
Satış Fiyatı Artış Oranı	0,0%	6,0%	8,0%
Satış Hızı	%0,0	%30,0	%70,0
Satılabilir Rezidans Alanı, m ²	-	3.132,90	7.310,10
DÜKKAN SATIŞ GELİRLERİ, USD	0	7.804.054	19.666.216

KONUT SATIŞ GELİRLERİ, USD	2016	2017	2018
Birim Satış Değeri, USD	1.880	1.993	2.152
Satış Fiyatı Artış Oranı	0,0%	6,0%	8,0%
Satış Hızı	%35,0	%40,0	%25,0
Satılabilir Rezidans Alanı, m ²	31.526,25	36.030,00	22.518,75
KONUT SATIŞ GELİRLERİ, USD	59.269.350	71.800.584	48.465.394

TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ, USD	59.269.350	79.604.638	68.131.610
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Net Bugünkü Değer, USD	%11,0	167.821.967
-------------------------------	--------------	--------------------

Değerleme konusu 29355 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen projenin tamamlanmış olması durumundaki net bugünkü değeri **167.821.967 USD (488.982.865 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın arsa değeri takdirinde ikinci değerleme yöntemi olarak Nakit Akımları Analizi ile hesaplanan proje indirgenmiş toplam net gelirleri üzerinden Kat Karşılığı oranı ile arsa değeri hesaplanmıştır. Bölgede yapılan araştırmada kat karşılığı veya hasılat paylaşımına ilişkin bulunan veriler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

TABLO. 30 Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı Araştırması

Proje	İmar Durumu	Kat Karşılığı veya Hasılat Paylaşımı Oranı	Bilgi Kaynağı
15.000m ² arsa üzerinde, Özçelik-Pelit inşaat ortaklığında inşa edilmekte olan proje İncek Bulvarı üzerinde yer almaktadır. 31 Mart 2017'de inşaatı tamamlanacak olan proje residence ve home office olarak adlandırılmış toplam 222 bağımsız bölümden oluşmaktadır.	Ticaret E:2,50 Hmax:serbest	%55- Kat karşılığı oranı	Mal Sahibi, Andaç Gayrimenkul
Mesa Koza 66, Koza Sokak üzerinde 8.776m ² arsa üzerinde inşa edilmektedir. Oldukça eğimli arazi yapısına sahip olan parsel üzerinde 49.756m ² toplam inşaat alanı geliştirilmiştir. 206 daireden oluşan proje 3 blokludur.	Konut Toplam İnşaat Alanı:27.000m ² Hmax:serbest	170.000.000TL bedel ile ihale alan Mesa İnşaat, 67.575.000TL hasılatı İlbank'a ödeyecektir. Hasılat Payı:%39,75	Medya
Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde, vadinin Gaziosmapaşa yakasında, 5.081m ² alanlı arsa %50 kat karşılığı verilmek istenmektedir.	Konut+Ticaret E:2.00 Hmax:serbest	%50	Kızılay Merkez Gayrimenkul

Bölgede yapılan piyasa analizinde markalaşmış konut projelerinde hasılat paylaşımı oranının % 50-55 civarında, ticaret imarlı arsalarda ise anlaşılan oranların arsanın büyüklüğüne, imar durumuna ve konumuna göre %50-55 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. İncek Vista'nın mal sahibi ile yapılan görüşmede %55 kat karşılığı oranı ile verildiği tespit edilmiştir. 2 ve 3. Örnek Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde yer alan arsalar olup; vadi kenarında yer alan arsalar oldukça eğimli topoğrafik yapıya sahiptir.

Değerleme konusu arsa vadi içerisinde yer almakta olup, oldukça eğimli arazi yapısına sahiptir. Hasılat paylaşımının yaklaşık %30 oranlarında olduğu kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değerine ulaşılmış ve bölgedeki hasılat paylaşımının yaklaşık %30 oranlarında olduğu kabul edilerek hasılat paylaşımı sonucu geliştirilmiş arsa değerine ulaşılmıştır. Konu parsel üzerinde devam eden proje için hesaplanan geliştirilmiş arsa değerinden yaklaşık yüzde on oranında risk primi düşülerek arsa değeri hesaplanmıştır.

TABLO. 31 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Projenin Toplam Gelirlerinin Net Bugünkü Değer Hesabı

Net Bugünkü Değer, USD	167.821.967
Net Bugünkü Değer, TL	488.982.865
Hasılat Paylaşımı Arsa Payı Oranı	30%
Hasılat Paylaşımı Geliştirilmiş Arsa Payı Değeri, USD	50.346.590
Hasılat Paylaşımı Geliştirilmiş Arsa Payı Değeri, TL	146.694.859
Arsa Değeri, TL	132.025.373

Hasılat paylaşımı ile değerleme konusu 29355 ada 1 parsel için arsa değeri **132.025.373.-TL** hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu 29355 ada 1 parsel no'lu konu gayrimenkulün arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi ve Nakit Akımları Analizi/Hasılat Paylaşımı yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile emsal karşılaştırma yöntemi lehinde uyumlaştırılarak nihai çıplak arsa değeri 114.500.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla değerleme konusu projenin inşaatı devam etmekte olup nihai değer arsa değeri üzerine mevcut maliyetlerin (7.3.2.maddede hesaplanmıştır.) eklenmesi sonucu Maliyet Oluşumları Analizi ile takdir edilmiştir. Sonuç olarak takdir edilen arsa değerine mevcut maliyet değeri eklenerek projenin bugünkü değeri hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 36 Değerleme Tarihi İtibari ile Mevcut Durum Değeri

MEVCUT MALİYET (TL)	ARSA DEĞERİ (TL)	MEVCUT PROJE DEĞERİ (TL)
40.475.000	114.500.000	154.975.000

TABLO. 37 Arsa Değeri, Mevcut Durum Değeri, Projenin Toplam Değeri

ARSA DEĞERİ (TL)	MEVCUT PROJE DEĞERİ (TL)	PROJENİN TAMAMLANMIŞ OLMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞER (TL)
114.500.000	154.975.000	488.982.865

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devam eden projeye ilişkin onaylı mimari proje ve ruhsat bulunmaktadır. Mevcut projenin tadilatına ilişkin mimari proje/ruhsatın onay prosedürünün de devam ettiği görülmüştür. Değerleme konusu gayrimenkul halihazırda Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup konu gayrimenkulün "Projeler" başlığı altında bulunmasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29355 ada, 1 parselin güncel satış değerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Rapora konu parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin onaylı mimari projelerde değişiklik yapılmış olup; tadilat projesi onay aşamasındadır. Gayrimenkulün alanı, konumu, imar durumu, yapılaşma koşulları, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile arsa değeri takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde ruhsatı alınmış olan mimari proje imar planı ile verilen yapılaşma koşullarına uygun olarak geliştirilmiş olup; yapılaşma koşulları değişmediğinden bu proje üzerinden belirlenen alanlar Nakit Gelir Akımları yönteminde dikkate alınarak projenin tamamlanmış olması durumundaki değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Değerleme tarihinde konu gayrimenkulün arsa değeri dahil değeri, mevcut izinler, proje giderleri ile temel inşaatı maliyetleri dikkate alınarak takdir edilmiş ve aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TABLO. 32 Nihai Değer Tablosu

29355 ADA 1 PARSEL	
ARSA DEĞERİ KDV HARIÇ (TL)	ARSA DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
114.500.000	135.110.000
MEVCUT PROJE DEĞERİ, K.D.V. HARIÇ (TL)	MEVCUT PROJE DEĞERİ, %18 K.D.V. DAHİL (TL)
154.975.000	182.870.500
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ, K.D.V. HARIÇ (TL)	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ, %18 K.D.V. DAHİL (TL)
488.982.865	576.999.780

T.C.M.B. 29.12.2015 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =2,9084 TL, Satış Kuru 1 USD=2,9137 alınmıştır. Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, 29355 ada, 1 parsel kayıtlı arsa ve projenin değerlendirme tarihi itibarı ile değeri K.D.V. hariç **154.975.000.-TL(Yüzellidörtmilyondokuzyüzyetmibeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

F. Gül NUMANOĞLU TANRIÖVER**Şehir Plancısı**

SPK Lisans No:401053

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

DİDEM ÖZTÜRK**Y.Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI