



**Kalme Kurumsal
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Regulated by RICS

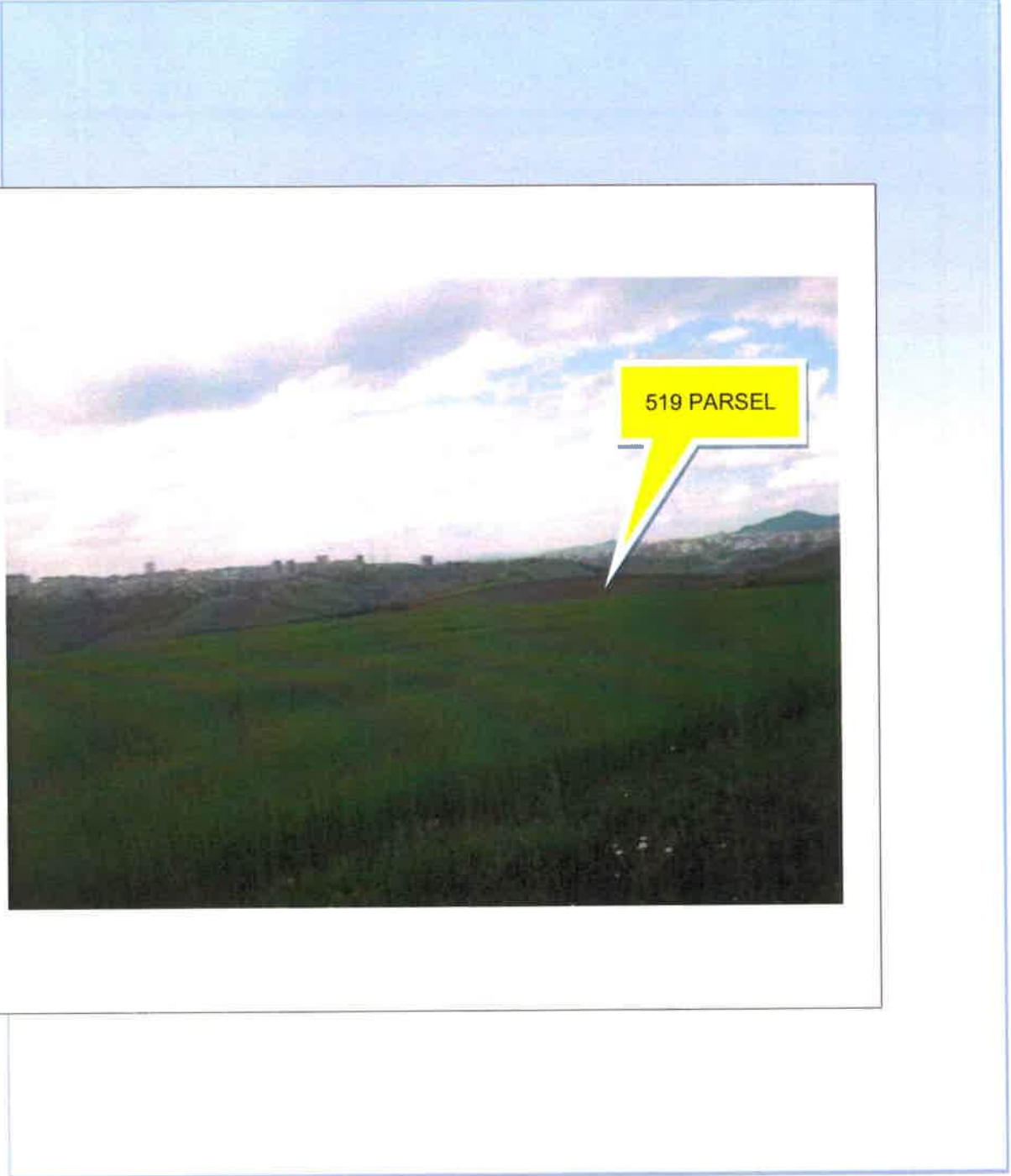
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Ankara İli
Çankaya İlçesi**

519 Nolu “Tarla” Vasıflı Taşınmaz

Rapor Tarihi 15.05.2015
Rapor No P150020

**Raporu Talep Eden
Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**



Mühye Mahallesi, 519 Parsel, Çankaya/Ankara

15 Mayıs 2015

Sayın İlgili,

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Kuleli Sokak, No:3/3-4,GOP, Çankaya/ANKARA

Konu: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 519 Parsel'de kayıtlı 11.200 m² alanlı "Tarla" vasfı taşınamaz için pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmış olan gayrimenkul değerleme raporu.

Kurumunuz ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşme uyarınca yukarıda belirtilen taşınmaza ilişkin hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunu 15 Mayıs 2015 tarihi itibari ile bilgilerinize sunarız. Rapor içeriğinde belirtilen hususlar, değerleme tarihi itibari ile geçerlidir.

Hazırlanan bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak tamamlanmıştır. Değerleme uzmanının değere ilişkin görüşünü oluşturması için uygulanan prosedürlere yönelik verilerin yorumlanması ve gerekçeleri ile değerleme çalışması için kullanılan analizlerdengerekli ve derlenmiş bölümler, konular ve sonuçlarına rapor içerisinde ve eklerinde yer verilmiştir. Çalışmada, temin edilen veriler, verilere ilişkin analizler ve geçmiş tecrübeler esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın pazar değerinin aşağıda belirtildiği şekilde olduğu kanaatindeyiz;

Değerleme Çalışmasının Sonucu			
Para Birimi	Türk Lirası	Amerikan Doları (USD)	Euro
KDV Hariç	5.880.000	2.244.000	1.967.000
KDV Dahil	6.938.400	2.648.000	2.320.000

1 USD = 2,62 TL; 1 Euro =2,99 TL olarak alınmıştır. KDV oranı %18 olarak hesaplanmıştır.Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlatılmış olarak belirtilmiştir.

Bu rapordaki değer öngörülleri belirli varsayımlara, kısıtlayıcı koşullara, taşınmazın izin ve yasal haklarına, inceleme ve analizlerin sonuçları ile belirli tanımlara dayalı olarak oluşturulmuştur.

Bu sayfa değerleme raporundan bağımsız olarak kullanılamaz.

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız,

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KALME KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mebusevleri Mah. Mareşal Fevzi Çakmak Cad. No. 25/16

Tel:(0 312) 212 77 14 Faks:(0.312) 212 77 41 Çankaya/ANKARA

Ticaret Sicil No: 289200 Mersis No: 0-4930-6161-260001

Maltepe Vergi Dairesi: 493 061 6126

www.kalme.com.tr-info@kalme.com.tr

Burcu ÜNSAL,

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Lisans No: 401852



GENEL BİLGİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

TEMEL BİLGİLER

Adres:	Mühye Mahallesi, 519 parsel, Çankaya/Ankara
Değerleme Çalışmasının Konusu:	519 parsel "Tarla" vasıflı taşınmazın pazar değeri tespiti.
Değerlenen Mülkiyet Hakları:	Tam mülkiyet (Mutlak mülkiyet, UDES)
Gayrimenkul Sahibi:	Mahmut Ekrem Gür (1/1)
Saha Araştırma Tarihi:	11.05.2015
Değerleme Tarihi:	15.05.2015

ARSA VE İMAR BİLGİLERİ

Arsa Alanı:	11.200 m ²
Arsa Geometrisi:	Parsel yamuk benzeri geometrik forma sahiptir.
Arsa Topografyası:	Parsel eğimli bir topografyaya sahiptir.
Cephesi:	Taşınmaz, kuzeyde 518 parsel , güney ve doğuda oluşacak 15m.'lik imar yoluna cephelidir.
Altyapı Hizmetleri:	Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmamıştır.
Plan Ölçeği:	1/1000
Lejant:	Yol ve Konut Alanı (*)
Yapı Nizamı:	-
Hmax:	-
TAKS / KAKS:	-



(*)Ankara Büyükşehir Belediyesi Planlama servisinden alınan ve rapor ekinde sunulan 13.05.2015 tarihli yazıya göre 16.01.2015 tarih 155 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planında taşınmazın "Konut ve Yol Alanı" kullanımına isabet ettiği, ancak parselasyon (18. madde uygulaması) planının yapılmadığı ve kesintilerinin netleşmediği belirtilmiştir.

(*)Yapılan piyasa araştırmalarında el değiştirmelerin bu durum ve yapılaşma öngörülerini göz önüne alınarak oluştuğu, taşınmaz ile benzer ve halen kadastro parseli olan tarla, bahçe vasıflı taşınmazların imar planında yer aldığı lejantlar dikkate alınmadan el değiştirmelerin yalnızca plan kapsamında olması kriterleri baz alınarak gerçekleştiği tespit edilmiş olup piyasanın bu davranış biçimi piyasa esaslı bu değerlendirme çalışmasında baz alınmıştır.

DİĞER BİLGİLER

Bağlı Belediye:	Çankaya
Parsel Bilgileri:	519 Parsel
Vergi Değeri (Arsa):	176.492,40 TL
Vergi Değeri (Bina):	-
Vergi Değeri (Toplam):	176.492,40 TL



EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Boş Arsa Olarak Düşünüldüğünde;

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda tarla vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Değerleme tarihinde imarsız tarla vasıflı taşınmaz niteliğinde olan arazinin imar planı onayından sonra ilgili belediyesinden alınan imar bilgisi doğrultusunda konut amaçlı kullanımının ve bu amaçlı yapı üretiminin en verimli ve en iyi kullanım olacağı düşünülmekte olup, mevcut hali ve değerlendirme tarihi itibari ile boş olarak bırakılmasının en verimli ve en iyi kullanım olacağı düşünülmektedir.

Proje Geliştirilmiş Olarak Düşünüldüğünde;

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda tarla vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle en verimli ve en iyi kullanım alternatifi yukarıda belirtildiği gibi arazinin boş olarak düşünüldüğü durum olarak ele alınmıştır.

Değerleme Yaklaşımları	Tarihindeki Pazar Değeri
Değerleme Tarihi:	15.05.2015
Maliyet Yaklaşımı	
Ulaşılan Değer	Uygulanmamıştır
Ulaşılan Birim Değer	-TL/m ²
Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	
Ulaşılan Değer	5.880.000 TL
Ulaşılan Birim Değer	525 TL/m ²
Gelir Yaklaşımı	
Ulaşılan Değer	Uygulanmamıştır
Ulaşılan Birim Değer	- TL/m ²
Nihai Değer Takdiri	
Nihai Değer	5.880.000 TL
Birim Değer	525 TL/m ²



ONAY (UYGUNLUK BEYANI)

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları onaylarız;

- Bu rapordaki tüm bilgiler ve araştırmalar, bildiğimiz ve açıkladığımız şekilde gerçek ve doğrudur,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul, yatırım ve yatırımın tarafları ile herhangi bir ilgimiz yoktur,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız yoktur,
- Yürütmüş olduğumuz iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş ve bu şekilde rapor edilmemiştir,
- Verdiğimiz hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir, çalışmanın ücreti de raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir,
- Değerleme çalışması, etik kurallara, performans standartlarına ve mesleki gerekliliklere göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme çalışmasını yürütmek ve tamamlamak konusunda gerekli mesleki eğitim şartlarını sağlamaktayız,
- Değerleme konusu gayrimenkulün yeri ve türü hakkında daha önceden bilgi sahibiyiz,
- Bu rapora konu olan gayrimenkul Doruk Yağibasın tarafından incelenmiştir,
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No:402152

Sorumlu Değerleme Uzmanı

KALME KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mebusevler Mah. Mareşal Fevzi Çakmak Cad. No: 25/16

Tel: (0 312) 212 77 14 Faks: 0 312 212 77 41 Çankaya/ANKARA

Ticaret Sicil No: 282200 Mersis No: 048200161450001

Maltepe Vergi Dairesi: 493 061 6126

www.kalme.com.tr-info@kalme.com.tr

Burcu ÜNSAL

Y. Şehir Plancısı

Lisans No: 401852

Bu değerlendirme raporunda başka bir versiyonundan bahsedilmediği sürece UDES ifadesi SPK tarafından yayınlanan Seri:VIII, No:45 tebliği ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartları, 2007 versiyonu (8. versiyon) olarak kullanılacaktır.



GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikir ve yorumların yürürlük tarihi rapor tarihidir. Rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin raporda belirtilen fikir, yorum veya sonuçları etkilemesinden değerlendirme raporunda adı geçen uzmanlar ve değerlendirme raporunu hazırlayan şirket sorumluluk taşımaz.
- Raporda bahsedilen, fikir, yorum veya sonuçlar, yalnızca bu çalışma için geçerli olup, rapor içeriği ve kapsamı dışında kullanılamaz.
- Raporda kabul edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz-talep faktörleri ve istikrarlı bir ekonomik ortam varsayımına dayalı olarak hazırlanmıştır. Bu şartlar gelecek dönemdeki ekonomik göstergeler doğrultusunda değişebilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme çalışması, pazar değeri (piyasa değeri) varsayımlarına göre ve pazar değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- Rapor içerisinde yapılan yorumlar, özel hukuki konuları veya özel uzmanlık gerektiren konuları açıklamak amacı ile yapılmamış, değerlendirme uzmanının bilgisi dahilinde olan konulara ilişkin belirtilmiştir.
- Resmi kurumlardan temin edilen belge ve bilgilerin doğru ve güvenilir olduğu, tapu kayıtlarında yer alan takyidatların (varsa) ise el değiştirme işlemine engel teşkil etmeyeceği ve taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı ile değerlendirileceği kabul edilmiştir.
- Rapor içerisinde veya eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Değerleme çalışması söz konusu temin edilebilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Temin edilebilen verilerin, bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme uzmanı tarafından genel bir değerlendirme çalışması yapılmıştır. Aksi belirtilmedikçe temin edilen bilgi ve belgelerdeki miktarların (büyüklük, alan, vb.) doğru olduğu ve mülke veya mülkün herhangi bir mülkiyet ihlaline konu olmadığı varsayılmıştır.
- Rapor içerisinde veya eklerinde yer alan görsel öğeler, raporun anlaşılabilirliğine yönelik olarak hazırlanmıştır ve başka bir amaçla referans olarak kullanılmamalıdır.
- Raporda aksi belirtilmedikçe, mülkiyet hakları, taşınabilir varlıklar ve araziye ilişkin kaynak hakları veya yer altı zenginlikleri gibi öğeler dikkate alınmamış, yalnızca rapor içerisinde belirtilen gayrimenkule ilişkin çalışmalar yapılmıştır.
- Bu raporda, gayrimenkulü etkileyecek veya etkileme ihtimali olan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeler incelenmemiş ve bu tür değer düşürücü bir durumun olmadığı veya oluşmayacağı varsayımından hareketle değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.
- Gayrimenkulü etkileyecek ve değer düşüklüğüne neden olabilecek zemin kirliliği, çevre kirliliği veya gürültü kirliliği gibi faktörlerin olmadığı ve oluşmayacağı varsayılmıştır. Müşteri, gerekli görür ise bu madde ve yukarıdaki maddede yer alan hususlara ilişkin konunun uzmanlarından detaylı ölçüm isteyebilir.
- Değerleme konusu taşınmazı ilgilendiren herhangi bir hukuki sorun olmadığı, olsa dahi bu sorunların kolaylıkla çözülebileceği varsayımı dikkate alınmış, analizler bu varsayım ışığında sonuçlandırılmıştır.
- Değerleme çalışması, taşınmazın mevcut tarla vasfı ve piyasanın bu tür nitelikteki gayrimenkullere olan genel tutumu dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Değerleme çalışması, muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermemekte olup, Müşteri'nin bu çerçevedeki uygulamalarından raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşu ve raporda imzası bulunanlar sorumlu değildir.



RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR

Bu değerleme raporu, raporda belirtilen kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olup, başka bir kullanım için uygun değildir. Bu değerleme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından "Müşteri" için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun veya eklerinin Müşteri haricinde üçüncü bir kişi veya kurum ile Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan paylaşılması yasaktır.

Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün, belirtilen değerlerin, raporun bir parçasının veya tamamının, değerleme uzmanlarının, değerleme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin, ve rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan yapılamaz.

Bu değerleme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı sayıda hazırlanmıştır. Bu çalışmanın orijinal nüshasının Sermaye Piyasası Mevzuatı (Mevzuat) hükümlerince Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulması veya Mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılacak gerekli bilgilendirmeler için Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Müşteriye ıslak imzalı olarak veya elektronik ortamda verilen rapor nüshası yukarıda belirtilen kısıtlama kapsamında değildir.

DEĞERİN GEÇERLİLİK TARİHİ VE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Bu değerleme çalışmasında yerinde tespitler ve incelemeler ile piyasa araştırmaları ve analizleri nihai değer takdirinde ele alınan konulardandır. Saha incelemeleri tarihi ile değerleme raporunun tarihi farklıdır. Rapor içerisinde takdir edilen değerın geçerlilik tarihi, rapor tarihidir.

Değerleme çalışmasında bazı analizler veya ifadeler farklı para birimleri kullanılarak ve bu para birimleri baz alınarak uygulanan varsayımlara göre yapılmış olabilir. Bu değerleme çalışmasının kapsamı, değerleme çalışmasına konu gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri olup, nihai değer Türk Lirası cinsinden belirtilmiştir. Döviz cinsinden belirtilen değer ifadeleri, değerın geçerlilik tarihindeki TCMB döviz alış kuru esas alınarak belirtilmiştir.

TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI

Bu rapor kapsamına dahil edilen gayrimenkul için şirketimiz tarafından önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

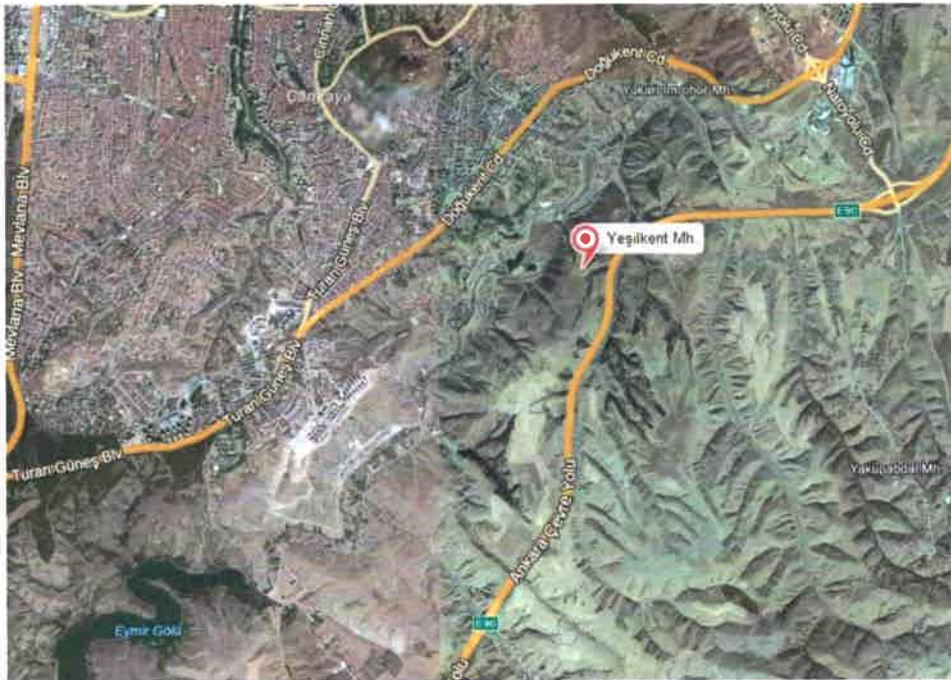
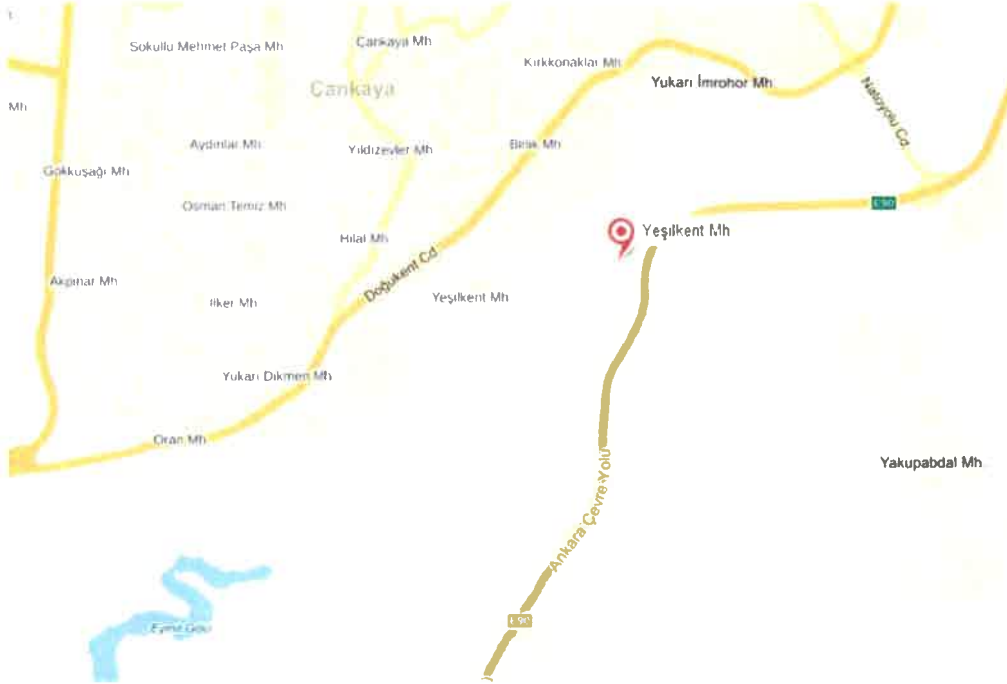
DAYANAK VERİLER

- Rapor içeriğinde belirtilen resmi kurumlardan ve diğer kişi ve kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler
- Rapor içeriğinde belirtilen mevcut piyasa araştırmaları ve analizleri
- Değerleme uzmanının geçmiş dönem çalışmaları ve tecrübeleri ile şirket arşivi
- Rapor içerisinde belirtilen kaynak, doküman ve standartlar



GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI

UYDU GÖRÜNTÜSÜ

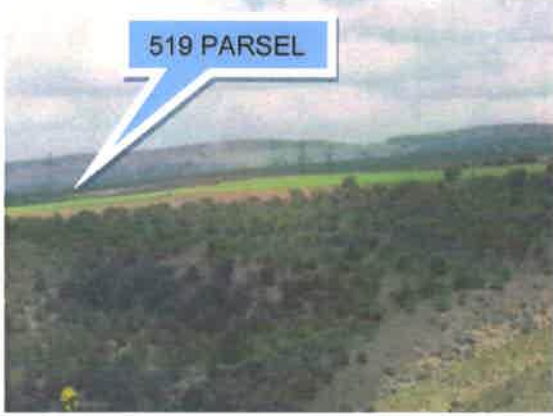




Taşınmazın Genel Görünümü	Taşınmazın Genel Görünümü
	

Taşınmazın Genel Görünümü	TaşınmazınYer Aldığı Bölge
	



Taşınmazın Yer Aldığı Bölge	Taşınmazın Yer Aldığı Bölge
	
Taşınmazın Yer Aldığı Bölge	Taşınmazın Yer Aldığı Bölge
	



İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER	- 1 -
YÖNETİCİ ÖZETİ	- 1 -
ONAY (UYGUNLUK BEYANI).....	- 4 -
GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR.....	- 5 -
RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR	- 6 -
DEĞERİN GEÇERLİLİK TARİHİ VE KULLANILAN PARA BİRİMİ	- 6 -
TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI.....	- 6 -
DAYANAK VERİLER	- 6 -
GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI	- 7 -
İÇİNDEKİLER	- 10 -
GİRİŞ	- 14 -
ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	- 14 -
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	- 15 -
RAPOR BİLGİLERİ.....	- 15 -
RAPORUN MÜŞTERİSİ, İLGİLİ KULLANICI VE RAPORUN KULLANIM BİLGİLERİ	- 16 -
TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ.....	- 17 -
DEMOGRAFİK VERİLER	- 17 -
GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER.....	- 17 -
NÜFUS PROJEKSİYONU	- 18 -
GENEL EKONOMİK VERİLER.....	- 21 -
GİRİŞ	- 21 -
EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI	- 26 -
ENFLASYON	- 28 -
GÜVEN ENDEKSLERİ	- 30 -
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM ve FİNANSAL YATIRIM ARAÇLARI	- 32 -



İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM	- 33 -
TÜRKİYE KREDİ NOTU	- 37 -
GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜ	- 37 -
ANKARA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ	- 43 -
GİRİŞ	- 44 -
NÜFUS VE DEMOGRAFİK VERİLER	- 44 -
EKONOMİK VERİLER	- 45 -
SEKTÖREL DAĞILIM VE GENEL EKONOMİK VERİLER	- 45 -
İŞGÜCÜ VE İSTİHDAM VERİLERİ	- 49 -
TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ	- 50 -
ÇANKAYA İLÇESİ	- 50 -
TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE	- 53 -
GENEL BİLGİLER	- 53 -
ULAŞIM	- 53 -
YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	- 53 -
ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ	- 58 -
ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ	- 58 -
VERİLERİN YORUMLANMASI	- 58 -
TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER	- 59 -
ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	- 59 -
YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	- 60 -
VERGİ VE BEYAN DEĞERLERİ	- 60 -
MÜLKİYET BİLGİLERİ VE TAPU KAYITLARI	- 60 -
TAPU KAYITLARI	- 62 -
SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER	- 62 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR	- 63 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDAT VE KISITLAMALARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	- 63 -



İMAR DURUM BİLGİLERİ	- 64 -
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER	- 64 -
İMAR DURUMU	- 64 -
YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR	- 68 -
GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 68 -
SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ	- 68 -
SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	- 68 -
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 69 -
YAPI DENETİM	- 69 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 69 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI	- 69 -
BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 70 -
GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 71 -
DEĞERLEME	- 71 -
KULLANILAN DEĞER TANIMI	- 71 -
PAZAR DEĞERİ	- 71 -
DEĞERLEME SÜRECİ	- 73 -
YÖNTEM	- 73 -
SEÇİLEN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 73 -
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..	- 74 -
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 75 -
MALİYET YAKLAŞIMI	- 76 -
YÖNTEM	- 76 -
MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 78 -
PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)	- 78 -
YÖNTEM	- 78 -



PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 80 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI.....	- 83 -
GELİR YAKLAŞIMI.....	- 84 -
YÖNTEM	- 84 -
KIRA DEĞERİ ANALİZİ	- 85 -
GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 85 -
GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	- 85 -
YÖNTEM	- 85 -
GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME TAPILIYORSA)	- 86 -
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZI VE PROJE DEĞERİ)	- 86 -
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	- 86 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ	- 86 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ	- 86 -
FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI -	86
SONUÇ.....	- 87 -
SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	- 87 -
ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 88 -
YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ	- 88 -
EKLER	- 89 -



GİRİŞ

ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'nın rapor içeriği bölümüne uygun olarak belirli detayları içerecek şekilde tamamlanmıştır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., kalite yönetim sistemi oluşturmuş ve çalışmalarında belirlemiş olduğu prensipleri uygulamaktadır. Şirketimiz kalite standartları gereği, hazırlanan raporlar ikinci bir okuma ve kontrolden geçmektedir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan bu değerlendirme raporu, mevzuat hükümleri gereği sorumlu değerlendirme uzmanı olarak tanımlanan bir uzman nezaretinde yürütülmüştür. Raporda adı geçen değerlendirme uzmanı (bu çalışma için sorumlu değerlendirme uzmanı) yerinde inceleme ve araştırmaları tamamlamış ve tespit ettiği veriler başta olmak üzere diğer araştırmaları ve tecrübelerinden de yararlanarak değerlendirme raporunu hazırlamıştır. Hazırlanan değerlendirme raporu bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından sonuçlandırılmış, başka bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından gözden geçirme (valuation review) çalışması biçiminde incelenmiştir.

Bu çalışma kapsamında, taşınmazın mevcut tarla vasfı dikkate alınmıştır. Çalışma kapsamında bölgesel bazlı veriler toplanmış ve bölgedeki piyasa katılımcılarının gayrimenkullerin el değiştirmelerindeki tutumları incelenmiştir. Mevcut piyasadaki benzer gayrimenkullere yönelik satış verileri ile hali hazırda pazarda olan gayrimenkuller araştırılmış, alıcılar, satıcılar, emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen veriler göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmaza ilişkin yerinde fiziksel tespitler yapılmıştır. Bunun yanı sıra taşınmazın konumlandığı bölgenin spesifik analizlere ilave olarak, genel bölgesel ekonomik araştırma ve incelemeler de yapılmıştır. Piyasa inceleme ve analizlerinin yanı sıra ilgili resmi kayıtlar ve belgeler de dikkate alınmıştır.

Elde edilen veriler detaylı şekilde analiz edilmiş, değer oluşumunda kullanılan verilerin tespit edildiği ölçüde doğruluğu varsayılarak sonuca ulaşılmıştır. Değerleme çalışmasında genel olarak piyasa bazlı yöntemler ve çalışmaya uygun bulunan prosedürler kabul edilmiştir.

Değerleme raporunda, çalışmalarda kullanılan üç ana yöntem (pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı) ilişkin tanım ve bilgilere yer verilmiştir. Taşınmazın vasfı ve piyasa aktörlerinin tutumları dikkate alındığında değerlendirme çalışmasında kullanılacak en verimli analiz yönteminin pazar yaklaşımı olduğu göze çarpmaktadır. Arazi için kesinleşmiş bir imar planı söz konusu olmadığından proje geliştirme çalışması anlamında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmemiştir. Ayrıca, genel alıcı kitlesinin emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımını tercih etmesi, değerlendirme çalışmasına konu taşınmazın piyasada sıkça el değiştirebilen bir niteliğe sahip olmasından ötürü, emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı değerlendirme çalışmasında önemli ölçüde belirleyici olarak nitelendirilmiştir.

11.05.2015 tarihinde değerlendirme uzmanı tarafından yerinde tespitler ve bölgesel incelemeler yapılmıştır. Gerekli verilerin toplanmasından sonra analizler yapılmış ve rapor yazım aşamasına geçilmiştir.



GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Açık Adres:	Mühye Mahallesi, 519 Parsel,
Pafta/Ada/Parsel:	519 Parsel
İlçe/İl:	Çankaya /Ankara
Ana Taşınmaz Niteliği:	Tarla
Çalışmaya Konu Bağımsız Bölümler:	-
Taşınmazın Güncel Tasarrufu:	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda tarla vasıflıdır ve boştur.

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	Bu değerleme raporu 15.05.2015 tarihinde tanzim edilmiştir.
Rapor Numarası:	Şirketimiz tarafından P150020 rapor numarası ile bu çalışma kayıt altına alınmıştır.
Yerinde İnceleme Yapılan Tarih(ler):	Yerinde 11.05.2015 tarihi ile incelemeler yapılmıştır.
Değerin Geçerlilik Tarihi: (Değerleme Tarihi)	15.05.2015
Raporun SPK Düzenlemeleri ile İlişkisi:	Bu gayrimenkul değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğleri çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporun Türü:	Gayrimenkul ile ilgili bilgiler başlığı altında tanımlanan gayrimenkulün, değerleme tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı:	Doruk YAĞIBASAN, Lisans No:402152
Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Burcu ÜNSAL, Lisans No: 401852



RAPORUN MÜŞTERİSİ, İLGİLİ KULLANICI VE RAPORUN KULLANIM BİLGİLERİ

Müşteri Bilgileri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kuleli Sokak No:3/3-4, GOP Çankaya/ANKARA
Kullanım Amacı: (Müşteri Talepleri Kapsamı)	Bu değerleme raporu, ilgili taşınmazın pazar değeri tespitine yönelik olarak müşterinin talebi doğrultusunda müşterinin gayrimenkul alım işlemlerine yönelik hazırlanmıştır. Bu rapor, bahsedilenden farklı amaç için kullanıma yönelik değildir.
Dayanak Sözleşme:	08.05.2015 tarihli sözleşmeye istinaden bu rapor düzenlenmiştir.
Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar:	Bu değerleme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mebusevleri Mh. M.Fevzi Çakmak Cd. No:25/16 Çankaya/Ankara Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;
Raporu Hazırlayan Şirket Bilgileri:	20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden 270.000 TL sermaye ile kurulmuştur, 24.06.2011 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır, 10.01.2012 tarihi itibari ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır, 28.06.2012 tarihi itibari ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır, 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ

DEMOGRAFİK VERİLER

GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER

TÜİK tarafından yayınlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Türkiye nüfusu 31.12.2014 tarihi itibarı ile 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Nüfus dağılım oranında %50,2 erkek nüfus, %49,8 kadın nüfus olarak sayılmış ve bir önceki yıla göre nüfus artışı 1.028.040 olmuştur.

2013 yılında yıllık nüfus artış hızı %1,37 iken 2014 yılında bu oran %1,33 olarak hesaplanmıştır. Türkiye’de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında ise bu oran %91,8 olarak hesaplanmıştır. 2014 yılında yine en çok nüfusu barındıran İstanbul nüfusu, toplam nüfusun %18,5’ünü oluştururken, Ankara %6,6; İzmir %5,3; Bursa %3,6; Antalya ise toplam nüfusun %2,9’ünü oluşturmuştur.

Demografik yaşlanma verilerinden bir tanesi olan ortalama yaş, nüfusun sayısal olarak iki eşit parçaya bölünmesi ve alttaki genç, üstteki yaşlı nüfus grubunda birbirine eşit sayıda kişi bulunması ile hesaplanmaktadır. Türkiye’de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında 2012 yılına göre artış göstererek 30,4 olmuştur. 2014 yılında ise 30,7 olarak hesaplanmıştır. 2013 yılında ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı verilerine bakıldığında ise ortalama yaş erkeklerde 30,1 iken kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı verilerine göre ortalama yaşın en yüksek olduğu iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) iken en düşük olduğu iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19), Ağrı (19,7) olarak ortaya çıkmıştır. 2014 yılı için benzer verilere bakıldığında sıralamanın genel olarak değişmediği göze çarpmaktadır. 2014 yılında ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırası ile Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Karaman (38) iken, en düşük olduğu iller ise Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20) olarak hesaplanmıştır.

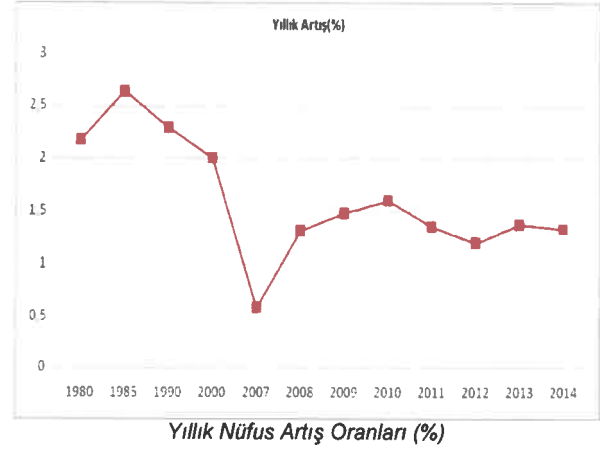
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan ve çalışma çağına olarak nitelendirilen nüfusun oranı 2012 yılında %67,6 iken, 2013 yılında %67,7 (51.926.356 kişi) olarak belirmiştir. 2014 yılında ise bu oran %67,8 (52.640.512) olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında, çocuk yaş grubundaki nüfusun (0-14 yaş arası) oranı %24,6’ya gerilemiş (18.849.814 kişi), 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı %7,7’ye (5.891.694 kişi) yükselmiştir. 2014 yılı verileri incelendiğinde 0-14 yaş grubu oranının %24,3’e (18.862.430) gerilediği, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranının ise yaklaşık %8’e (6.192.962) yükseldiği görülmektedir.

Nüfus yoğunluğu (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı) Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi olmuştur. 2014 yılında ise 1 kişi artışla 101 olarak hesaplanmıştır. 2013 yılında İstanbul kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il, Tunceli ise 11 kişi ile nüfus yoğunluğunun en düşük olduğu il olmuştur. 2014 yılında ise İstanbul 2.767 kişi ile yine birinciliğini korurken, 12 kişi ile Tunceli son sıradaki yerini muhafaza etmiştir. 2013 yılında nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu iller sırasıyla, İstanbul, Kocaeli (464 kişi), İzmir (338 kişi), Gaziantep (270 kişi), Bursa (263 kişi) olmuştur. 2014 yılı sıralaması ise şu şekilde olmuştur; İstanbul, Kocaeli (477 kişi), İzmir (342 kişi), Gaziantep (277 kişi), Bursa ve Yalova (267 kişi). Yine 2013 yılında yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşmiştir. Bu oranlar, 2014 yılı verilerine göre ise Konya’da 54, Yalova’da ise 267 olarak gerçekleşmiştir.



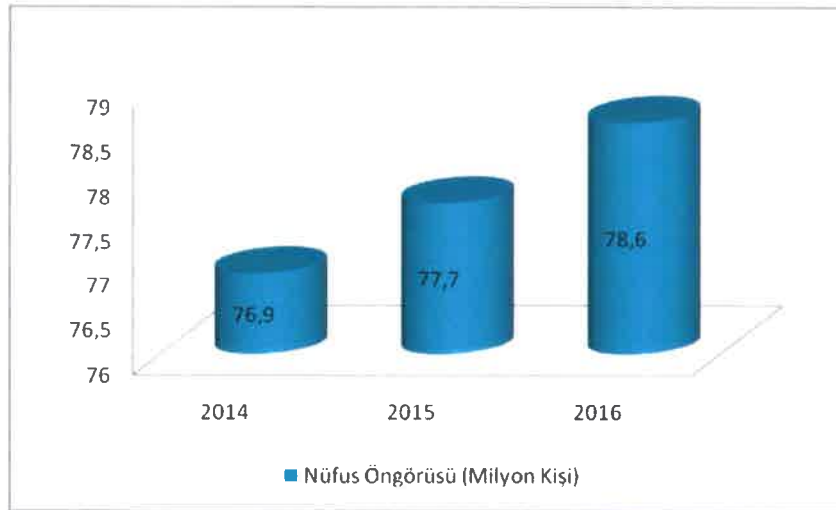
Yıl	Nüfus	Yıllık Artış(%)
1980	44.737.321	2,17
1985	50.664.654	2,64
1990	56.473.653	2,29
2000	67.804.543	2,00
2007	70.586.256	0,58
2008	71.517.100	1,31
2009	72.561.312	1,48
2010	73.722.988	1,60
2011	74.724.269	1,35
2012	75.627.384	1,20
2013	76.667.864	1,37
2014	77.695.904	1,33

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



NÜFUS PROJEKSİYONU

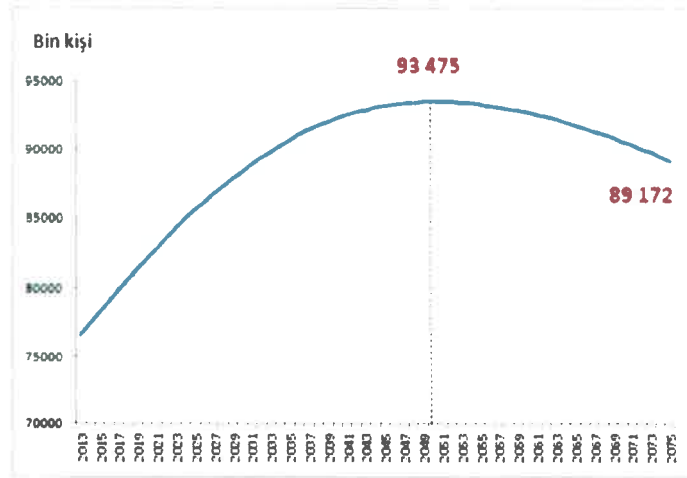
Ekim 2014 tarihli Kalkınma Bakanlığı, 2015 – 2017 Orta Vadeli programda Türkiye'nin 2014, 2015 ve 2016 yılı nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte belirtildiği gibi öngörülmektedir;



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2015-2017 Orta Vadeli Program, Ekim 2014

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2012 yılı ADNKS sonuçları baz alınarak nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre Türkiye nüfusunun 2023 yılında 84.247.088 kişi olacağı, nüfusun 2050 yılına kadar artış göstererek en yüksek değeri olan 93.475.575 kişi ile bu yılda alacağı tahmin edilmektedir. 2050 yılından itibaren nüfusun düşeceği ve 2075 yılında ise 89.172.088 kişiye ulaşacağı beklenmektedir.

TÜİK hazırlamış olduğu nüfus projeksiyonu ile ilgili şu ifadeyi kullanır; "nüfus projeksiyonlarının bir tahmin değil, mevcut nüfus eğilimlerinin devam etmesi veya benzer süreçleri daha önce yaşamış ülkelerin eğilimlerinin analiz edilerek bu eğilimlerin yansıtılması durumunda nüfusun gidişatını gösteren bir uygulama olduğu göz ardı edilmemelidir."



Türkiye Nüfusu 2013-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

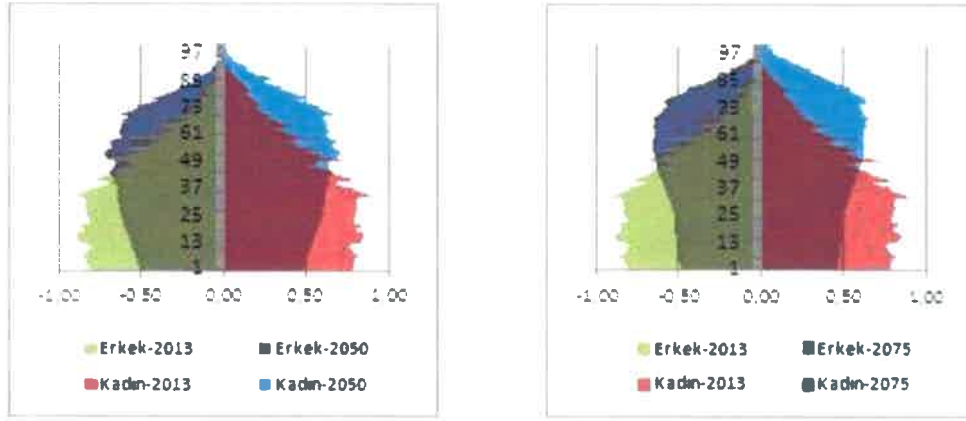
Yapılan bu çalışmaya istinaden ülkemizin nüfus projeksiyonuna ilişkin öngörüler ve tahminler şu şekilde listelenebilir;

- Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. 2012 yılında yaşlı nüfus olarak tabir edilen 65 yaş ve üzerindeki nüfus 5,7 milyon kişi, bunların toplam nüfusa oranı %7,5'tir. 2023 yılına gelindiğinde bu nüfusun 8,6 milyon kişiye, oranın ise %10,2'ye yükseleceği öngörülmektedir.
- Türkiye nüfusunun ortalanca yaşı 2012'de 30,1 iken 2023'te ise 34'e çıkacağı öngörülmektedir. 2012 yılında erkeklerde 29,5 olan ortalanca yaşı, 2023 yılında 33,3'e ulaşması beklenmektedir. Kadınlarda ise 2012 yılında 30,6 olan ortalanca yaşı, 2023'te 34,6 olacağı tahmin edilmektedir. Türkiye nüfusunun ortalanca yaşı 2050'de 42,9 ve 2075'te 47,4 olarak öngörülmektedir. Erkeklerde 2050'de 41,8 olması beklenen ortalanca yaşı 2075'te 46'ya ulaşacağı öngörülmektedir. Kadınlarda 2050'de 44'e ve 2075'te 48,7'ye ulaşacağı düşünülmektedir.

Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2012	30,1	29,5	30,6
2023	34,0	33,3	34,6
2050	42,9	41,8	44,0
2075	47,4	46,0	48,7

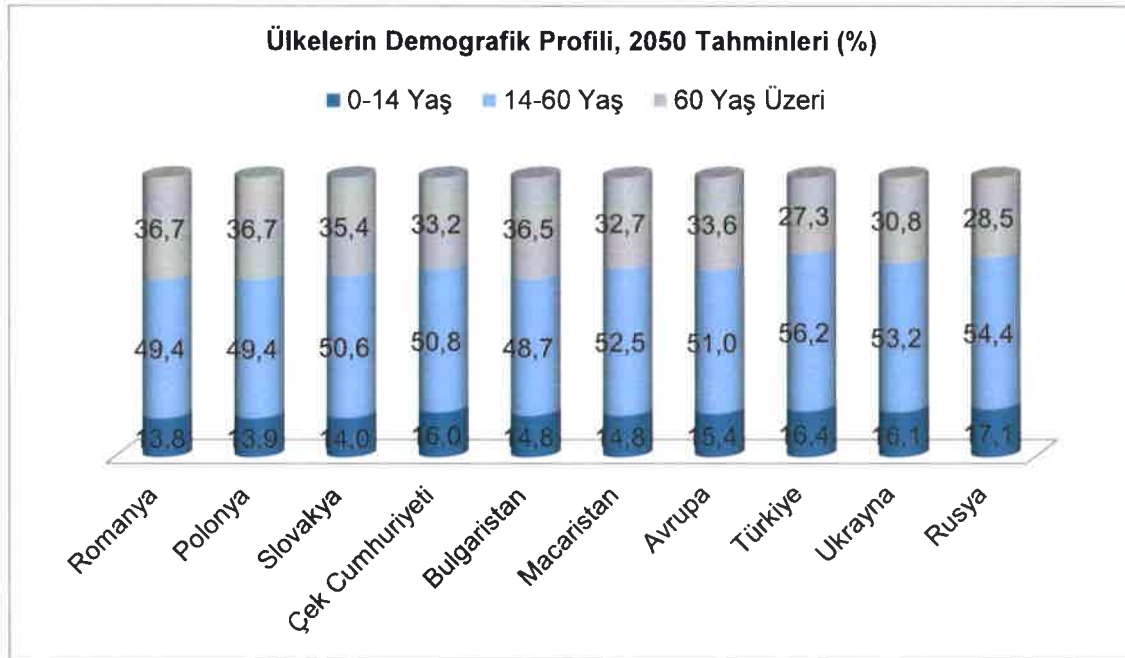
Ortanca Yaş 2012-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

- 2023'te, 2012 ADNKS sonuçlarına kıyasla 60 ilin nüfusunun artması beklenirken 21 ilin nüfusunun azalacağı düşünülmektedir. Nüfusu en fazla olan dört ilin sıralamasında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. Ankara'nın nüfusu 5,9 milyona yükselirken İzmir'in nüfusu 4,4 milyon, Bursa'nın nüfusu 3,1 milyon olarak tahmin edilmektedir. 2012'de en büyük beşinci il olan Adana'nın yerini 2,6 milyonluk nüfusu ile Antalya'nın alması beklenmektedir. Nitekim 2012 yılı verilerine göre yapılan bu çalışmanın Antalya ile ilgili öngörüsüne paralel olarak 2013 yılında Antalya, en çok nüfusa sahip beşinci il sırasında yer almıştır.
- Ortanca yaşa ilişkin projeksiyonlar ise şu şekildedir; 2023 yılında ortalanca yaşı en yüksek olan Sinop (44,4) ilini, 42,9'luk ortalanca yaş değeri ile Çorum izleyecektir. En düşük ortalanca yaş, 2012 yılında Şırnak'ta (18,5) iken, 2023 yılında 20,8'lik değeri ile Şanlıurfa'da olacaktır.
- 2023 yılında çocuk nüfusun en fazla olacağı ilin Şanlıurfa, ikinci sırada ise Ağrı olması beklenmektedir. 2023 yılında 65 ve üzeri yaştaki kişilerin (yaşlı nüfus) 8,6 milyon, 2050'de 19,5 milyon ve 2075'te ise 24,7 milyon olarak beklenmektedir. Yaşlı nüfusun toplam nüfusa oranı ise 2023'te %10,2, 2050'de %20,8, 2075'te ise %27,7 olarak beklenmektedir.



Nüfus Piramidi 2013-2050, 2013-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

- Birleşmiş Milletler'in 2012 yılı nüfus projeksiyonlarına göre dünya nüfusu yaklaşık 7 milyar 52 milyon kişidir. 2012 yılında dünya nüfusunun yaklaşık yüzde 1,1'ini oluşturan Türkiye, nüfus bakımından dünyanın en büyük 18. ülkesidir. 2050 yılında dünya nüfusu 9 milyar 306 milyon kişi olması beklenirken, temel nüfus projeksiyon senaryosuna göre Türkiye 20. sıraya gerileyecektir. 2075 yılına gelindiğinde dünya nüfusunun 9 milyar 905 milyon kişiye yükseleceği ve Türkiye'nin sıralamadaki yerinin ise 24 olarak değişeceği öngörülmektedir.



Kaynak: Birleşmiş Milletler

GENEL EKONOMİK VERİLER

GİRİŞ

Türkiye ekonomisi özellikle 1980 sonrasında hızla gelişen serbest piyasa ekonomisi ile köklü ve hızlı bir değişime uğramıştır. Bu dönemden itibaren özel sermayenin ekonomideki payının artırılmasına yönelik uygulanan politikalar, sonrasında bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. Sıcak para girişindeki artış ve finansal piyasalardaki istikrarsızlık özellikle ciddi enflasyon artışlarına neden olmuş ve finansman dengesinde bozulmalara yol açmıştır. 1989 yılından itibaren belirgin bir şekilde uygulanan finansal serbestleşme politikası ile kredi hacminin genişlemesi, faiz oranlarının düşerek uluslararası oranlara yaklaşması, yatırımların da artışı düşünülmüştür. Bu uygulamanın zamanlaması, yeterli altyapının oluşmaması, finansal piyasaların yeterli işlem hacmine sahip olmaması gibi faktörlerden ötürü bu uygulama dış etkilere çabuk etkilenmiş ve amacından sapmaları doğurmuştur. Bunun yansıması olarak da 1990'dan itibaren kredi hacminin GSYH'ye (Gayri Safi Yurtiçi Hasıla) oranı dünya piyasalarında %130 iken ülkemizde %20 olarak gözlemlenmiştir. Kredi hacmindeki bu daralmanın yanı sıra aynı yıllarda yüksek bütçe açıkları, yüksek enflasyon gibi olumsuzluklar da yaşanmıştır. 1990'lı yılların sonlarında bu olumsuzluklara ilave olarak Asya piyasalarında yaşanan finansal piyasalar kaynaklı kriz beraberinde olumsuzluklar getirerek ülke piyasasında etkilerini göstermiştir. Bu gelişmelerin sonucu olarak da 1999 yılında IMF destekli ve 2000 – 2002 yıllarını kapsayan bir istikrar programı uygulanmıştır (Döviz Kuruna Dayalı Enflasyonla Mücadele Programı). Daraltıcı mali önlemler ile maliye politikası hedefleri sonuçlarının olumlu yansıması 2000 yılında gözlemlenmiştir.

2000 yılından itibaren gözlemlenen olumlu gelişmelerin yanı sıra zaman içerisinde enflasyon döviz kuru artışlarının üzerine çıkmış, ihracatın azalması ve ithalatın artması sonucunu doğurmuştur. Beklenen özelleştirme gelirlerinin de elde edilememesi negatif etkileri de beraberinde getirmiştir. Uluslararası piyasalardaki petrol fiyatlarında gözlemlenen hızlı artışın yanı sıra Amerikan Doları'nın Euro karşısında değer kazanması ve siyasi belirsizliklerin de etkisiyle 2000 yılının Kasım ayında ekonomik bir kriz meydana çıkmıştır. Krizi tetikleyen temel faktörlerden bazıları ise bankacılık sektöründe yaşanan finansal kriz, yapısal reformların amacına ulaşmaması ve deprem felaketleri olmuştur. Krizin ana aktörü finans sektörü olmuştur. Krizin derinleşmesini önlemek amaçlı faiz oranlarının yüksek tutulması, TCMB tarafından piyasaya likidite sağlanması ve IMF'den ek finansman sağlanması gibi önlemler alınsa da, kendini belli eden Şubat 2001 krizinin oluşması engellenememiştir.

Şubat 2001'de ortaya çıkan krizin en önemli faktörlerinden bir tanesi de döviz piyasasında yaşanan aşırı hareketlilik olmuştur. 1980 yılından itibaren ortaya konan ekonomik politikalar ile döviz ve faiz piyasasının serbestliği karşılıklı etkileşimi doğurmuştur. Bu serbest ekonomi de bir geçiş süreci aşamasını gerektirmiş ve dolayısıyla krizin ortaya çıkması da bu geçiş aşamalarının bir tepkisi olarak yorumlanabilir. Mali olarak uygulanan daraltıcı politikaların yerli ve yabancı tasarrufları azaltması, bu durumun bankalara da atki ederek kredi kanallarının işlememesi bu dönemde ekonomik durgunluk sürecinin başlamasında önemli faktörler olarak göze çarpmaktadır. Bankacılık sektöründe yaşanan kredi daralmaları ise özel sektörün kaynaklarını üretim yerine finans piyasalarında kullanmaları ve faiz gelirlerine yönelmelerine neden olmuştur. İhracatta göze çarpan canlanmanın yanı sıra üretimdeki azalmanın daha büyük bir etkisi ile durgunluk yaygınlaşmıştır. İthalatın ucuzlaması ile dış açıkların artması, buna karşılık dış açığı azaltmayı hedefleyen önlemler yurt içi talebin daha fazla daralmasına neden olmuştur. 2001 yılında TCMB'nin döviz satış ihaleleri ile piyasaya etkisi krizden çıkışı kolaylaştırıcı bir faktör olarak göze çarpmıştır. TCMB'nin bu uygulamalarının yanı sıra likidite sıkışıklığı piyasaya olumsuz yansımıştır. Dalgalı kura geçiş süreci ve faiz oranlarının yükseltilmesi krizin daha olumsuz bir hal almasının önüne geçen etmenlerden olmuştur. Bu durum karşısında da döviz kurlarının aşırı dalgalanmaya müsait hale gelmesi de belirsizlik ortamı etkisi oluşturmuştur. Kriz sonrası da döviz kurlarının dalgalanmaya açık hale getirilmesinin yanı sıra, TCMB'nin faizleri denetim altına alması döviz talebini artırmış ve döviz kurlarında yükselmeler gözlenmiştir. Kasım 2000 ve Şubat 2001 krizlerinin temel dayanağının finansal istikrarsızlık olduğu söylenebilir.



Yaşanan ekonomik krizler sonrasında 2001 yılında dış ticaret ve kur, maliye, enflasyonla mücadele ve yapısal reform politikalarını içeren bir program üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu program çerçevesinde dalgalı kura geçiş sağlanmıştır. Bu geçişin olumsuz bir yansıması ise hedeflenen enflasyon oranının gerçekçi bulunmaması olarak piyasalara etki etmiştir. Uygulanan mali politika ile faiz dışı bütçe fazlasına ulaşmak için vergi yolu tercih edilmemiş, kamu harcamalarının daraltılması planlanmıştır. Bu durum da geçici bir olumlu yansıma göstermiştir. Uygulanan vergi politikası nedeni ile kamu harcamaları vergi yolu ile değil, iç borçlanma yolu ile finanse edilmeye çalışılmıştır. Bu durum karşısında kamu harcamaları kamu gelirleri yerine bankacılık sisteminin dışarıdan getirdiği finansman ile sağlanmaya çalışılmış, bankaların uluslararası piyasalarda kırılganlığının artmasının yanı sıra TCMB'nin para piyasaları üzerindeki denetim gücünü de zayıflatmıştır. Planlanan yapısal reformlar çerçevesinde şeker yasası, tütün yasası, borçlanma yasası gibi yasalar çıkartılmasına karşın, ekonomik ve siyasi belirsizlik bu düzenlemelerin uygulanmasının önünde bir engel olmuştur. Dolayısı ile uygulanan politikaların başarısı sınırlı düzeyde kalmıştır.

2002 yılından sonra uygulanan ekonomik programlar, daha öncekilerden büyük farklılık içermese de kriz döneminin sona ermesi ve yaşanan istikrarlı süreç ekonomideki olumlu gelişmelere yansımıştır. Acil eylem planı ile mali, yapısal ve dış ticarete yönelik önlemler alınmıştır. Mali önlemler çerçevesinde vergisel düzenlemeler ele alınmış, mali miladın (1998) kaldırılmasının ardından geniş çaplı bir vergi affı uygulanmıştır. Yapısal önlemler kapsamında özelleştirmelere ağırlık verilmiş ve özel sektörün canlandırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Özelleştirme gelirlerinin borçların kapatılması veya faiz dışı fazla hedefinin korunmasına yönelik kullanılması programın hedefinden saptığı yönünde yorumlanmıştır. Özel sektörün canlılık kazanması için yabancı yatırımları özendirici önlemlerin yanı sıra KOBİ'leri destekleyici düzenlemeler ele alınmıştır. Ancak bu düzenlemeler piyasayı beklenenden daha az etkilemiş ve belirli sektörler dışında durağanlık devam etmiştir. Bu planı takip eden dönemde 2003 yılında istikrar tedbirleri yeni düzenlemeleri kapsamına karşın kamu mali dengesine bazı sınırlamalar getirmiştir. Gerek acil eylem planı, gerekse sonrasındaki istikrar tedbirleri daha önceki yıllarda olduğu gibi borç ödemeye yönelik çalışmalarla sonlanmıştır. Dolayısı ile yapılan programlar geçici iyileşmeleri doğurmasına rağmen henüz bir yeniliği ortaya koyamamıştır.

2002 ve 2003 yıllarından itibaren azalan siyasi riskler nedeni ile alınan ekonomik tedbirler daha olumlu bir şekilde piyasaya yansımaya başlamıştır. 2004 yılında da 2000 yılından itibaren uygulanan sıkı parasal politikaların uygulandığı söylenebilir. 2004 yılında kamu bütçesindeki gerçekleşme oranları incelendiğinde gelir ve harcama kalemleri hedeflerinin önceki yıllara göre büyük sapmalar göstermediği söylenebilir. 2002 yılından itibaren ülkemiz ekonomisinde nispeten olumlu gelişmeler yaşanmıştır. Daraltıcı mali önlemler bütçe açığının azalmasına ve nispi olarak da kamu mali dengesinde iyileşmeler şeklinde kendini göstermeye başlamıştır. Ancak bu daralma stratejisinin piyasa üzerindeki olumsuz etkilerini ortadan kaldıran düzenlemelerin hızlı olarak gerçekleştirilememesi bazı sektörlerde 2004 yılında daralmaya neden olmuştur.

2005 yılından sonra da uygulamaya devam edilen sıkı mali politika ile kamu maliyesindeki iyileşme sürdürülebilir bir hal almıştır. 2005 yılı bütçesindeki hedeflenen ve gerçekleşen gelir ve harcama kalemleri de daha destekleyici sonuçları vermiştir. 2006 yılında ise gelir ve harcama kalemlerinde hedeflenen ve gerçekleşen oranların ciddi sapmalar göstermesine karşın, kendi içerisinde birbirine yakın olması olumlu bir sonuç olarak belirtmiştir. 2006 yılında kamu bütçesinde hedeflenen gelir 172,202 milyon YTL iken gerçekleşen gelir 128,039 milyon YTL olmasına karşın; beklenen harcamalar 175,248 milyon YTL iken gerçekleşen harcamalar 129,423 milyon YTL olmuştur. 2006 ve 2007 dönemlerinde iyileşme süreci piyasalara da olumlu yansımış, dönemsel dalgalanmalar dışında gerek enflasyon, gerekse iç borçlanma oranları azalmıştır. 2007 yılında da benzer daraltıcı önlemlerin uygulanmasına devam edilmiştir.

Tüm bu ekonomik gelişmelere rağmen, 2007 yılında başlayan, tüm dünyayı etkileyen ve hızla yayılan ekonomik kriz tüm dengeleri ve beklentileri etkilemiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin krizden çıkmak için ciddi maliyetlere katlanmış olmasının yanı sıra, ülkeler genel olarak benzer para, maliye ve finansman politikaları uygulamıştır. Bu uygulamalar neticesinde toparlanmaların belirtileri 2009 yılı son yarısında işaretlerini göstermeye başlamıştır. ABD'de 2007 yılının ortasında konut sektörü nedeni ile oluşan kriz 2008 yılı sonlarına doğru küresel ölçekte etkilerini hissettirmiştir. 2009 yılı başlarında ise



tüm ülkeleri kapsayacak şekilde en üst düzeye ulaşmıştır.2006 yılı sonları ve 2007 yılı başlarında ABD'de birkaç önemli kuruluşun iflas etmesi kriz başlangıcını gösteren temel olaylar olarak göze çarpmıştır.Krizin temel nedenleri olarak ekonomistlerin görüşü genel olarak konut kredilerinin geri ödeme sorunu ve konut fiyatlarındaki şişkinlik şeklinde yoğunlaşmaktadır.Bu sorunları doğuran temel neden olarak da yanlış fiyatlandırma gösterilmiştir.Bu aşamada risk primlerinin düşüklüğü ve bu değişimin de güncel oranların altına doğru yöneleceği düşünülmüş ve bu durum riskli varlıkların değerlerinde artış olarak yansımıştır. Bu oluşan göstergelerin ve yüksek fiyatlandırmaların 2006 yılında tersine dönmesi ile 2007 sonundan itibaren ABD'de sanayi üretimi olumsuz etkilenmiş ve işsizlik oranlarında büyük artışlar göze çarpmıştır. Bir diğer yaklaşım ise Amerikan Merkez Bankası'nın düşük faiz oranları nedeni ile bankaların ucuz fon elde etmiş olması ve düşük faizli ve kolay erişilebilir krediler pazarlaması olarak düşünülmektedir. Diğer bir görüş de doğrudan kredilerden kaynaklı olmayıp kredilere dayanarak yapılan işlemlerin bir sonucu olarak kriz sebebini ortaya koymaktadır.Burada kredilerin hızlı bir şekilde el değiştirmesinden kaynaklı olarak geri ödememe riski farklı araçlara (hedge fon gibi) devredilmiştir. Bu şekilde riski devreden kredi kuruluşları da ciddi risklere girmişlerdir. Bu sebeple dünya genelinde uluslararası işlem yapan bankalar birbirleri ile risk tabanlı bir ilişki içerisine girmişlerdir.

Kriz, dünyada bir çok ülkede belirgin şekilde etkisini göstermiştir.AB ülkelerinde 2007'den itibaren etkisini gösteren kriz 2008'de derinleşmiş ve 2009 yılında büyüme oranlarındaki negatif göstergelerle daha da belirginleşmiştir.Ekonomik kriz gelişmekte olan ülkelere de yansımış ve büyüme oranlarındaki düşüşler ve ekonomik küçülmeler başgöstermiştir.Krizin etkilerinin en hafif hissedildiği ülkeler ise gelişmekte olan Asya ülkeleri olmuş, en büyük etki ise AB ülkelerinde gözlemlenmiştir.Büyüme oranları baz alınarak kıyaslandığında ise Türkiye özellikle 2009 yılında AB ülkeleri ile gelişmiş ekonomiler arasında kalan oranda bir kriz etkisi yaşamıştır.Ülkemizde ise 2007 yılından itibaren oluşan yüksek büyüme oranları eğilimi yavaşlamış ve AB ülkelerindeki benzer göstergeler gibi 2009 yılında küçülme olarak ortaya çıkmıştır.Krizin en belirgin göstergelerinden bir tanesi de işsizlik oranları olarak göze çarpmıştır ve ülkemizde de işsizlik oranları ciddi artışlar göstermiş 2009 yılında son yıllardaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır.

2008 yılında dünyayı etkileyen finansal krizin 2009 yılında derinleştiği, 2010 yılında bir miktar toparlanma sonrasında yine 2011 yılında etkisini devam ettirdiği söylenebilir. Bu yıllarda gelişmiş ülkeler tarafından alınan tedbirlerin küresel ölçekte yeterli olmadığı gözlemlenmiştir.Krizin küresel olarak etkisinin yayılması büyüme oranlarına ve işsizlik oranlarına ciddi ölçülerde yansımıştır. Kademeli olarak toparlanmanın sonraki yıllarda gözlemlenmesinin yanı sıra, Türkiye'nin gelişmiş ülkelere kıyasla krizden daha az bir hasarla çıktığı söylenebilir.

Küresel mali krizin etkisinin halen hissedildiği 2011 ve 2012 yıllarında dünya ekonomisi yavaş bir seyirle de olsa toparlanma eğilimine girmiştir. Krizin ağır etkilerinin dünya üzerinde görüldüğü dönem sonrasında ülkemiz ekonomisindeki toparlanma beklenenden daha olumlu seyretmiştir.Bu dönemlerde kredi derecelendirme kuruluşlarından gelen not artırımları, siyasi risklerin azalması, güncellenen mali programın uygulanan disiplinli uygulamaların devam edeceğini göstermesi gibi gelişmeler sermaye girişini ülkemizde belirgin bir şekilde hissettirmiştir. Özellikle 2010 yılı sonlarından itibaren kısa vadeli ve düşük maliyetli yabancı finansman etkisiyle kredi genişlemesi ve TL'nin değer kazanması da belirli riskleri de doğurmuştur.Bu dönemlerde ihracatın büyümeye negatif etkisi ve sermaye akımlarının cari açığa etkileri de önemli konu başlıkları olmuştur.

2011 yılında iç talep ile gelişmiş ülkelerin büyüme rakamları üzerinde büyüyen Türkiye, bu durum etkisi ile artan ithalatın bir yansıması olarak cari açık artış problem ile karşılaşmıştır. 2012 yılında Avrupa'da halen etkisini gösteren kriz ve daralma gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmeleri sonucunu doğurmuştur. 2012 – 2014 Orta Vadeli Program çerçevesinde 2012 yılı büyüme hedefi %4 olarak belirtilmesine karşın, 2013 – 2015 Orta Vadeli Program çerçevesinde %3,2 olarak revize etmiş, ancak 2012 yılında gerçekleşen büyüme oranı ise belirlenen her iki hedefin de altında kalmıştır. 2012 yılında daralma seyrinde olan yurt içi talep, alınan ekonomik önlemler ve ithalatın pozitif katkısı ile büyüme oranlarındaki düşüşe rağmen cari açığın azaltılması yönünde olumlu gelişmeler yaşanmıştır. 2012 yılı ilk yarısında Standard and Poor's (S&P) tarafından kredi görünümünün pozitiften duruşa düşürüldüğü dönemlerde uygulanan cari



açığa ait önlemler, kamu iç borç yükünün azalması, enflasyondaki azalış ve bankacılık sektörünün krizlere karşı direnç kazanması ile Türkiye'nin kredi notu aynı yılda, 18 yıl sonra ilk defa Fitch Rating tarafından yatırım yapılabilir (BBB-) seviyeye çıkarılmıştır. 2012 yılında da ülkemiz ekonomisinde mali disiplin sürdürülmüştür. Avrupa'nın 2012 yılında halen krizin etkilerini yaşadığı dönemde ülkemizde sıkı mali politikalar ve güçlü bankacılık sektörünün etkisi ile Avrupa'dan daha hafif hissedilen etkilerin yanı sıra Avrupa'da bütçe açığı hedeflerinin tutturulamamasına karşın Türkiye bu konuda hedeflediği oranları yakalamıştır. Ancak Avrupa'da etkilerini devam ettiren kriz ve ülkemizdeki iç talep daralması nedeni ile bu yılda ithalat vergilerinden elde edilen gelirlerin düştüğü gözlemlenmektedir.

2012 yılı başlarındaki petrol fiyatlarındaki gelişmeler ülkemiz enflasyonunun çift haneli rakamlarda kalmasında etkili olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasının da etkisinin yanı sıra Avrupa'da alınan somut mali önlemlerin olumlu etkisi enflasyon oranlarında belirgin bir düşüşe neden olmamıştır. Bu yılda sıkı para politikasının hedefleri arasında kredi genişlemesi ve artan sermaye akımları karşısında ekonomik dayanıklılık prensipleri belirlenmiştir. Burada cari açığın düşürülmesi amaçlanarak ekonomik büyümenin yavaşlaması hedeflenmiştir. 2012 yılında ülke ekonomisinde pozitif yönlü en önemli aktörlerden birinin ihracat olduğu söylenebilir.

2013 yılına bakıldığında Avrupa'nın bir toparlanma eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir. Genel olarak gelişmiş ülkelerde gözlemlenen belirli düzeydeki toparlanma bu yılda henüz yeterli ivmeyi kazanamamış ve kriz öncesi düzeylerden uzak bir seyir izlemiştir. İşsizlik oranlarının halen belirgin oranlarda yüksek olduğu, bütçe açıklarında daralmalara rağmen borç yükünün halen yüksek düzeylerde olduğu gözlemlenmiştir. Gelişmekte olan ülkeler bazında ise 2013 yılında düşük büyüme oranları göze çarpmıştır. Ancak kriz sonrası bu büyüme oranları işgücü piyasasında bu ülkelerde olumlu bir etki oluşturmuştur. Krizin etkilerinin hafiflemesi ile birlikte 2012 yılında durağan seyreden dünya ticareti 2013 yılında tekrar hızlanmış ve ihracat %2'lik bir büyüme kaydetmiştir. İthalatta da gözlemlenen olumlu gelişmeler özellikle gelişmiş ülkelerdeki kısmi toparlamanın etkileri olarak yorumlanabilir. 2013 yılı ülkemiz ekonomisi için olumlu olarak tabir edilecek bir dönem olmuştur. Özellikle yılın ilk yarısında gelişme gösteren ekonomi 2012 yılına göre büyüme kaydetmiş, kişi başına düşen gelirden ise artış gözlenmiştir. Bu büyüme oranlarına en büyük katkının kamu harcamaları ve özel tüketim harcamaları tarafından sağlandığı söylenebilir. Özel yatırımlara ilişkin büyüme kaydedilmiş olsa da ülke ekonomisine bir yansıması olmamıştır. 2013 yılında finans sektörü ile imalat sanayinin ülke ekonomisine olumlu katkıları küçümsenemeyecek düzeyde gerçekleşmiştir. İşsizlik rakamının bu yıl %9,7 olarak gerçekleşmesi, işgücüne katılımdaki güçlü artışın istihdamdaki artıştan fazla olması neden olmuştur. Türkiye, önceki yıllarda olduğu gibi 2013 yılında da mali disiplinini korumuş ancak Mayıs, Haziran ve Aralık aylarındaki küresel gelişmeler döviz kurunda artışa neden olmuş, TL'nin değer kaybı ve gıda fiyatlarındaki artışlar nedeni ile enflasyon hedeflerinin üzerinde bir enflasyon rakamına sahne olmuştur. 2012 yılında önemli bir aktör olan ihracat ise 2013 yılında genel olarak düşüş yaşamıştır. Bunun temel nedeni ise ihracat kalemleri içerisinde etkin bir rol oynayan altın ihracatındaki düşüş olduğu söylenebilir. Motorlu kara taşıtları, makineler, örme giyim, plastik, mobilya gibi sektörlerde ihracatta artışlar gözlenmiş iken altın ticaretini içeren kıymetli taşlar ve metaller %57,3 oranındaki düşüş ile ortalama ihracat rakamlarını olumsuz etkilemiştir. 2013 yılında ülkemizde toplam ithalatın hız kazandığı, ihracatın ise durgun seyrettiği bir yıl olmuştur. Altın hariç dış ticaret açığının bu yılda düşüş gösterdiği gözlemlenmesine rağmen, genel olarak dış ticaret açığının arttığı görülmektedir. Buradan hareketle bu yılda ekonomide görülen canlanmanın bu etkilerden dolayı hissedilir etkisine yansımalarının belirli bir miktar olumsuz olduğu söylenebilir. 2013 yılından önceki yıllarda yüksek miktarda yabancı sermaye yatırımı çekerek güçlü bir ekonomik büyüme performansı sergileyen Türkiye'de, bu eğilim 2013 yılının başından itibaren yüksek tüketici ve yatırım talebinin cari açığı artırarak, Türk Lirası üzerindeki baskıyı artırması ile değişmiştir.

2013 yılı sonlarını FED'in ilk kez varlık alım politikasında kesintiye gitmesi ve oluşan siyasi olumsuzluklar nedeni ile çalkantılı bir şekilde geçiren ülkemizde Türk Lirasının değer kaybının yanı sıra yaşanan uluslararası gelişmeler 2014 yılı başlangıcının olumsuz bir piyasa seyri ile belirmesine neden olmuştur. Yerel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin de piyasaları etkilediği 2014 yılında yerel seçimler sonrası daha olumlu bir hava estiği söylenebilir.



ABD Merkez Bankası'nın açıklamaları, ABD, Çin ve Japonya büyüme rakamları kaygıları ve komşu ülkelerde yaşanan istikrarsızlıklar ve ülkemizde yaşanan gelişmeler 2014 yılında piyasaları olumsuz etkilemiş ve özellikle yılın ilk yarısında yatırımlarda düşüş gözlemlenmiştir. 2014 yılının üçüncü çeyreğindeki büyümenin hedeflerin oldukça altında olduğu ve son iki yıllık dönemdeki en düşük büyüme rakamı olduğu gözlemlenmiştir. İhracat, çevre ülkelerde yaşanan olumsuzluklara, yurt içi talebin daralmasına ve döviz kurunda yaşanan gelişmelere rağmen yıllık ilk yarısında artış göstermiştir. Alınan ekonomik tedbirler ile ithalatta azalma seyri hakim olmuştur. Altın ithalatının da beklenen normal seyrine yaklaşması yılın bu yarısında olmuştur. Cari açık 2014 yılı Ekim ayında son dört yılın en düşük seviyesine gerilemiş ve Orta Vadeli Program beklentilerinin de altına inmiştir. Bu duruma petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisi göz ardı edilmemelidir. Ancak dış ticaret açığına ilişkin TÜİK tarafından Aralık ayında açıklanan verilere göre Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre ihracatta gerileme, ithalatta da düşük bir miktar da olsa artış olduğu görülmektedir. Buna rağmen Ocak – Kasım ayları incelendiğinde 2014 yılında bir önceki yıla göre ihracatın %4,2 artış gösterdiği görülmüştür. TCMB tarafından 2015 yılı başlarında açıklanan verilere göre de 2014 Kasım dönemindeki dış ticaret açığının beklentilerin bir miktar üzerinde ve 2014 yılının en yüksek düzeyinde olduğu görülmektedir. Buna rağmen 2014 yılı Ocak – Kasım dönemi dış ticaret açığının bir önceki yılın aynı dönemine göre 17,9 ABD Doları azalarak 38,7 ABD Doları'na gerilediği gözlemlenmiştir. Irak ve Rusya'da yaşanan sorunlar ve Avrupa ülkelerindeki ekonomik durgunluğa rağmen Avrupa ve ABD'ye yapılan ihracatın artış göstermesi ve kamu harcamalarındaki artış 2014 yılının üçüncü çeyreğindeki ekonomik büyüme rakamlarına en çok katkı sağlayan aktörler olmuştur. TCMB'nin faiz indirimine rağmen iç talepteki durağan seyir devam etmiştir. 2014 yılında finans sektörünün ekonomik büyümeye katkısının yanı sıra en umut vadeden sektör sanayi sektörü olmuştur. Ancak, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi yıl bazında beklentilerin altında kalmış (Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre üretim artışı beklentisi %2,4 iken gerçekleşen %0,7 olmuştur), bunun yanı sıra konut sektöründe de talep daralması gözlenmiştir. 2014 yılı için bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,17 artış şeklinde (beklenti: %8,72 artış) ve on iki aylık ortalama olarak %8,85 artış olarak gerçekleşen enflasyon beklentilerden düşük kalmasına rağmen hedeflerden yüksek olmuştur. İşsizlik oranları da yıllık bazda %9,4 olarak belirlenmesine karşın Ekim 2014'te %10,4 (tarım dışı işsizlik oranı ise %12,5) seviyelerine ulaşmıştır.

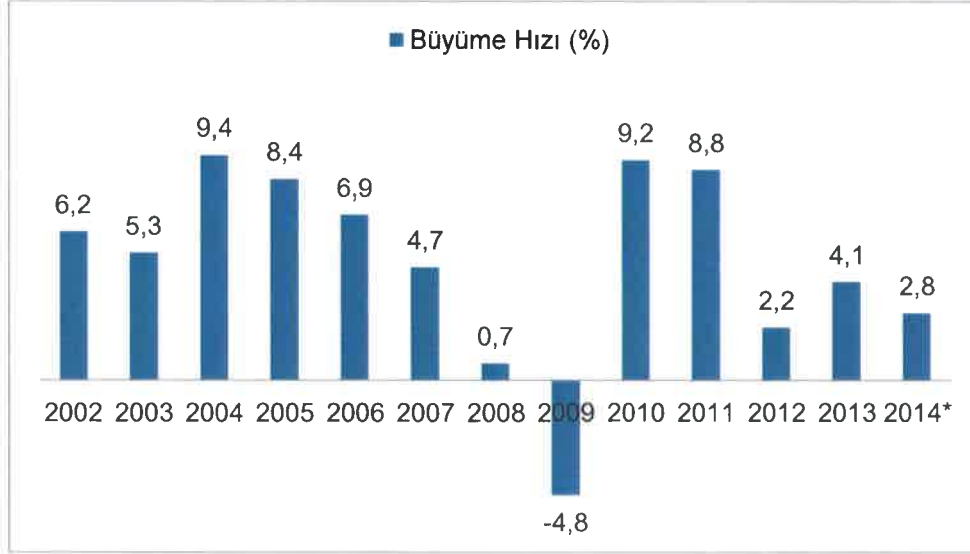
Uygulanan mali politikaların yanı sıra Kasım 2014'te Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 9 program altında toplanan 1. paketi açıklanmıştır. Bu paketeki 9 program şunlardır; ithalata olan bağımlılığın azaltılması, öncelikle teknoloji alanında ticaretleştirme, kamu alımları yoluyla teknoloji geliştirme ve yerli üretim, yerli kaynaklara dayalı enerji üretimi, enerji verimliliğinin geliştirilmesi, tarımda su kullanımının etkinleştirilmesi, sağlık endüstrilerinde yapısal dönüşüm, sağlık turizminin geliştirilmesi ve taşımacılıktan lojistiğe dönüşüm programlarıdır. Bu program ile 2018 yılında GSYH'nin 1,3 trilyon ABD Dolarına çıkarılması, cari açığın %5,2'ye, işsizliğin ise %7'ye indirilmesi hedeflenmektedir.

Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 7 program altında toplanan 2. paketi ise Aralık 2014'te açıklanmıştır. Bu pakette yer alan programlar ise şunlardır; üretimde verimliliğin artırılması, yurtiçi tasarruflarının artırılması ve israfın önlenmesi, İstanbul Finans Merkezi, kamu harcamalarının rasyonelleştirilmesi, kamu gelirlerinin kalitesinin artırılması, iş ve yatırım ortamının geliştirilmesi, istatistiki bilgi altyapısının geliştirilmesi programlarıdır. Bu paketin genel amacı olarak da rekabet gücünü artırarak, verimlilik odaklı ve cari açık sorunu yaşamadan yüksek ve istikrarlı büyüme şeklinde açıklanabilir. Aynı programın 3. paketinde yer alan 8 program ise şunlardır; işgücü piyasasının etkinleştirilmesi, temel ve mesleki becerileri geliştirme, nitelikli insan gücü için çekim merkezi, sağlıklı yaşam ve hareketlilik, ailenin ve dinamik nüfus yapısının korunması, yerelde kurumsal kapasitenin güçlendirilmesi, rekabetçiliği ve sosyal uyumu geliştiren kentsel dönüşüm ve kalkınma için uluslararası işbirliği altyapısının geliştirilmesi programlarıdır.



EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI

2010 ve 2011 yıllarında sırası ile %9,2 ve %8,8 büyüme rakamlarına sahip olan Türkiye ekonomisi, global ekonomik durum karşısında 2012 yılı büyüme beklentisini %4 olarak öngörmüş ve orta vadeli programda ise 2013-2014 büyüme öngörüsünü %3,2'ye çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2012 – üçüncü çeyrek büyüme beklentilerin altında %1,6'da kalmış, yine Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre de 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Ülkemiz ekonomisinde de alınan önlemlere bağlı olarak büyüme oldukça yavaşlamıştır. Alınan tedbirlerin etkili olduğu ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra diğer sektörlerde de yansıdığı gözlemlenmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (* 2014 verileri ilk 9 aylıktır)

2013 yılının ilk üççeyreğinde GSYH büyüme oranları TÜİK verilerine göre %3,1, %4,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada, Aralık 2013 döneminde yaşanan siyasi problemler ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4,0'a ulaşacağı belirtilmiştir. Nitekim TÜİK verilerine göre, 2013 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme %4,5 ve yıllık bazda büyüme %4,1 olarak gerçekleşmiştir.

IMF'nin Türkiye ekonomisi büyüme tahmini 2013 yılı için %3,8 iken, Euro bölgesi için beklenti -%0,4 olmuştur. Bu veriler ve tahminler irdelendiğinde Türkiye ekonomisinin güçlü bir görünüm sergilediği düşünülmeye ve Moody's tarafından Kasım 2013'te yayınlanan Küresel Makro Görünüm raporunda Türkiye'nin dünyanın ilk 20 ekonomisi içerisinde en hızlı büyüyen beşinci ülke olması beklentisine rağmen, ayrıcalıMF tarafından hazırlanan raporda Türkiye için 2014 ve 2015 büyüme beklentisinin %3,5 - %4,5 arasında olacağı öngörüsüne de yer verilmesine karşın yine IMF tarafından yapılan güncelleme ile Türkiye'nin 2014 büyüme tahminini %2,3'e, 2015 büyüme tahminini ise %3,1'e revize etmiştir.

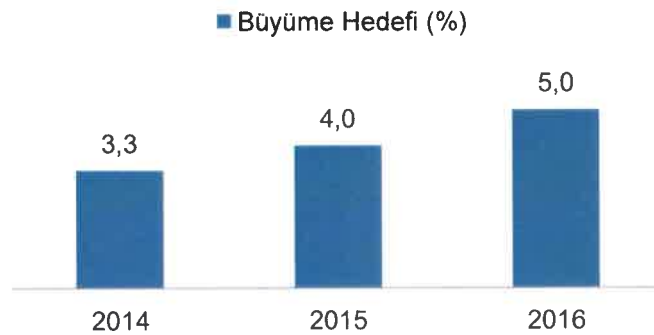
Bazı Ülke – Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
	Yıl	Dünya	Türkiye	Euro Bl.	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2013	3,0	3,8	-0,4	1,9	2,3	1,5	4,4	7,7
	2014	3,7	3,5	1,0	2,8	2,3	2,0	5,4	7,5
	2015	3,9	4,3	1,4	3,0	2,8	2,5	6,4	7,3
OECD	2013	2,7	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,6	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,5
	2015	3,9	4,1	1,6	3,4	2,5	2,9	5,7	7,5
Dünya Bankası	2013	2,4	4,3	-0,4	1,8	2,2	1,3	4,8	7,7
	2014	3,2	3,5	1,1	2,8	2,4	2,2	6,2	7,7
	2015	3,4	3,9	1,4	2,9	2,7	2,7	6,6	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası, 2013

Bazı Ülke – Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
	Yıl	Dünya	Türkiye	Euro Bl.	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2014	3,6	2,3	1,2	2,8	1,8	1,3	5,4	7,5
	2015	3,9	3,1	1,5	3,0	2,7	2,3	6,4	7,3
OECD	2014	3,6	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
	2015	3,9	4,1	1,6	3,4	2,5	2,9	5,7	7,5
Dünya Bankası	2014	3,2	2,4	1,1	2,8	2,4	1,1	6,2	7,6
	2015	3,4	3,5	1,4	2,9	2,7	1,3	6,6	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası, 2014 (Revize edilmiş tahminler)

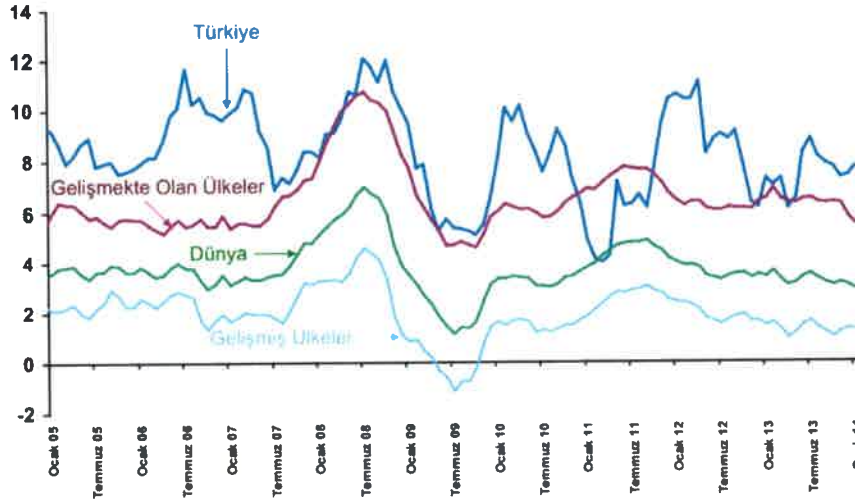
Bu verilere rağmen 2014 yılında oluşan büyüme rakamlarının yılın ilk üç çeyreğindeki düşüş eğilimi göze çarpmaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılı il üç çeyreğindeki büyüme rakamları %4,8, %2,2 ve %1,7 olarak açıklanmıştır ki, bu yılın üçüncü çeyreğinde görülen büyüme oranı global ekonomik krizin etkilerini en ağır şekilde hissettirdiği dönemden sonraki göze çarpıcı nitelikte düşük bir orandır. T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2014 – 2018 yıllarını kapsayan Onuncu Kalkınma Planı'nda 2014 yılı için büyüme beklentisi %3,3, 2015 programı ise %4,0 olarak belirtilmiştir. Bu hedeflerin de düşük büyüme hızı beklentileri ile ekonomik tedbirlerin uygulanmasına yönelik mali programların devam edeceğinin göstergesi olarak yorumlanabilir.



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2015 – 2017 Orta Vadeli Program, Ekim 2014

ENFLASYON

Ekonomideki orta vadeli program çerçevesinde, enflasyon 2012 Ocak ayında %10,61'den, 2012 Aralık ayında %6,16 seviyelerine gerilemiştir, benzer olarak cari açığın da gerilediği gözlemlenmiştir. İhracatta ise bir önceki yıla(Kasım ayı baz alındığında) göre artış gözlemlenmiştir.



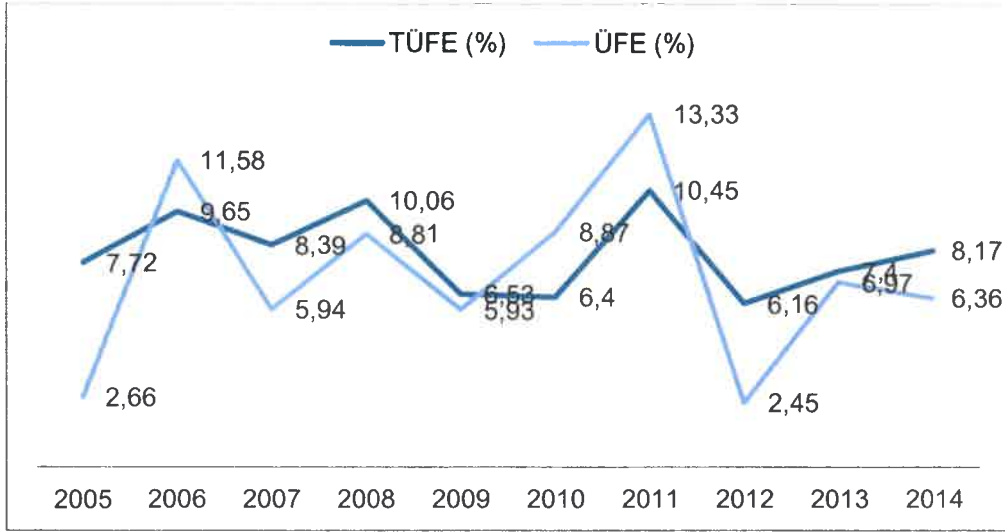
Dünyada Enflasyon Gelişmeleri, Hazine Müsteşarlığı, Şubat 2015 (Kaynak: IMF, TÜİK)

Bir Önceki Yılın Aralık Ayına göre Değişim, TÜFE (%)

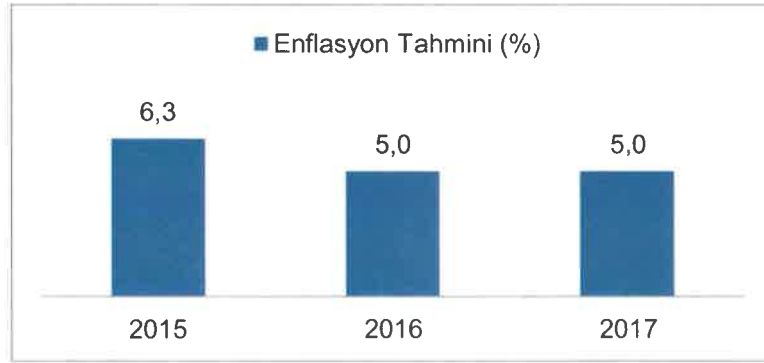
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2004	0,66	1,18	2,15	2,65	3,10	2,96	3,45	4,25	5,23	7,59	9,00	9,35
2005	0,55	0,57	0,83	1,55	2,49	2,59	2,00	2,87	3,93	5,79	7,27	7,72
2006	0,75	0,97	1,25	2,60	4,53	4,88	5,76	5,30	6,65	8,01	9,40	9,65
2007	1,00	1,44	2,36	3,60	4,12	3,87	3,11	3,13	4,19	6,08	8,15	8,39
2008	0,80	2,11	3,09	4,82	6,38	6,00	6,61	6,35	6,83	9,60	10,52	10,06
2009	0,29	-0,06	1,05	1,07	1,71	1,83	2,08	1,78	2,18	4,64	5,96	6,53
2010	1,85	3,32	3,93	4,55	4,17	3,59	3,09	3,50	4,77	6,69	6,72	6,40
2011	0,41	1,14	1,57	2,45	4,93	3,43	3,00	3,75	4,53	7,95	9,82	10,45
2012	0,56	1,13	1,55	3,09	2,87	1,95	1,71	2,28	3,34	5,36	5,76	6,16
2013	1,65	1,95	2,63	3,06	3,21	4,00	4,32	4,21	5,01	6,90	6,91	7,40
2014	1,98	2,41	3,57	4,96	5,38	5,70	6,18	6,28	6,43	8,45	8,65	8,17

Kaynak: TÜİK

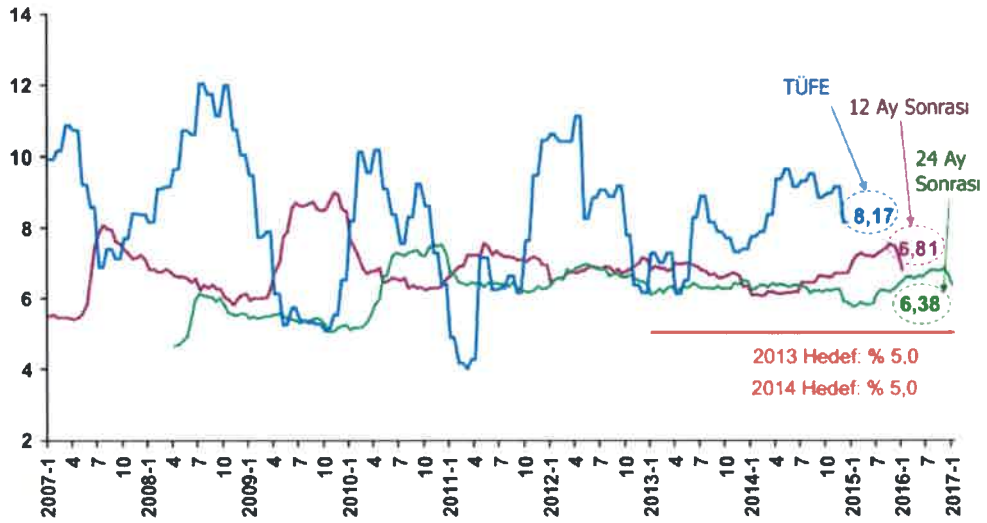
2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, Türk Lirasının değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki beklentinin üzerindeki artışların etkisi ile 2013 yılsonu itibarı ile %7,4'e yükselmiştir. Merkez Bankası 2013 yılı enflasyon tahminini %6,2'den %6,8'e, 2014 enflasyon tahminini de %5,0'dan %5,3'e revize etmiştir. Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yönelik bir yol haritası izlemektedir. Ancak 2014 yılı sonunda oluşan enflasyon oranlarına bakıldığında farklılıklar olduğu göze çarpmaktadır. 2014 yılı enflasyon rakamlarının daha yüksek seviyelere ulaşmasının önündeki en önemli parametrelerden bir tanesinin son çeyrekte yaşanan uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşlerden kaynaklı olduğu söylenebilir. Bu düşüş trendinin yansımaları yukarıdaki tabloda 2014 yılı Ekim, Kasım ve Aralık ayları incelendiğinde gözlemlenebilmektedir.



Aralık Ayları İtibari ile Yıllık Enflasyon Oranları (%) (Kaynak: TÜİK)



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2015 – 2017 Orta Vadeli Program, Ekim 2014



Enflasyon ve Enflasyon Beklentileri (Yıllık % Değişim) (Kaynak: TCMB Beklenti Anketi – Ocak 2015, TÜİK)



GÜVEN ENDEKSLERİ

Sektörel güven endeksleri sektörler genel fikir vermekte olup, 0 ile 200 arasında bir değer alabilmektedir. Endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğini, 100'den küçük olması da kötümserliğini göstermektedir.

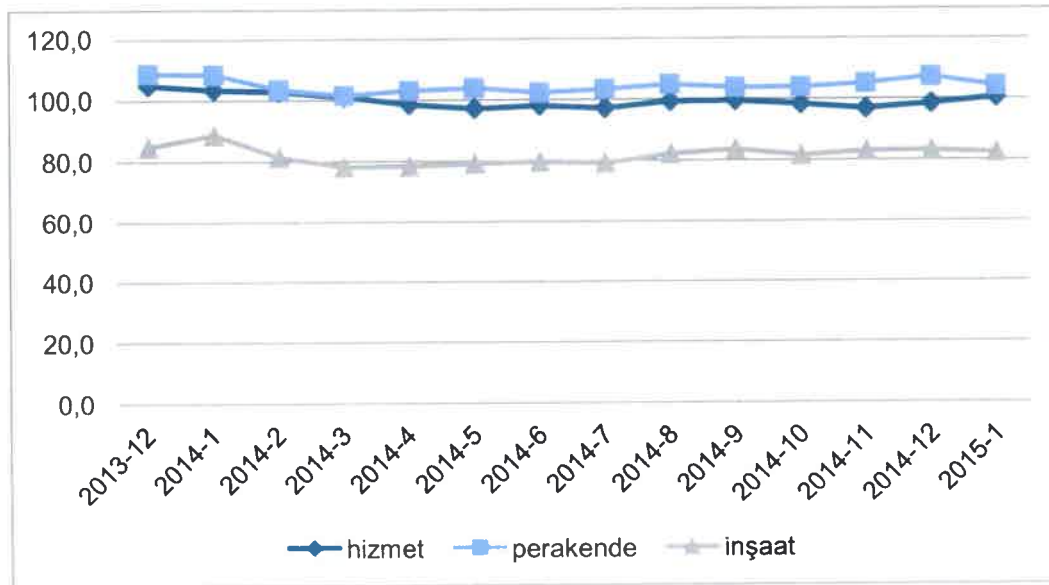
TÜİK tarafından açıklanan mevsim etkisinden arındırılmış sektörel güven endeksleri verileri göre 2013 yılı Aralık ayı ile 2014 yılı Aralık ayındaki endeksler kıyaslandığında hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerinde düşüşler olduğu görülmektedir. Bu tarihler arasında 104,9'dan 98,4'e düşüş gösteren ve yaklaşık %6 oranında düşüş kaydeden endeksin hizmet sektörüne ait olduğu, perakende ticaret sektörü endeksinin yaklaşık %1,5, inşaat sektörünün ise %2'ye yakın bir düşüş gösterdiği görülmektedir.

Hizmet sektörü güven endeksi verilerine bakıldığında 2014 yılının Kasım ayı ile Aralık ayı arasında %1,65 oranında bir artış göze çarpmaktadır. Bu durum son üç aylık dönemde iş durumunun iyileştiğini değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde hizmetlere olan talebin artacağını öngören bir bakış açısı ile yorumlanabilir. Nitekim 2014 Aralık ayında 98,4 olan endek 2015 Ocak ayında da 100,4 göstergesi ile bu olumlu beklentilerin devam edebileceğini göstermektedir.

Perakende ticaret sektörü güven endeksi verilerine bakıldığında 2014 yılının Kasım ayı ile Aralık ayı arasında %2 oranında bir artış göze çarpmaktadır. Bu durum son üç aylık dönemde iş hacmi – satışların arttığını, mevcut mal stokunun mevsim normallerinin altında olduğunu değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde iş hacmi ve satışların artacağını öngören bir bakış açısı ile yorumlanabilir. Ancak 2014 yılı Aralık ayında 107,2 olan endeksin Ocak 2015'te 104,2 göstergelerine düşüşü bu beklentinin gücünü azalttığı şeklinde yorumlanabilecektir.

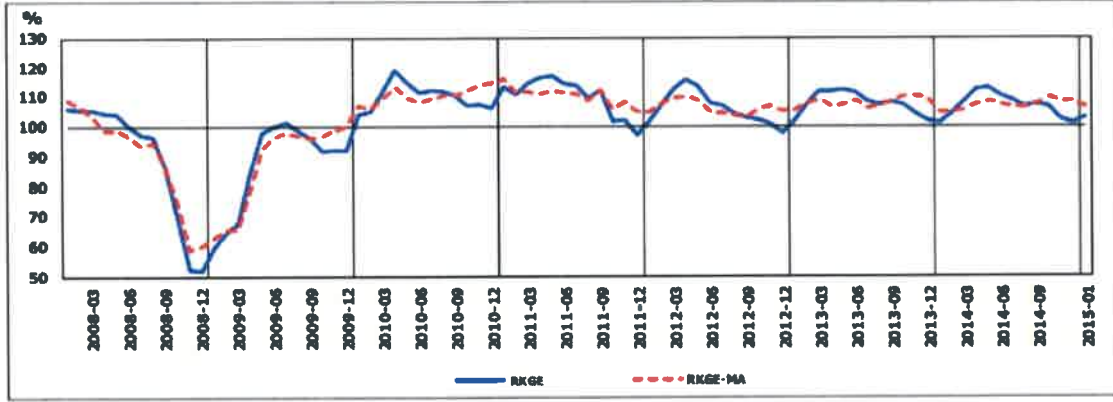
İnşaat sektörü güven endeksi verilerine bakıldığında 2014 yılının Kasım ayı ile Aralık ayı arasında %0,24 oranında bir artış göze çarpmaktadır. Bu durum alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyinin mevsim normallerinin üzerinde olduğu şeklinde yorumlanabilir. Ancak Ocak 2015'te 83,2 (aralık 2014 endeksi) göstergelerinden 82,4 oranlarına düşüş görülmektedir.

Genel olarak sektörel güven endekslerine bakıldığında inşaat sektörünün 100'ün altında kaldığı ve perakende ticaret sektörünün de 100'ün üzerinde olduğu görülmekte olup, hizmet sektörünün 2014 yılı ilk çeyreğinden sonra 100'ün altında seyrettiği ancak 2015 yılına 100'ün üzerinde girdiği görülmektedir.



Sektörel Güven Endeksleri (Kaynak: TÜİK)

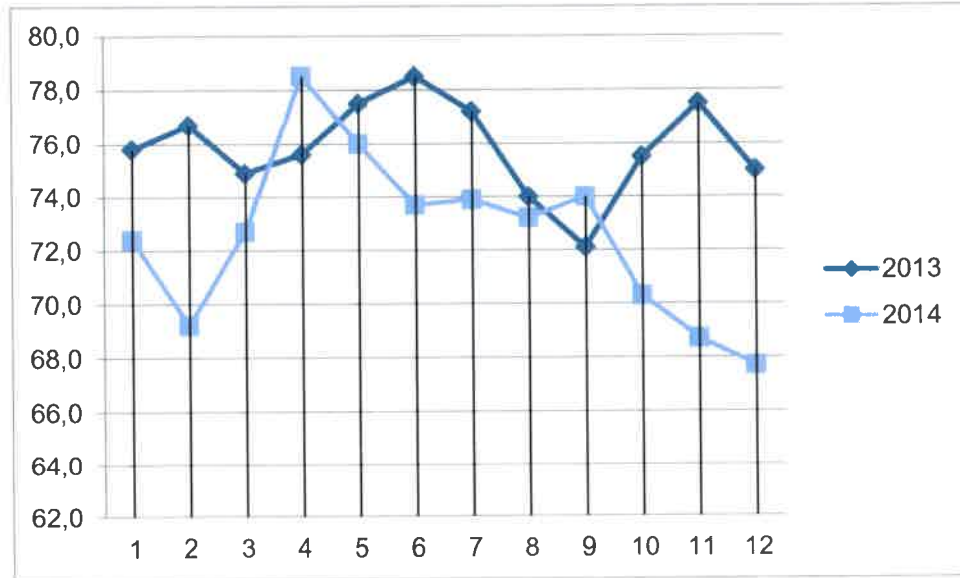
Reel kesim güven endeksinde gerçekleşen yıllık değişimler, özel sektör yatırımlarındaki artış oranının temel göstergesi olarak yorumlanmaktadır.



Reel Kesim Güven Endeksleri (RKGE) ve Mevsimsellikten Arındırılmış Reel Kesim Güven Endeksleri (RKGE-MA) (Kaynak: TCMB)

TCMB tarafından 26 Ocak 2015'te yayınlanan İktisadi Yönelim Anketi ve Reel Kesim Güven Endeksi raporuna göre, endeksi oluşturan anket sorularına ait yayılma endeksleri incelendiğinde, gelecek üç aydaki üretim miktarı, ihracat sipariş miktarı, toplam istihdam miktarı, genel gidişat ve sabit sermaye yatırım harcamalarına ilişkin değerlendirmeler endeksi artış yönünde etkilemiş, son üç aydaki toplam sipariş miktarı, mevcut toplam sipariş miktarı ve mevcut mamul mal stoku miktarı ise azalış yönünde etkilemiştir.

Tüketici güven endeksi, genel ekonomik görünüm çerçevesinde tüketici beklentilerini, hane halkı finansı ve gelecek 12 ay için işsizlik oranı beklentisini kullanarak tüketicilerin tasarruf ve harcama eğilimlerini ölçen bir endekstir. Tüketici güven endeksleri TÜİK ve TCMB işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarına göre hesaplanmaktadır. Aralık 2013 döneminde yaşanan problemlere rağmen, tüketici güven endeksinde bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş gözlemlenmemiş, aksine %1,4 artış göstererek 73,6 olan 2012 sonu değeri, 2013 sonunda 75,0'a ulaşmıştır. 2014 yılını ise 67,7 ile kapatmıştır. Tüketici güven endeksindeki düşüş 2014 yılının son çeyreğinde belirgin bir şekilde göze çarparken 2015 yılına da endeks 2014 yılı Aralık ayındaki oranını sabit tutarak girmiştir.



Tüketici Güven Endeksleri (Kaynak: TÜİK, TCMB)

DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM VE FİNANSAL YATIRIM ARAÇLARI

2002 yılından itibaren TCMB Ocak ayı ilk iş günü döviz satış kurları güncel Türk Lirası para birimi üzerinden değerlendirildiğinde aşağıdaki tabloda belirtilen şekilde bir sonuca ulaşılmaktadır.

Yıllar	USD/TL	Değişim	Euro/TL	Değişim
2002	1,4477		1,3095	
2003	1,6564	14,42%	1,7339	32,41%
2004	1,3960	-15,72%	1,7589	1,44%
2005	1,3448	-3,67%	1,8192	3,43%
2006	1,3506	0,43%	1,5997	-12,07%
2007	1,4154	4,80%	1,8559	16,02%
2008	1,1682	-17,47%	1,7143	-7,63%
2009	1,5367	31,54%	2,1392	24,79%
2010	1,4881	-3,16%	2,1377	-0,07%
2011	1,5551	4,50%	2,0705	-3,14%
2012	1,8859	21,27%	2,4419	17,94%
2013	1,7793	-5,65%	2,3592	-3,39%
2014	2,1757	22,28%	2,9797	26,30%
2015	2,3491	7,97%	2,8309	-4,99%

Kaynak: TCMB

Amerikan Doları ve Euro ile Türk Lirası arasındaki değişim incelendiğinde 2015 yılı Ocak ayı ve diğer yılların Ocak ayı verileri baz alındığında son 14 yıl için Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında değer artışı ve azalışı dalgali bir seyir izlemesine karşın ortalama olarak yıllık bazda %4,45 artış gösterdiği, Euro'nun ise son 13 yıllık verilere göre ortalama olarak yıllık bazda %4,87 oranında artış gösterdiği hesaplanabilmektedir. Son 10 yıllık Ocak ayı verileri incelendiğinde ise Amerikan Dolarının yıllık ortalama artışının %7,39; Euro'nun yıllık ortalama artışının ise %7,70 olduğu hesaplanmaktadır.

TCMB tarafından 10 Aralık 2014 tarihinde yayınlanan 2015 Yılı Para ve Kur Politikası raporunda önümüzdeki dönemde de dalgali kur uygulamasının devamlılığı ve bu anlamda gerekli durumlarda piyasaya müdahale edilebileceğine ilişkin ifadeler bulunmaktadır. Bu uygulamada TCMB'nin herhangi bir kur hedefinin bulunmadığı da belirtilmektedir. TCMB tarafından bankaların döviz ve efektif piyasaları nezdindeki döviz depo piyasasında tanınan borçlanma limitleri çerçevesinde alabilecekleri döviz depolarının ABD doları için %7,5, Euro için %6,5 faiz oranlarının geçerliliğini koruduğu, bu oranların ABD doları için 2016 yılında %8,5, 2017 yılında %9; Euro için de 2016 ve 2017 yıllarında %6,5 düzeyinde belirlenmesinin planlandığı belirtilmektedir.

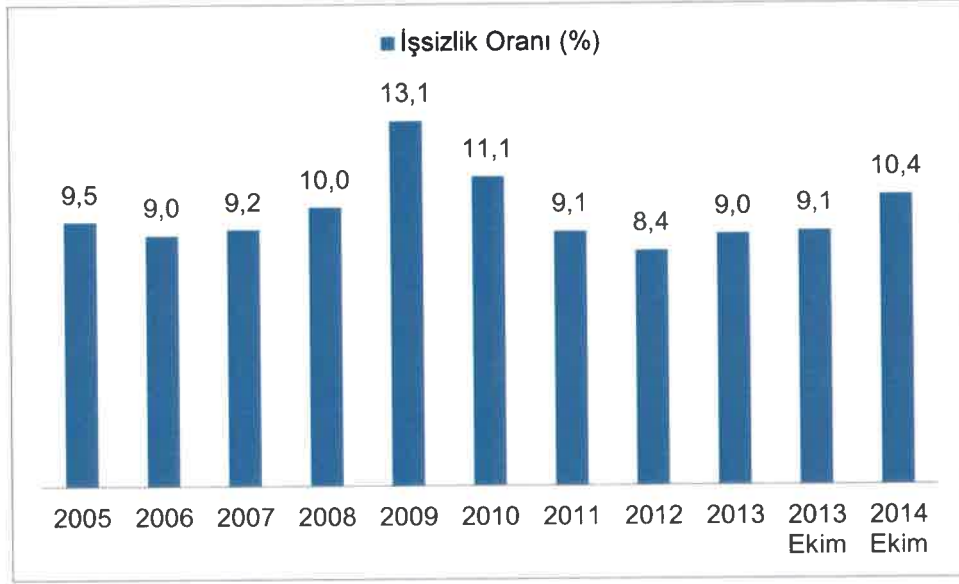
TÜİK tarafından 9 Şubat 2015 tarihinde yayımlanan Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Ocak 2015 başlıklı yazıda yıllık olarak bakıldığında en yüksek getirinin BIST 100 Endeksi olduğu belirtilmektedir.

	BIST 100	KYD Kamu İç Borçlanma Araçları Endeksleri (182 Gün)	KYD Kamu İç Borçlanma Araçları Endeksleri (365 Gün)	KYD Kamu İç Borçlanma Araçları Endeksi - Tüm	KYD Özel Sektör Borçlanma Araçları Endeksi - Sabit	KYD Özel Sektör Borçlanma Araçları Endeksi - Değişken	ABD Doları	Euro	Altın	Repo (O/N, Stopajsız)	TÜFE	ÜFE
Son 1 Yıllık Değişim (2014)	26,43%	9,87%	11,08%	16,85%	9,65%	11,74%	8,70%	-4,28%	-1,72%	9,55%	8,17%	6,36%

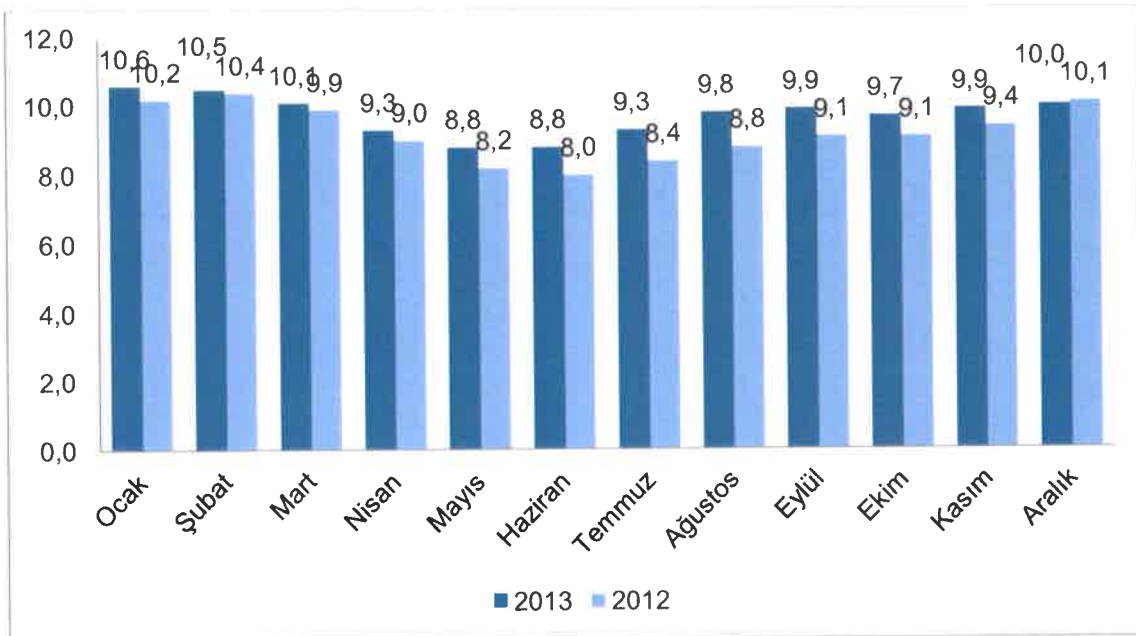
Kaynak: privia Aylık Bülten, Ekonomik Beklentiler ve Piyasalar, T.İş Bankası A.Ş., Ocak 2015

İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM

Ülkemiz ekonomisinde tüm dünyada derin şekilde hissedilen global ekonomik kriz sonrasında başlayan toparlanma sürecinin işgücü piyasalarına da olumlu yansımaları olmuştur. Ocak 2011'den sonraki dönemlerde işsizlik oranlarında düşüşler gözlemlenmiştir. 2012 yılı ortalarında son beş yılın en düşük işsizlik oranı gözlemlenmiş olup, 2013 yılından itibaren artışlar belirginleşmeye başlamıştır.

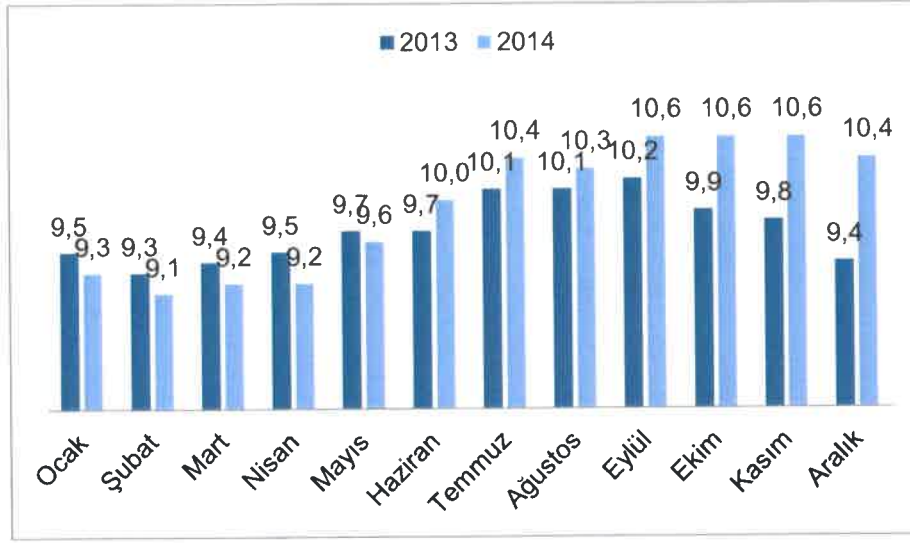


Kaynak: Türkiye Ekonomisi, Hazine Müsteşarlığı, Şubat 2015, TÜİK



İşsizlik Oranları (%) (Kaynak: TÜİK)

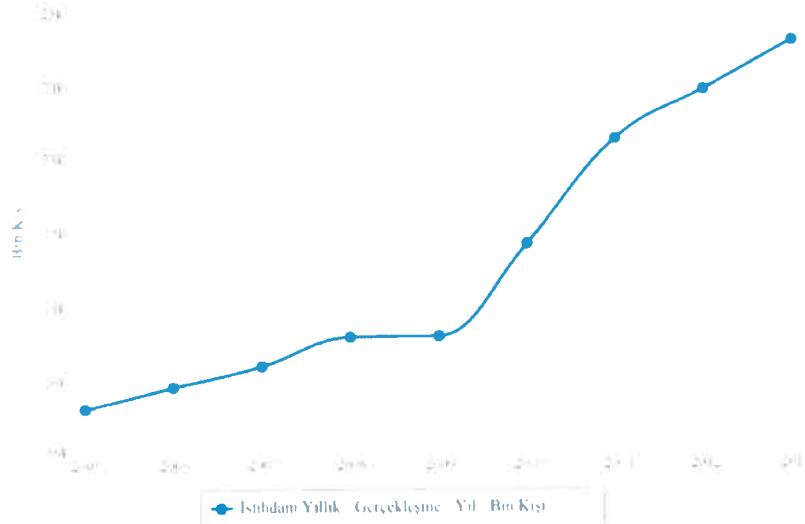
2014 yılı Ocak ayında ölçülen işsizlik oranı, bir önceki yılın aynı ayına göre 0,5 puan azalara %10,1 olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır.2012 ve 2013 yılı verileri incelendiğinde mevsimsel olarak işsizlik oranlarındaki farklılıklar göze çarpmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak işsizlik oranları TÜİK istatistiklerine göre aşağıdaki gibidir;



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları (%) (Kaynak: TÜİK)

Gayrimenkul yatırımlarında konut projelerinin piyasada kapılması veya hitap edeceği gelir grubu açısından hanehalkı gelir düzeyi dikkat edilmesi gereken bir konudur.Proje üretim aşamasında her ne kadar nüfustaki artış projenin kapılmasına etki etse de gelir grubuna göre de projenin daha dar bir aralıkta değerlendirilmesi gerekebilir.Bunun yanı sıra nüfus ve gelir verilerinin yanı sıra istihdamdaki artışlar özellikle ofis projeleri gibi ticari amaçlara yönelik projelerde oluşabilecek doluluk oranlarının öngörülmesinde veya yine konut projelerindeki talebin analiz edilmesinde önemli rol oynayabilecek analiz parametreleri arasında gösterilebilir.

Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü verilerine göre 2011 yılında 23.936,75 bin kişi, 2012 yılında 23.936,75 bin kişi ve 2013 yılında da 24.601,25 bin kişi olarak istihdam verileri belirtilmiştir. Özellikle 2010 yılından itibaren istihdam sayısındaki artış göze çarparken 2013 yılında gerçekleşen artış 664,50 bin kişi olarak ortaya çıkmaktadır.



Kaynak: Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü



TÜİK verilerine göre 2013 yılında Türkiye geneli ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,6, il ve ilçe merkezlerinde 3,6 ve belde ve köylerde de 3,9 olarak hesaplanmıştır.

(Bin kişi)								
Yıllar	15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	İşgücü	İstihdam edilenler	İşsiz	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik oranı (%)	İşgücüne dahil olmayan nüfus
2004	47 544	22 016	19 632	2 385	46,3	41,3	10,8	25 527
2005	48 358	22 454	20 066	2 388	46,4	41,5	10,6	25 904
2006	49 174	22 751	20 423	2 328	46,3	41,5	10,2	26 423
2007	49 994	23 114	20 738	2 377	46,2	41,5	10,3	26 879
2008	50 772	23 805	21 194	2 611	46,9	41,7	11,0	26 967
2009	51 686	24 748	21 277	3 471	47,9	41,2	14,0	26 938
2010	52 541	25 641	22 594	3 046	48,8	43,0	11,9	26 901
2011	53 593	26 725	24 110	2 615	49,9	45,0	9,8	26 867
2012	54 724	27 339	24 821	2 518	50,0	45,4	9,2	27 385
2013	55 608	28 271	25 524	2 747	50,8	45,9	9,7	27 337

Kaynak: Hanehalkı İşgücü Araştırması, TÜİK

2015 – 2017 Orta Vadeli Program çerçevesinde tarım dışında istihdamın 2.158 bin kişi artışı beklenmektedir.

	2012	2013	2014 (1)	2015 (2)
15 Ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus (Bin Kişi)	54 961	55 982	57 001	58 015
İşgücüne Katılım Oranı (%)	47,6	48,3	50,1	50,2
İşgücü (Bin Kişi)	26 141	27 046	28 577	29 107
İstihdam Edilenler (Bin Kişi)	23 937	24 601	25 824	26 340
Tarım Dışı İstihdam	18 636	19 397	20 335	20 958
Tarım İstihdamı	5 301	5.204	5 489	5 382
İşsiz (Bin Kişi)	2 204	2.445	2 754	2 766
İşsizlik Oranı (%)	8,4	9,0	9,6	9,5
Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)	10,3	10,9	11,7	11,4
İstihdam Oranı (%)	43,6	43,9	45,3	45,4

(1): Gerçekleşme Tahmini, (2): Program

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2015 Yılı Programı, Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar, 15 Ekim 2014



TÜİK verilerine göre 2012 ve 2013 yılında hanehalkı gelir dağılımı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde açıklanmıştır;

2012

TÜRKİYE	Toplam	İlk %20	İkinci %20	Üçüncü %20	Dördüncü %20	Son %20
Yüzde	100,0	6,5	11,0	15,6	22,0	45,0
Ortalama(TL)	26 577	8 584	14 585	20 706	29 209	59 797
Medyan(TL)	20 618	9 100	14 502	20 618	28 858	48 600

KENT

Yüzde	100,0	7,0	11,3	15,6	21,6	44,6
Ortalama(TL)	29 608	10 376	16 655	23 049	31 991	65 975
Medyan(TL)	22 986	10 912	16 660	22 986	31 694	53 453

KIR

Yüzde	100,0	6,4	11,2	15,8	23,0	43,5
Ortalama(TL)	19 393	6 239	10 893	15 286	22 346	42 205
Medyan(TL)	15 099	6 466	10 833	15 099	22 080	36 132

2013

TÜRKİYE	Toplam	İlk %20	İkinci %20	Üçüncü %20	Dördüncü %20	Son %20
Yüzde	100,0	6,6	10,9	15,4	21,8	45,2
Ortalama(TL)	29 479	9 683	16 107	22 752	32 186	66 670
Medyan(TL)	22 650	10 258	15 992	22 650	31 660	54 738

KENT

Yüzde	100,0	7,0	11,1	15,4	21,6	44,9
Ortalama(TL)	32 866	11 433	18 243	25 375	35 533	73 735
Medyan(TL)	25 306	12 111	18 150	25 306	35 022	60 445

KIR

Yüzde	100,0	6,8	11,5	15,9	22,7	43,1
Ortalama(TL)	21 593	7 323	12 469	17 171	24 513	46 482
Medyan(TL)	17 005	7 674	12 486	17 002	24 269	39 968

Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından 22 Eylül 2014 tarihli yayınlanan bültende Türkiye’de ortalama yıllık hanehalkı kullanılabilir gelirinin 29.479 TL olduğu, İstanbul Bölgesinin 18.248 TL ile ortalama olarak geliri en yüksek bölge olduğu açıklanmıştır.



TÜRKİYE KREDİ NOTU

Türkiye'nin kredi notlaması Standard & Poor's (S&P) tarafından 1992 yılında BBB notu ile başlamış, yatırım yapılabilir seviyeyi işaret eden bu not zaman içerisinde giderek düşüş göstermiş 1994 ve 2001 yıllarında yüksek düzeyde spekülasyon olarak nitelenen B seviyesine kadar gerilemiştir. 2013 yılı başına kadar Türkiye'nin kredi notundaki değişimlere bakıldığında S&P tarafından 37, Moody's ve Fitch ise 21'er defa Türkiye'nin kredi notunda değişikliğe gitmiştir. Moody's Türkiye kredi notunu Mayıs 2013'te BA1'den BAA3'e yükselterek yatırım ortamının sabit olarak tanımlanmasına olanak sağlamıştır. Kredi notundaki bu yükseliş, bazı ekonomik çevrelerce, ekonomide ve kamusal finansta mevcut ve beklenen bir iyileşmenin yansıması olarak kabul edilmiştir. Bunun yanı sıra, Moody's, Türkiye'nin yapısal ve kurumsal reform hareketlerinin uluslararası sermaye akışlarındaki kırılganlığının zaman içinde azalacağını belirtmiştir. 2014 yılı başlarında ise Türkiye'nin not görünümünde değişiklik yapmamasına karşın, siyasi riskler taşıdığını ifade etmiştir. Fitch ise mevcut politik belirsizliklere rağmen, Türkiye'nin kredi notunu, Kasım 2012 ile aynı olarak, BBB- seviyesinde korumuş ancak politik belirsizlikleri devamı halinde Türkiye'nin yatırım notunun düşebileceğinin sinyallerini vermiştir.

Şubat 2015 tarihi itibarı ile Türkiye'nin kredi notu Hazine Müsteşarlığı tarafından Şubat 2015 tarihli olarak yayınlanan Türkiye Ekonomisi raporunda aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

Moody's	Standard & Poor's	Fitch
Baa3 (negatif)	BB+ (negatif)	BBB- (durağan)

Kaynak: Bloomberg

GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir.

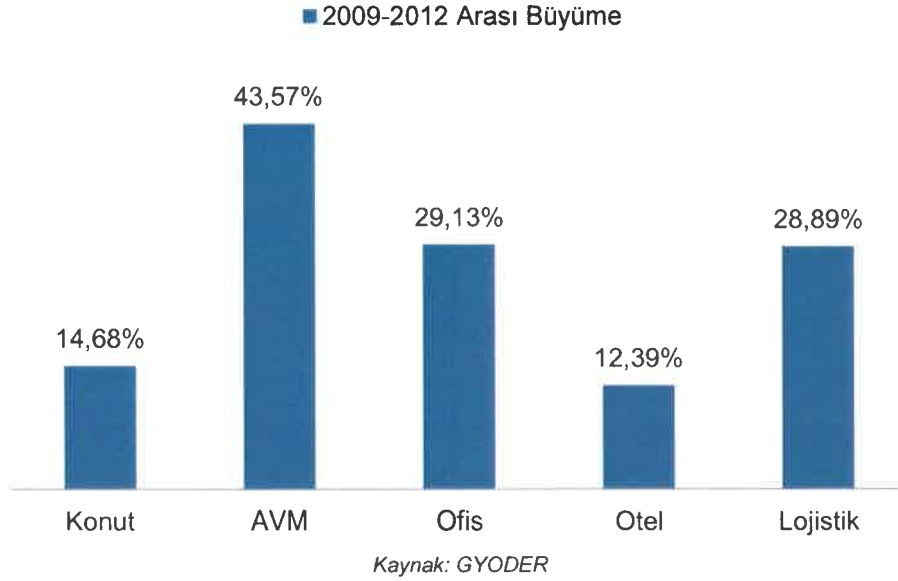
2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemlerinden birini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısında tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış olup, Mortgage ile birlikte firmaların konut üretimi ve gayrimenkul yatırımları konusuna ciddi ve profesyonelce yaklaşılmaya başlamasıyla beraber daha kaliteli, lüks ve çevre-insan ilişkileri planlanmış gayrimenkul projeleri hayata geçirilmeye başlamıştır. Ülke genelinde büyük alışveriş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin de uygulanmasıyla sektördeki hareketlilik artmıştır.

Sonucunda, ülkemizin tamamı yanında özellikle metropol kentler uluslararası gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen fonlar ve kuruluşlar için cazibe merkezi olmuştur. Bu durum gayrimenkul fiyatlarını yükseliş yönünde etkilemiştir. Yaşanan tüm bu olumlu havaya karşın; 2008 yılı başında iç siyasette yaşanan politik gerginliğin etkisi yatırımcıları 'bekle gör' politikasına sokmuş, siyasi istikrardaki gergin ortamla birlikte küresel ekonomideki sıkıntı Türkiye'yi de etkisi altına almaya başlamış ve bu durum yabancı yatırımcının daha dikkatli olmasına neden olmuştur. Tüm bu gerginlikler inşaat sektöründe bir süredir devam eden büyümeyi olumsuz etkileyerek hız kesmesine ve iç talepte daralmaya neden olmuştur.

Dünyada, 2008 yılında yaşanan küresel finansal krizin ardından büyümeyi destekleyici önlemler ve finansal sektöre sağlanan kamu destekleri gündeme gelmiştir. Bu destek ve önlemlere bağlı olarak, 2009 yılının ikinci yarısından itibaren başlayan toparlanma, 2010 yılında da devam etmiştir. 2009



yılından sonra 2012 yılı sonuna kadar olan dönemde gayrimenkul sektöründeki büyüme eğilimine bakıldığında en büyük büyüme rakamlarının ticari gayrimenkullerde olduğu görülmektedir.



Ekonomik kriz sonrası oluşan bu görüntünün detayları incelendiğinde ise 2009 yılında özellikle yabancıların ciddi oranlarda artış gösteren AVM yatırımlarının sonraki yıllarda da artış eğilimiyle devam ettiği görülmektedir. 2012 yılı içerisinde ise ofis yatırımlarının önemli ölçüde ön plana çıktığı söylenebilir.

2002'den itibaren gelişme gözlenen makro-ekonomik göstergelerin yanı sıra, politik istikrar yabancı yatırımların Türkiye'ye yönelmesinde olumlu yönde etkili olmuştur. Bu anlamda Türkiye'nin ekonomik büyümede gösterdiği performans ile kredi derecelendirme kuruluşlarının gerçekleşen ve gerçekleşmesi beklenen ekonomik iyileşmeleri göz önüne alarak Türkiye'nin kredi notunu iyileştirmeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen faktörlerden olmuştur.

Türkiye genelinde inşaat sektörüne bakıldığında ve 2012 yılı incelendiğinde, bir önceki yıla göre %0,6 artış görülmektedir. 2012 yılında alınan yapı ruhsatlarında 2011'e göre artış olmasına karşın 2010 yılında alınan ruhsat sayıları ile karşılaştırıldığında düşüş gözlemlenmiştir, 2012 yılında alınan yapı kullanma izin belgesi sayısı ise bir önceki yıla göre düşmüştür. Ülke ekonomisindeki büyümedeki yavaşlama eğilimi 2012 yılında konut kredilerinde de aynı şekilde seyretmiştir. Buna karşın, taktipteki konut kredilerinin oranı düşüş göstermiş olup, 2012 üçüncü çeyreğinde %0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. 2012 yılında düşük büyüme oranı kaydeden inşaat sektörü, bu oranı 2013 yılında kentsel dönüşüm, mütakabiliyet ve orman vasfını yitirmiş arazilerin satışına ilişkin düzenlemeler açısından hareketli bir yıl olmuş ve inşaat sektörü %7,5 gibi rekor bir büyüme oranını görmüştür.

2012 yılının ikinci çeyreğinde büyüme hedeflerindeki düşüşün daha belirgin olduğu gözlemlenmektedir. Ülkemiz inşaat sektöründeki büyüme, 2012 yılı ikinci çeyreğinde durmuştur. Ekonomiyi soğutma önlemlerinden en çok etkilenen sektör inşaat sektörü olmuştur. Konut sektöründe yılın ikinci çeyreği, konut satışları ve konut kredisi kullanımı açısından düşüş yaşanan bir dönem olmuştur. Buna karşın, ofis ve otel piyasasında arz ve talep anlamında hareketlilik devam ederken, AVM piyasasında sınırlı olarak büyüme gözlemlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde gayrimenkul üretiminde zayıflama yönünde seyir gözlenmiş iken, yılın son çeyreği mevsimsel olarak hareketlilik içermiştir.

2012 yılı içerisinde gayrimenkul piyasasına etki eden en önemli faktörler olarak mütakabiliyet yasası, kentsel dönüşüm ve orman vasfını yitirmiş hazine arazilerinin satışı ile ilgili düzenlemeler sayılabilir. 18 Mayıs 2012 tarihinde karşılıklık (mütakabiliyet) ilkesinin kaldırılması yabancı yatırımcıların Türkiye'de



gayrimenkul sektörüne eğiliminde olumlu yansımalar neden olmuştur. Bu düzenlemenin bir yansıması olarak da yabancıların ülkemizde konut yatırımlarına yönelim artışı, devamında ise özellikle 2013'te konut tipi ve konum olarak tercihlerin ön plana çıktığı, küçük alanlı marka projelerin üretilmesi olarak gözlemlenmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve kentsel dönüşüm projelerinin ise gayrimenkul sektörüne katkısı yeni gayrimenkul geliştirme sahalarının açılması ve yeni yatırımlara olanak sağlaması olarak sıralanabilir.

2013 yılında yerli yatırımcıların Türkiye'deki yatırımlarını artırdığı bir yıl olarak geçmiştir. Ticari gayrimenkullerden büyük çaplı el değiştirmelerin de görüldüğü yılda ofis piyasasında genel olarak yatırımcıların kendi kullanımlarına yönelik yapıları tercih ettiği söylenebilir. Bu dönemde perakende ticaret sektöründeki yatırımların yanı sıra sanayi ve lojistik piyasasının da hareketli olduğu gözlemlenmiştir. Bu yılda genel olarak olumlu ve pozitif bir seyir izleyen gayrimenkul sektöründe en göze çarpan piyasa ise konut piyasası olmuştur. Bunu tetikleyen önemli bir faktör de yıl içerisinde konut kredisi faizlerinin son yıllardaki en düşük seviyelere inmesi olarak göze çarpmaktadır. Bu yılın ilk yarısındaki gelişmeler konut kredi hacimlerinde artış ve kredilerin yeniden yapılandırılması şeklinde ön planda iken yılın ikinci yarısı aynı performansı gösterememiş, konut kredisindeki faiz artışlarının da etkisiyle yıl sonunda aynı seyrini koruyamamıştır. Özellikle son yıllarda önemli bir aktör olarak göze çarpan yabancı yatırımcıların 2013 yılı yatırımlarının bir önceki yıla göre daha düşük düzeyde kaldığı söylenebilir.

2013 yılında göze çarpan bir yenilik konutlarda uygulanacak KDV oranlarına ilişkin olmuştur. Net 150 m²'den küçük konutlarda KDV oranı %1 iken 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsat alan yapılarda, arsa emlak vergi değerine göre %1, %8 veya %18 olarak düzenlenmesine ilişkin koşullar getirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri bu düzenlemeden muaf tutulmuştur. Yine 2013 yılındaki önemli bir gelişme olarak da planlı alanlar tip imar yönetmeliği düzenlemesi sayılabilir.

İnşaat sektöründe 2012 yılı için büyümenin yavaşladığı, yılsonuna doğru da durağan bir seyir aldığı söylenebilir. Toplam inşaat harcamaları bir önceki yıla göre gerilemiş olmasına rağmen, özel sektör yatırımlarında gözlenen yavaşlama, kamu yatırımlarında artış olarak ortaya çıkmıştır. İnşaat sektörünün hareketli olduğu yaz döneminde, inşaat sektöründeki istihdam seviyesi son iki yılın en yüksek düzeyine ulaşmış olup, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, inşaat sektörü genel istihdam içinde %7,5 pay almıştır. 2012 yılı içerisinde, yatırımlara ilişkin durağan seyirler, işçilik ve malzeme maliyetlerine de yansımış, maliyetler de durağan bir seyir izlemiştir. İşçilik ve malzeme maliyetleri 2012 yılı içerisinde çeyrek bazda oldukça düşük artışlar sergilemesine karşın, yıllık bazda bakıldığında ise 2013 yılı dördüncü çeyreğinde, 2012 yılı dördüncü çeyreğine göre işçilik %7,3, malzeme %7,1 oranında artış göstermiştir. 2013 yılındaki inşaat sektöründeki istihdam oranlarındaki artış kamu inşaatları etkisi ile oluşmuş ve devam eden inşaat işleri nedeni ile görece olarak üst düzeylerde kalmıştır. Genellikle kamu yatırımlarından kaynaklı olan bu oranların sonraki yıllara benzer şekilde yansıması genel bir beklenti oluşturmamış olmasına karşın 2014 yılının ilk üç çeyreğinde bu beklentilerin aksine inşaat sektörü istihdam oranı yüksek seviyelerini korumuştur ve ilk defa iki milyonun üzerine çıkmıştır.

Yıllar	Toplam İstihdam (bin kişi)	İnşaat Sektörü İstihdam (bin kişi)	İnşaat Sektörü Payı (%)
2012 Aralık	23.984	1.666	6,9
2013 Haziran	25.366	1.948	7,7
2013 Aralık	24.320	1.784	7,3
2014 Mart	25.583	1.812	7,1
2014 Haziran	26.586	1.958	7,4
2014 Eylül	26.169	1.975	7,5
2014 Ekim	26.138	2.005	7,7

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Dönem	Kamu Sektörü İnşaat Harcamaları (milyon TL)	Özel Sektör İnşaat Harcamaları (milyon TL)	Toplam İnşaat Harcamaları (milyon TL)
2011	41.728	76.240	117.968
2012 – 1. Çeyrek	8.389	22.188	30.586
2012 – 2. Çeyrek	12.045	22.011	34.056
2012 – 3. Çeyrek	12.473	18.654	31.127
2012 – 4. Çeyrek	12.085	19.254	31.339
2012	45.000	82.108	127.108
2013 – 1. Çeyrek	12.295	20.139	32.434
2013 – 2. Çeyrek	15.109	21.640	36.749
2013 – 3. Çeyrek	17.284	19.103	36.387
2013 – 4. Çeyrek	18.912	19.347	38.259
2013	61.592	80.229	145.820
2014 – 1. Çeyrek	15.452	23.482	38.934
2014 – 2. Çeyrek	17.798	25.615	43.413
2014 – 3. Çeyrek	16.585	23.193	82.347

Kamu ve Özel Sektör İnşaat Harcamalarında Yüzde Büyüme (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

İnşaat sektöründe 2012 yılındaki düşük büyüme oranının, 2013 yılında terk edildiği görülmektedir. 2013 yılında, sektörde göze batan en önemli faktörlerden bir tanesinin özel sektör inşaat harcamalarının düşmesine rağmen, kamu inşaat sektörünün çok hızlı büyümesidir. 2013 yılının ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat harcamalarının %3,4 küçüldüğü, kamu sektörü inşaat harcamalarının ise %36 oranında büyüdüğü göze çarpmaktadır. 2012 yılında uygulanan politikalar ile ülke büyüme oranının da altında kalan inşaat sektörü, 2013 yılının ilk yarısında ülke büyüme oranının üzerinde bir büyüme gerçekleştirmesine karşın, bu büyüme kamu kaynaklı olduğundan sürdürülebilirliği az olarak nitelendirilmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat sektöründeki ciro artışı düşük eğimli olarak 2013 yılında da devam etmiş, üretimdeki artış da 2012 yılındaki artışın devamı şeklinde oluşmuştur. Büyüme oranları olarak ele alındığında sürdürülebilirliği konusundaki endişelere paralel olarak inşaat sektörü büyüme hızı yıl başından itibaren ciddi düşüş oranlarına sahne olmuştur. Kamu harcamalarının 2014 yılının ilk iki çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla fazla olmasına rağmen, 2014 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. 2012 yılı ortalaması göz ardı edildiğinde son yıllarda inşaat sektörünün genel olarak ülke büyüme oranlarından fazla büyüdüğü söylenebilmesine karşın, 2014 yılı üçüncü çeyreğinde bu görünüm ters bir hal almış ve inşaat sektörü büyüme hızı bu çeyrekte ülke büyüme hızının gerisine düşmüştür. Kamu kaynaklı harcamaların belirli bir dönem sektörü hareketlendirdiği izlenimine karşın 2014 yılı ilk dokuz ayında yapılan kamu yatırımları 49.925 milyon TL iken 2013 yılında ilk dokuz ay toplamında 44.688 milyon TL rakamları gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra 2014 yılı ilk dokuz ayında özel sektör yatırımları da 72.290 milyon TL iken 2013 yılı ilk dokuz ayında bu değer 60.882 milyon TL'nin üzerinde seyretmiştir. Toplam yatırımların yılın ilk dokuz ayı toplamı ele alındığında %15,7 oranında artış gözlemlenmektedir. Bu dönemde kamu harcamaları %11,7 oranında artış gösterirken, özel sektör harcamalarındaki artış %18,7 oranlarına ulaşmıştır.



Yıllar	Türkiye Büyüme Oranı (%) (GSYH Gelişme Hızı)	İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)
2008	0,7	-8,1
2009	-4,8	-16,1
2010	9,2	18,3
2011	8,8	11,2
2012	2,2	0,6
2013	4,1	7,1
2013 – 1. Çeyrek	3,1	7,1
2013 – 2. Çeyrek	4,6	5,8
2013 – 3. Çeyrek	4,2	7,6
2013 – 4. Çeyrek	4,5	8,6
2014 – 1. Çeyrek	4,6	5,2
2014 – 2. Çeyrek	2,2	2,7
2014 – 3. Çeyrek	1,7	1,0

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılı içerisinde verilen yapı ruhsatlarında bir önceki yıla göre %11,9 oranında artış olmuş, yapı kullanma izin belgesi sayısında ise de %24,1 artış gözlemlenmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında gerileme olmasına karşın TÜİK verilerine göre yapı ruhsatı alımlarında 2012 yılına göre 2013 yılında artışın olması ve konut üretimlerindeki artışlar, kamu tarafından yapılan konut yatırımlarının yanı sıra kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlemenin de inşaat yatırımlarına belirli bir hacim ilave ettiğinin yanı sıra yapı kullanma izin belgelerindeki düşüş ise bu yatırımların yoğunluğunun 2013 yılı içerisinde başladığını düşündürmektedir.

Göstergeler	Yıl				Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)		
	2014 (*)	2013	2012	2011	2014 (**)	2013	2012
Bina Sayısı	109.481	116.525	104.151	101.900	25,6	11,9	2,2
Yüzölçümü (m ²)	173.126.100	168.207.842	152.952.913	123.621.864	39,2	10,0	23,7
Değer (TL)	137.328.440.125	121.339.464.571	104.964.630.420	80.755.662.747	54,4	15,6	30,0
Konut Sayısı	809.597	814.031	750.922	650.127	33,3	8,4	15,5

Yapı Ruhsatı, Ocak – Aralık Ayları Toplamı, 2013 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

(*) İlk dokuz aylık verilere göre, (**) Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim

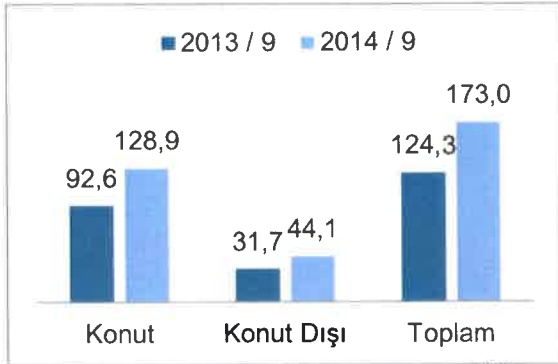
Göstergeler	Yıl				Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)		
	2014 (*)	2013	2012	2011	2014 (**)	2013	2012
Bina Sayısı	95.698	117.619	94.750	98.339	15,8	24,1	-3,6
Yüzölçümü (m ²)	112.266.889	133.264.078	103.877.581	105.650.512	17,3	28,3	-1,7
Değer (TL)	87.365.798.864	94.316.003.707	69.053.133.627	66.953.825.400	29,7	36,6	3,1
Konut Sayısı	568.570	698.571	546.672	556.769	12,1	27,8	-1,8

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak – Aralık Ayları Toplamı, 2013 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

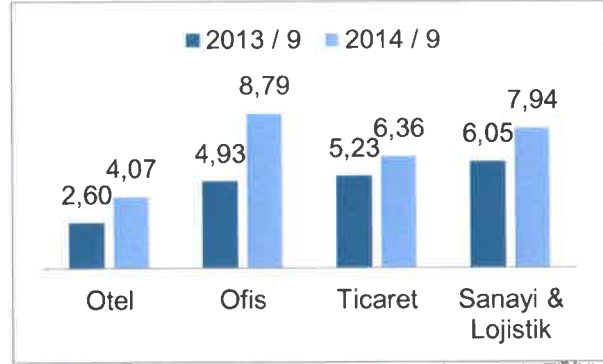
(*) İlk dokuz aylık verilere göre, (**) Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim



2014 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre alan bazlı bakıldığında alınan yapı ruhsatında %39'luk belirgin bir artış göze çarpmaktadır. Alınan ruhsatlara istinaden konut üretimine yönelik yatırımların belirgin bir çoğunluğu elde ettiği görülmekte olup, konut harici yapılarda ise ofis sektörünün hareketliliğinin devam ettiği gözlemlenmektedir.



Alınan Yapı Ruhsatları, milyon m² (Kaynak: TÜİK)



Alınan Konut Dışı Yapı Ruhsatları, milyon m² (Kaynak: TÜİK)

Gayrimenkul sektöründe önemli rol oynayan konut piyasasında ise 2013 yılına oranla 2014 yılında konut satışlarının %0,7 oranında arttığı, 2013 yılında yakalanan artışın 2014'te de yine artış yönünde seyrettiği göze çarpmaktadır. Bu artış oranı içerisindeki en önemli katkı ise %2,3 artış ile birinci el konutlar tarafından sağlanmış olup, ikinci el konutlarda ise %0,7 düşüş gözlenmiştir. Bunun yanı sıra yeni konutlardaki fiyat artışı genelde yavaş bir seyir izlemiş 2014 yılının son aylarında ise gerilemiştir. En çok tercih edilen konut tipi olan 3+1 konutlarda yıl genelindeki fiyat artışı %6,3 seviyelerine ulaşırken, yeni konutlardaki ortalama fiyat artışı %5,4 düzeylerinde kalmıştır. (REIDIN Yeni Konut Fiyat Endeksi)

2013 yılında düşük bir seyir izleyen konut kredisi faiz oranları 2013 yılı içerisinde belirgin bir şekilde inmiş, 2014 yılı ilk çeyreğinde %1,10 oranlarına çıkmasına karşın, 2014 yılını ortalama %0,91 oranı ile kapatmıştır. Konut kredi hacmindeki artış ise 2013 yılından 2014 yılına %13'ün üzerinde bir oranda gerçekleşmiştir. Bunun yanı sıra 2013 Eylül döneminde %0,64 olan takipteki kredilerin oranı 2014 yılının aynı döneminde %0,52 gibi bir orana gerilemiştir.

ANKARA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ

BÖLGE HARİTASI





GİRİŞ

Türkiye'nin merkezinde yer alan başkent Ankara, ortalama olarak deniz seviyesinden 890 m. yüksekliğe ve 25.437 km²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Şehrin doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir illeri, kuzeyinde Çankırı ve Bolu illeri, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde ise Konya ve Aksaray bulunmaktadır.

Tüm belde ve köylerin büyükşehir kapsamına alınması ile şehrin %100'ü kent merkezinde ikamet etmektedir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Çankaya, Keçiören, Yenimahalle, Mamak, Sincan, Etimesgut, Altındağ, Pursaklar ve Polatlı'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçe Polatlı'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçe Evren, yüzölçümü bakımından en küçük ilçe ise Etimesgut'tur. Ankara'da 25 ilçe bulunmakta olup, nüfus bakımından Türkiye'nin en kalabalık ikinci şehridir.

NÜFUS VE DEMOGRAFİK VERİLER

Ankara'nın nüfusu 2014 yılında bir önceki yıla göre %2,08 artış göstererek 5.150.072 kişi olmuştur. Nüfusun %54,24'ünü kadınlar oluşturmaktadır. Bu veriler ışığında Ankara'da kilometrekare başına 202 insan düşmektedir.

Yıllar	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nüfus	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072
Önceki Yıla Göre Artış	%2,24	%2,60	%2,50	%1,53	%1,60	%2,08

Kaynak: TÜİK

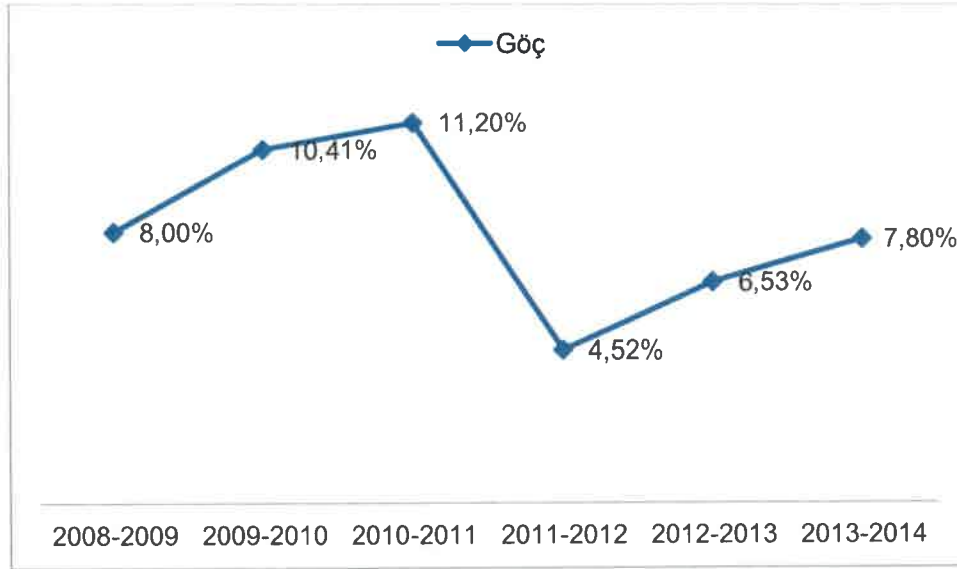
Çankaya	Keçiören	Yenimahalle	Mamak	Etimesgut	Sincan	Altındağ
913.715	872.025	608.217	587.565	501.351	497.516	361.259

İlçe Nüfusları (Kaynak: TÜİK, 2014 Verileri)

Ankara ili, Türkiye nüfusunun yaklaşık %6,6'sını oluşturmakta ve nüfus yoğunluğu bakımından ikinci sırada yer almaktadır. 2013 yılı verilerine göre Türkiye'de il ve ilçe merkezleri nüfusu toplam nüfusun %91,3'ünü, 2014 yılı verilerine göre ise %91,75'ini oluşturmaktadır. Bu oran Ankara için 2012 yılında %97,5 iken 2013 yılı ve sonrasında %100'dür. Ankara'da 2012 yılında 672 köy, 45 belediye ve 25 ilçe mevcut iken 2013 yılı ve sonrasında köy sayısı sıfır olmuş, belediye ve ilçe sayısı ise 25 olmuştur.

2013 yılı TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde altı yaş üzeri okuma yazma bilmeyen nüfus, 6 yaş üstündeki nüfusun %4'ünü oluştururken, Ankara'da kadınlarda bu oran %4, erkeklerde ise %0,7'dir. Yine aynı yıl verilerine göre Türkiye'de 15 yaş üstü nüfusun %95,3'ü okuma-yazma bilirken, Ankara'da bu oran %97,2'dir. Ankara'da yüksekokul veya lisans mezunu nüfusun aynı yaş grubundaki nüfusa oranı ise %19'dur.

Ankara ili net göç rakamlarına bakıldığında 2008 yılından sonra bir artış gözlemlenmiş olsa da 2011 – 2012 yıllarında ölçülen net göç rakamının oldukça düşük düzeyde olduğu, ancak sonraki yıllarda bu oranın yeniden artışa geçtiği görülmektedir. 2013-2014 döneminde İstanbul'un %1, İzmir'in %5,6, Bursa'nın %5,6, Adana'nın -%5,4 oranlarını gösterdiği düşünüldüğünde göç alımı bakımından Ankara'nın belirli bir cazibesinin halen devam ettiği düşünülebilir.



Kaynak: TÜİK

Ankara ili ortalamasına bakıldığında 2013 yılı TÜİK verilerine göre Ankara'da ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,21 iken en yüksek hanehalkı büyüklüğü 4,38 ile Haymana, en düşük ise 2,56 ile Gündül'de hesaplanmıştır. Çankaya'da ise bu oran 2,75'tir.

EKONOMİK VERİLER

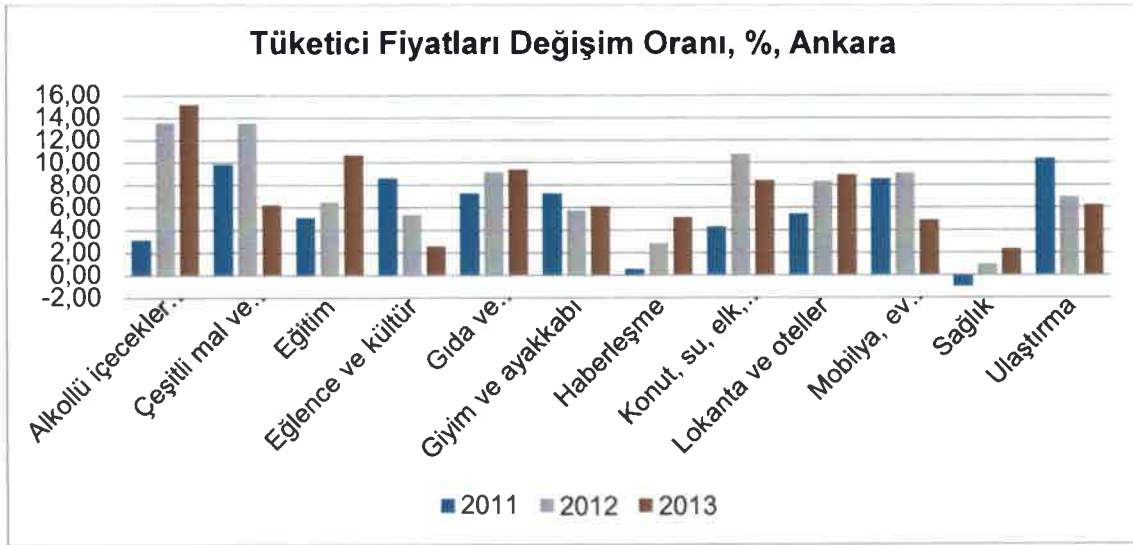
SEKTÖREL DAĞILIM VE GENEL EKONOMİK VERİLER

TÜİK tarafından 2011 yılına ilişkin hazırlanan verilerde cari fiyatlarla bölgesel katma değer Ankara için sektörel paylarına bakıldığında hizmetler sektörünün %71,5 ile en yüksek payı oluşturduğu görülmektedir. Türkiye genelinde 2011 yılında hizmetler sektörü oranı ise %63,5 olup, 2007 - 2011 arasında bu sektörün ülke genelindeki payı ortalama olarak %63 - 66 bandında seyrederken Ankara'da ise %71 - 75 aralığı görülmektedir.

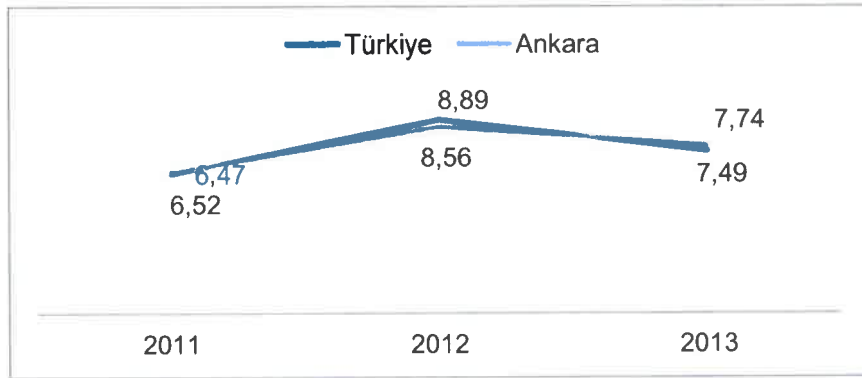
Tüketici fiyatlarındaki değişim incelendiğinde Ankara ilindeki ortalama yıllık değişimin genel olarak ülke ortalamasına paralel bir seyir izlediği görülmektedir. 2011 ve 2013 yılları arasında 12 aylık ortalamalara göre değişim incelendiğinde ülke genelinde belirgin bir artış sergileyen kalemlerin Ankara için de aynı şekilde belirgin bir gösterge oluşturduğu görülmektedir.

Tüketici Fiyatları Değişim Oranı, %	2011		2012		2013	
	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye
Alkollü içecekler ve tütün	3,18	3,57	13,56	14,01	15,19	15,20
Çeşitli mal ve hizmetler	9,84	12,76	13,53	12,99	6,24	4,93
Eğitim	5,11	5,43	6,52	6,03	10,69	7,12
Eğlence ve kültür	8,63	1,54	5,39	5,57	2,61	2,54
Gıda ve alkolsüz içecekler	7,27	6,24	9,19	8,41	9,41	9,10
Giyim ve ayakkabı	7,27	6,57	5,76	8,17	6,13	6,39
Haberleşme	0,58	0,46	2,86	3,17	5,14	5,12
Konut, su, elk, gaz ve diğer yakıtlar	4,33	5,79	10,77	11,45	8,43	7,17
Lokanta ve oteller	5,47	8,05	8,37	9,15	8,94	9,26
Mobilya, ev aletleri, ev bakım hiz.	8,57	7,79	9,10	9,15	4,92	4,88
Sağlık	-1,01	0,61	1,00	1,37	2,36	2,67
Ulaştırma	10,39	9,98	6,97	7,64	6,26	6,83

12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (Kaynak: TÜİK)



12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı, Sektörel (Kaynak: TÜİK)



12 Aylık Ortalamalara Göre TÜFE Değişim Oranı, Genel (Kaynak: TÜİK)

Ankara'da yapılan ihracata ilişkin TÜİK verilerine göre 2013 yılında en büyük oranın %86,5 ile imalat sektörü olduğu görülmektedir. Bu sektörü sırası ile madencilik ve taş ocağı, tarım ve ormancılık, toptan ve perakende ticaret ve gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektörleri izlerken diğer sektörlerin toplam ihracat içerisinde önemsiz bir oranda kaldığı görülmektedir.

İhracat (Bin USD)	2011		2012		2013	
	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye
Tarım ve ormancılık	43.163	5.166.596	82.340	5.188.858	142.542	5.653.323
Balıkçılık	0	186.017	68	190.340	10	258.177
Madencilik ve taş ocaklığı	509.230	2.805.449	657.716	3.160.765	917.906	3.879.449
İmalat	6.022.216	125.962.537	6.376.937	143.193.911	6.899.221	141.358.199
Elektrik, gaz ve su	618	148.789	1.182	190.211	38	28.970
Toptan ve perakende ticaret	21.850	631.901	19.415	534.800	17.413	605.984
Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri	2	583	27	544	2.578	3.422
Diğer	40	4.997	71	2.307	35	15.113
TOPLAM	6.597.119	134.906.869	7.137.756	152.461.736	7.979.743	151.802.637
Ankara'nın Payı, %	4,89%		4,68%		5,26%	

Ekonomik Faaliyetlere Göre İhracat (Kaynak: TÜİK)



İthalat kalemlerine bakıldığında da Türkiye genelinde olduğu gibi Ankara'da da imalat sektörünün büyük bir üstünlüğünün olduğu göze çarpmaktadır. Ankara ili için 2013 yılı TÜİK verilerine göre ithalatta imalat sektörünün payı %92,3'tür.

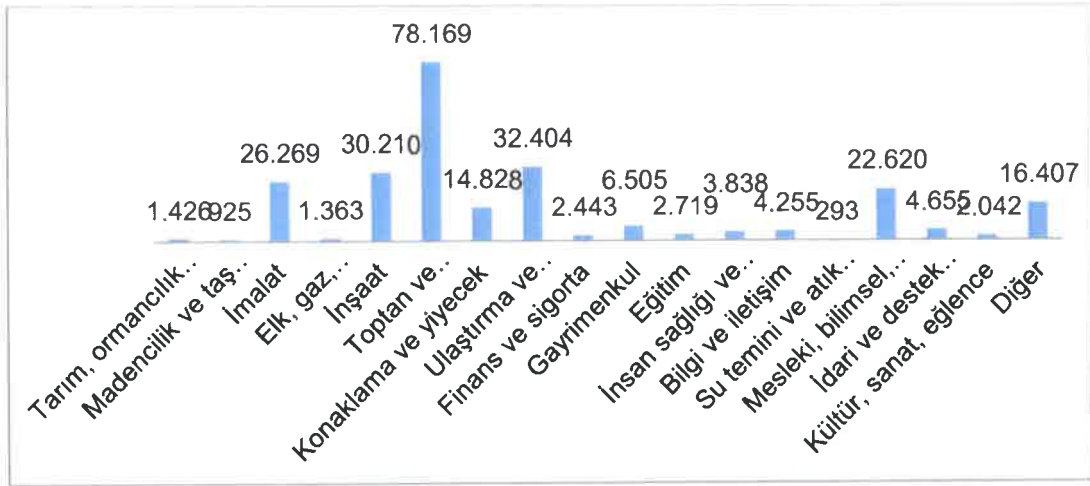
İthalat(Bin USD)	2011		2012		2013	
	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye
Tarım ve ormancılık	617.912	8.895.184	382.781	7.446.641	337.838	7.718.045
Balıkçılık	42	48.717	87	56.206	195	58.015
Madencilik ve taş ocaklığı	425.766	37.331.370	479.360	42.246.825	403.179	38.205.124
İmalat	10.806.548	183.930.287	9.539.555	176.235.027	9.867.199	196.822.807
Elektrik, gaz ve su	17.375	86.576	35.373	255.377	28.131	334.204
Toptan ve perakende ticaret	48.489	10.496.278	51.324	10.258.094	53.858	8.468.456
Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri	136	4.462	62	838	127	1.143
Diğer	1.854	48.803	930	46.135	819	53.456
TOPLAM	11.918.122	240.841.677	10.489.472	236.545.143	10.691.346	251.661.250
Ankara'nın Payı, %	4,95%		4,43%		4,25%	

Ekonomik Faaliyetlere Göre İthalat(Kaynak: TÜİK)

2013 yılı verilerine göre Ankara ilinde en çok girişim toptan ve perakende ticaret sektöründe olmuştur. Aynı yıl kayıtlarına bakıldığında Türkiye genelinde de aynı sektörün girişim açısından önde olduğu görülmektedir. Ankara ilinde toptan ve perakende ticaret sektörünü sırası ile ulaştırma ve depolama ile inşaat sektörleri izlemektedir.

Girişim Sayıları, 2013	Türkiye	Ankara
Tarım, ormancılık ve balıkçılık	30.389	1.426
Madencilik ve taş ocaklığı	7.324	925
İmalat	426.785	26.269
Elk, gaz, iklimlendirme üretim ve dağıtım	4.578	1.363
İnşaat	253.747	30.210
Toptan ve perakende ticaret	1.241.728	78.169
Konaklama ve yiyecek	305.526	14.828
Ulaştırma ve depolama	561.113	32.404
Finans ve sigorta	25.964	2.443
Gayrimenkul	51.399	6.505
Eğitim	28.821	2.719
İnsan sağlığı ve sosyal hizmetler	42.838	3.838
Bilgi ve iletişim	40.790	4.255
Su temini ve atık yönetimi	3.612	293
Mesleki, bilimsel, teknik faaliyetler	192.896	22.620
İdari ve destek hizmetleri	48.825	4.655
Kültür, sanat, eğlence	34.458	2.042
Diğer	228.748	16.407
TOPLAM	3.529.541	251.371

İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı, 2013 (Kaynak: TÜİK)



İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı, Ankara, 2013 (Kaynak: TÜİK)

TÜİK 2013 verilerine göre Türkiye genelinde olduğu gibi alan olarak en çok üretim yapılması planlanan inşaat dalı konut üretimi olarak göze çarpmaktadır. Ankara ilinde 2013 yılı yapı ruhsatı kayıtları incelendiğinde inşaat sektöründe yüzölçümü olarak en çok üretimin bağımsız bölümlerden oluşan konut projelerde olduğu ve bu projelerin alan olarak oranının %81 mertebelerinde olduğu gözlemlenebilmektedir.

		Türkiye			Ankara		
Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2013		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Daire Sayısı	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	22.292	4.312.891	22.292	1.339	362.781	1.339
	İki ve daha fazla daireli binalar	77.762	121.519.006	790.564	4.123	14.230.515	76.976
	Halka açık ikamet yerleri	616	2.075.583	33	24	139.094	0
	TOPLAM	100.670	127.907.480	812.889	5.486	14.732.390	78.315
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.263	4.610.054	39	32	124.114	0
	Ofis (işyeri) binaları	2.563	6.779.489	719	175	875.068	0
	Toptan ve perakende ticaret binaları	4.086	6.867.418	2.059	199	694.851	25
	Trafik ve iletişim binaları	186	768.493	0	14	20.308	0
	Sanayi binaları ve depolar	3.351	8.149.052	173	269	602.967	0
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	2.286	9.758.972	38	140	875.776	0
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	3.258	4.044.577	173	162	275.803	2
	TOPLAM	16.993	40.978.055	3.201	991	3.468.887	27
GENEL TOPLAM		117.663	168.885.535	816.090	6.477	18.201.277	78.342

Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2013 (Kaynak: TÜİK)

Tamamlanmış yapılara ilişkin alınan yapı kullanma izin istatistiklerine göre ise Ankara'da yapılan inşaatlarının yaklaşık %77'lik kısmını (alan olarak) bağımsız bölümlerden oluşan konut yapıları oluşturmaktadır.

		Türkiye			Ankara		
Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2013		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Daire Sayısı	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	26.196	4.777.094	26.196	2.170	651.769	2.170
	İki ve daha fazla daireli binalar	73.948	95.896.770	671.525	4.995	12.793.007	76.934
	Halka açık ikamet yerleri	366	1.131.566	16	12	43.505	0
	TOPLAM	100.510	101.805.430	697.736	7.177	13.488.281	79.104
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.661	3.429.924	99	30	76.693	0
	Ofis (işyeri) binaları	1.835	4.304.760	321	97	580.317	0
	Toptan ve perakende ticaret binaları	7.663	8.497.375	2.186	158	855.792	57
	Trafik ve iletişim binaları	153	721.912	18	4	12.218	0
	Sanayi binaları ve depolar	3.086	7.742.649	108	283	910.592	2
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	1.183	5.132.825	41	100	518.089	0
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	1.945	2.424.519	109	78	105.866	2
	TOPLAM	17.526	32.253.964	2.882	750	3.059.567	61
GENEL TOPLAM		118.036	134.059.394	700.618	7.927	16.547.848	79.165

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2013 (Kaynak: TÜİK)



İŞGÜCÜ VE İSTİHDAM VERİLERİ

2013 yılı verilerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun işgücüne katılma oranı %49,5 iken işsizlik oranı %10,2'dir. İstihdam edilenlerin %71,7'si hizmetler sektöründe, %23,6'sı ise sanayi sektöründe olmaktadır. Tarımda istihdam oranı ise %4,6'dır.

Kurumsal Olmayan Nüfusun Yıllara Göre İşgücü Dağılımı	2011		2012		2013	
	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (bin)	3.590	53.593	3.646	54.724	3.748	55.608
İşgücü (bin)	1.706	26.725	1.770	27.339	1.856	28.271
İstihdam (bin)	1.545	24.110	1.602	24.821	1.667	25.524
İşsiz (bin)	161	2.615	168	2.518	190	2.747
İşgücüne dahil olmayan nüfus (bin)	1.884	26.867	1.876	27.385	1.892	27.337
İşgücüne katılma oranı (%)	47,5%	49,9%	48,5%	50,0%	49,5%	50,8%
İşsizlik oranı (%)	9,4%	9,8%	9,5%	9,2%	10,2%	9,7%
İstihdam oranı (%)	43,0%	45,0%	43,9%	45,4%	44,5%	45,9%
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	9,8%	12,4%	9,8%	11,5%	10,6%	12,0%

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde oluşan işsizlik oranları ile Ankara ili kıyaslandığında, ülke genelinde göre Ankara ilinin daha olumlu göstergeler yansıttığı göze çarpmaktadır.

İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı	2011		2012		2013	
	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye
Tarım (bin)	77	6.143	80	6.097	77	6.015
Sanayi (bin)	352	6.380	363	6.460	394	6.737
Hizmetler (bin)	1.115	11.587	1.160	12.264	1.196	12.771
Tarım (%)	5,0%	25,5%	5,0%	24,6%	4,6%	23,6%
Sanayi (%)	22,8%	26,5%	22,7%	26,0%	23,6%	26,4%
Hizmetler (%)	72,2%	48,1%	72,4%	49,4%	71,4%	50,0%

Kaynak: TÜİK

Ankara için istihdam durumu verileri incelendiğinde en fazla istihdamın lise altı eğitimlilerde gerçekleştiği görülmektedir. En yüksek istihdam verilerinin yine lise altı eğitimlilerde olmasına karşın işsiz sayıları dikkate alındığında yine aynı eğitim düzeyindeki nüfustaki işsiz sayısının fazlalığı göze çarpmaktadır.

İşgücü, İşsiz ve İstihdam Oranları		2011		2012		2013	
		Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye	Ankara	Türkiye
İşgücü (bin)	Okuma yazma bilmeyen	18	1.203	14	1.164	12	1.167
	Lise altı eğitimliler	687	15.682	692	15.640	726	15.931
	Lise ve dengi meslek okulu	453	5.365	458	5.538	491	5.783
	Yükseköğretim	548	4.476	606	4.996	627	5.388
	TOPLAM	1.706	26.725	1.770	27.339	1.856	28.271
İşsiz (bin)	Okuma yazma bilmeyen	2	56	2	45	2	57
	Lise altı eğitimliler	71	1.456	74	1.363	76	1.482
	Lise ve dengi meslek okulu	44	636	42	607	55	651
	Yükseköğretim	44	467	50	503	57	557

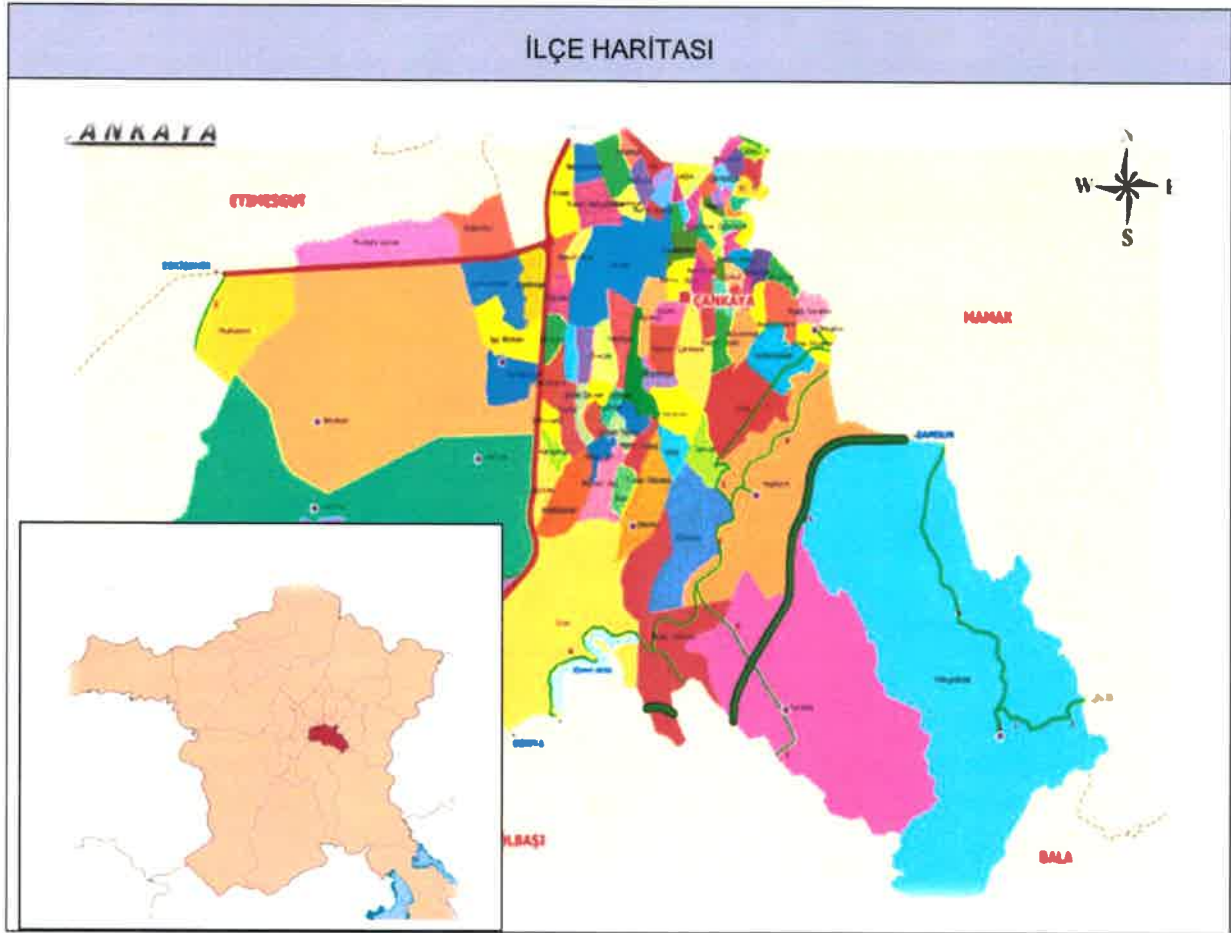


	TOPLAM	161	2.615	168	2.518	190	2.747
	Okuma yazma bilmeyen	16	1.147	13	1.119	10	1.110
İstihdam (bin)	Lise altı eğitilmişler	616	14.224	618	14.277	650	14.450
	Lise ve dengi meslek okulu	409	4.729	416	4.932	437	5.133
	Yükseköğretim	504	4.008	555	4.493	570	4.831
	TOPLAM	1.545	24.110	1.602	24.821	1.667	25.524

Kaynak: TÜİK

TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ

ÇANKAYA İLÇESİ



Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda başkent olan Ankara'nın hızla gelişim gösteren ve ön plana çıkan önemli bir ilçesi olan Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, Türkiye'nin en önemli kamu kuruluşlarının yanı sıra, üniversiteler, büyükelçilikler, ticaret alanları, eğlence alanları gibi bir çok farklı alanda önemli kuruluşları ve alanları içermektedir. 214 mahallenin bulunduğu ilçenin 2014 yılı itibari ile nüfusu 913.715 kişi olup, günlük nüfus hareketliliğine bağlı olarak gün boyunca nüfus iki milyona ulaşabilmektedir. Kültür ve sanat açısından önemli bir yeri olan ilçe yerli ve yabancı turistlerin il içerisinde ziyaret etmek istedikleri önemli alanlardandır.



İlçenin doğu ve kuzeydoğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında Etimesgut ilçeleri bulunur. İlçede karasal iklim hakimdir. Soğuk ve kar yağışlı olan kış mevsimine rağmen ülkenin en az yağış alan bölgeleri arasında yer alan ilçede yılın üçte biri güneşli geçer.

1983 yılında kabul edilen 2963 sayılı kanun ile ilçeye bağlı olan Gölbaşı ve Mamak ayrılarak ayrı birer ilçe haline dönüşmüşlerdir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2004 tarih ve 531 sayılı kararı ile ilçeye bağlı Beytepe, Karataş ve Yakupabdal köyleri mahalle statüsüne dönüşmüştür. 6360 sayılı kanunun 2. maddesinin 41. fıkrası uyarınca ("*Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, A. Taner Kışlalı, Ümit, Koru, Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesine katılmıştır*") ilçenin toplam mahalle sayısı 124 olmuştur.

2014 yılına kadar önemli ölçüde özellikle kırsal kesimden göç alan ilçede oluşan hızlı ve düzensiz yapılaşma belirli bölgelerde göze çarpan önemli konulardan olmuştur. İlçenin en çok göç aldığı iller Çorum, Sivas, Yozgat, Kars, Çankırı, Erzurum ve Erzincan'dır. Kamu kuruluşlarının yoğunlukta olduğu ve çok sayıda kişinin kamusal sektörlerde istihdam edildiği ilçe, sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı bir alandır.

İlçe kaymakamlığı verilerine göre Beytepe, Karataş, Çavuşlu, Akarlar, Evciler, Kömürcü, Karahasanlı, Yayla ve Tohumlar Mahalleleri çevresinde buğday, arpa, nohut, mercimek, kavun ve karpuz ekimi yapılmaktadır. Engibeli arazilerde bağcılık sulama için fazla maliyetlere katlanılmadan yapılabilmesine karşın, zorlukları nedeni ile gelişmemiş bir tarımsal faaliyet olarak kalmıştır. Ticari faaliyetlerin yoğun olduğu ilçe, il genelindeki ilçeler ve diğer iller ile bir ticaret ağı oluşmuştur. İlçede işyerlerinin en yoğun görüldüğü yer Yenışehir olup, bunu Dikimevi, Küçükesat, Beşevler ve Bakanlıklar izler. İlçenin kent merkezi özelliği kazanmasından sonra büyük ölçekli sanayi faaliyetleri durmuş, fabrika kurulması engellenmiş kurulu olanlar da kaldırılmış, sanayi ilçe dışında yer alan organize sanayi bölgelerinde yoğunlaşmıştır.

Yüksek bir nüfus yoğunluğuna sahip ilçede çok sayıda iköğretim kurumu ve lise bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, ODTÜ gibi devlet üniversitelerinin yanı sıra Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, İpek Üniversitesi ve TED Üniversitesi gibi vakıf üniversiteleri ve Kara Harp Okulu ilçe sınırları içerisinde kalmakta olup, Türkiye'nin her yerinden gelen büyük bir öğrenci potansiyeline sahiptir.

Anıtkabir, İsmet İnönü Evi, ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi, TBMM yerleşkesinde yer alan Atatürk ve Meclis Müzesi, Beşevler'de yer alan Atatürk Eğitim Müzesi, MTA Tabiat Tarihi Müzesi, TRT Müzesi, Jandarma Müzesi, Gazi Üniversitesi Resim Heykel Müzesi, Gazi Üniversitesi Somut Olmayan Kültürel Miras Müzesi, Ankara Üniversitesi bünyesinde yer alan Oyuncak Müzesi ilçenin önemli kültürel faaliyet alanlarıdır. İlçenin en önemli yapılarından bir tanesi de Çankaya Köşü'dür.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ilçe nüfusu 2008 yılından itibaren artış göstermiş, 2013 yılında bir önceki yıla göre önemli bir nüfus artışı yaşanmıştır. 2014 yılında ise nüfusta bir önceki yıla göre düşüş görülmüştür.

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075	914.501	913.715

Çankaya İlçesi Nüfus Değişimi

2014 yılı verilerine göre ilçe nüfusunun %48,49'unu erkekler oluşturmaktadır. Nüfus artışı 2008 yılında -%0,87 olarak ölçülmüş, sonraki dönemlerde en yüksek artış 2013 yılında %9,91 olarak hesaplanmıştır. 2012 yılındaki nüfus artışı %2,30 olmuş, 2007 ve 2012 yılları arasındaki artış bu oranın üzerine çıkamamıştır. 2014 yılı nüfus artışı ise -%0,09 olmuştur.



Birlik	Üniversiteler	Emek	Harbiye	Prof.Dr.A.T.Kışlalı
30.010	26.786	24.476	21.180	19.518
İşçi Blokları	Ayrancı	Yaşamkent	Mürsel Uluç	Huzur
18.863	18.638	18.543	18.109	17.574
Y.Bahçelievler	Mutlukent	Kırkkonaklar	Çiğdem	Alacaatlı
17.341	17.267	16.770	14.937	14.794
Koru	İlkadım	Çukurambar	Ümit	Keklik Pınarı
14.670	14.074	13.623	13.599	13.482
Cevizlidere	Yıldızevler	Devlet	Akpınar	Bahçelievler
13.350	12.400	12.237	12.114	11.909

Söz konusu veriler incelendiğinde ilçenin 2014 yılı için en yüksek nüfusunun Birlik Mahallesi'nde olduğu, bunu sırası ile Üniversiteler, Emek, Harbiye ve Prof.Dr. Ahmet Taner Kışlalı mahallelerinin izlediği görülmektedir.

TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE



GENEL BİLGİLER

Değerleme çalışmasına konu taşınmazın yer aldığı bölge, genel olarak ilçenin henüz yapılaşma anlamında aşama kaydetmemiş bir bölgesidir. Bölgede imar planı çalışmalarının devam etmesi ve bölge genelinin henüz imarsız arazilerden oluşması gelişim açısından sürecin devam ettiği ve devam edeceğinin göstergesidir. Boş arazilerin çoğunlukta olduğu alanda yapılaşmanın yoğun bir şekilde başlamamasından ötürü belirli bir nüfus yoğunluğu sağlanamamıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından İmrahor Vadisi olarak adlandırılan proje kapsamında kalan taşınmaz ve bulunduğu bölgeye yönelik imar planı çalışmaları son dönemde daha somut şekilde gözlemlenmektedir. Mühye Mahallesi, kuzeyde ilçenin önemli konut projelerinden olan ve ilerleyen dönemde ciddi bir nüfus potansiyeli oluşturacak olan Altınoran Sinpaş Proje alanı, güneyde Karataş Mahallesi, doğuda Yukarı İmrahor Mahallesi ve batıda Eymir Gölü ile komşudur.

Değerleme konusu Taşınmaz, kuzeyde 518 parsel, güney ve doğuda oluşacak 15 m.'lik imar yoluna cephelidir. Taşınmazın yer aldığı bölgede henüz imar yolları açılmamış ve altyapı hizmetleri sonuçlandırılmamıştır.

ULAŞIM

İmar yollarının henüz açılmadığı bölge ulaşım açısından kısıtlı bir alanda yer almaktadır. Bölgeye ulaşım için kullanılacak ana arter Doğukent Bulvarı olmasına rağmen, taşınmazın konumlandığı alana ulaşım kısıtlıdır ve yakın çevrede yer alan kadastral yolları kullanılmaktadır.

Taşınmazın yer aldığı bölgeye Doğukent Caddesi üzerinden güneybatı yönünde, Turan Güneş Bulvarı istikametine ilerlenerek ulaşım sağlanabilmektedir. Bu istikamette ve sağ kolda yer alan Kahire Caddesi keşişiminde bulunan ışıklı dönel kavşaktan sola 555. Cadde'ye (Mühye Yolu) dönülür. 555. Cadde üzerinde Yeşilkent Mahallesi istikametine doğru ilerlenirken cadde bitiminden sola 554. Cadde'ye bu cadde üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlenirken İmrahor Caddesi keşişimi geçtikten



sonra 565. Sokak devamında toprak yola bağlanılır. Toprak yol üzerinde yerleşim alanları ~3,5 km. geçildikten sonra yol üzerinde sol kolda yer alan taşınmaza ulaşım sağlanır.

Taşınmaza ulaşım kısıtlı ve zor olarak nitelendirilebilecek bir yapıda olup esasen ulaşımı sağlayan bağlantı yolu 565. Sokak'tır. Taşınmaza ulaşım için henüz alternatif ve kullanışlı bir güzergah mevcut değildir. Bunun yanı sıra bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkün değildir.

YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

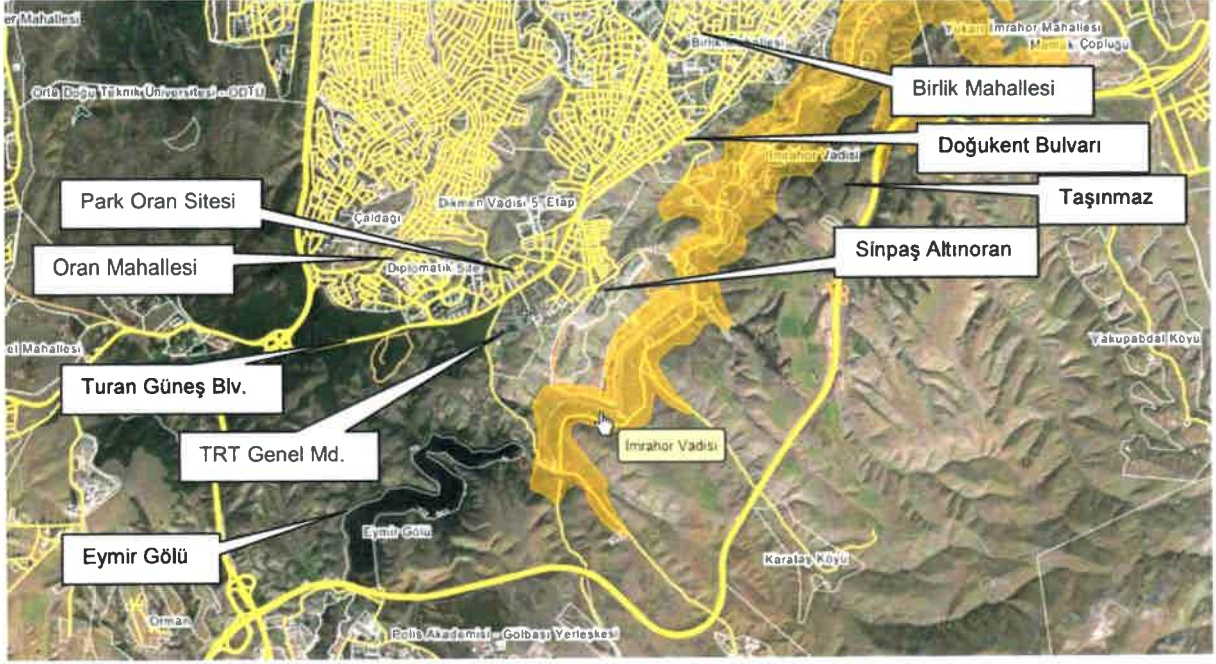
Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde boş tarla ve bahçe vasıflı taşınmazlar yoğunlukta olup konut ve konut altı ticari kullanım fonksiyonu gelişim gösterememiştir. Taşınmazın bulunduğu İmrakor Vadisi proje alanı içerisinde Mühye, Karataş ve Yakupabdal Mahalleleri bulunmaktadır. Bu bölgelerde yer alan tarla vasıflı araziler genel olarak tarımsal nitelikte kullanılmamakta olup bölgede onaylanması beklenen imar planlarının beklentisi ile boş olarak bırakılmıştır. Ayrıca bölgede doğa sporları için alanlar bulunmaktadır. Yer yer de parseller üzerine inşa edilen tek katlı kahvaltı mekanları ve restoranlar yer almaktadır.

Bölgede konut kullanımı kuzeyde bulunan Çankaya İlçesi sınırları içerisinde yer alan Oran Mahallesi, Yukarı ve Aşağı Dikmen Mahallesi ile güneybatıda yer alan Gölbaşı ilçesinde gelişmiştir. Oran Mahallesi, Aşağı Dikmen, Yukarı Dikmen, Birlik Mahallesi, Ilkbahar Mahallesi, Hilal Mahallesi, Sancak Mahallesi, ağırlıklı olarak konut ve konut altı ticari kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge yapılaşma karakteristiğini çok katlı apartman tipi yapılar oluşturmaktadır. Üst ve orta gelir grubunun talep gösterdiği bölgelerdir.

Oran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan konutlar genellikle çok katlı site içi apartman tipi yapılardan oluşturmaktadır. Yeni yapılan ve üst gelir grubuna hitap eden Park Oran Konutları bu bölgede, Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Ticari kullanım bölgenin bilinen en eski ana arterlerinden olan Turan Güneş Bulvarı üzerinde geliş ve gidiş aksında yoğunluktadır. Bulvarın merkeze yakın olan kuzey kesimlerinde günlük ticari ihtiyaçlara yönelik işyerleri olarak kafeterya ve restoranlar, mağazalar, döviz bürosu, kuyumcu, güzellik salonu, kasap, konfeksiyon vb ile otel, okul, benzin istasyonu, oto galerisi, mobilya mağazası vb. kullanımlar gözlenmektedir. Bulvarın güney kesimlerinde, ticari faaliyetler daha seyrek düzeydedir. Bu bölgede araç trafiği üst seviye olup yaya trafiği de bulvarın ticari yoğunluğunun gözlemlendiği kuzey kesimlerinde yüksektir. Ayrıca Oran Mahallesi sınırları içerisinde Panora AVM yer almaktadır. Aşağı ve Yukarı Dikmen Mahallesi'nde ise genel olarak konut kullanımı gelişmiştir.

Ilkbahar Mahallesi, villa tarzı yapılaşmaların bulunduğu ve villaların genellikle işyeri amaçlı kullanıldığı bir lokasyon olup ticari ihtiyaçlarını Turan Güneş Bulvarı üzerinden sağlayan bir bölgedir. Hilal Mahallesi ile Sancak Mahallesi yeni ve nitelikli apartman tarzı yapıların üretildiği mahallelerdir. Birlik Mahallesi, özellikle girişinde bulunan Oyak Sitesi ile bilinmekte olup mahalle genelinde yeni yapılar her geçen gün çoğalmaktadır.

Taşınmazın batısında yer alan Eymir Gölü şehir halkı tarafından hafta sonu dinlence alanı olarak tercih edilmektedir. Bu bölgede göl etrafı lokanta, kafeterya ve yürüyüş alanı olarak tasarlanmıştır. Taşınmazın kuzeybatısında TRT Genel Müdürlüğü merkez binası bulunmakta olup bölgede yer alan ve bilinen önemli bir kurum özelliği taşımaktadır.



Değerleme çalışmasına konu taşınmazın bulunduğu bölge ulaşım açısından dezavantajlar barındırmakta olup imar yollarının henüz açılmamış olması ile de ulaşım imkanları kısıtlıdır. Araç ve yaya trafiğinin düşük düzeyde seyrettiği bölge, Turan Güneş Bulvarı veya Doğukent Bulvarı gibi önemli akslar ile diğer yerleşim alanları etki alanından uzak bir konumdadır. İlçede yer alan ve bölgeye yakın konumda olan önemli yerleşim alanları ve ticaret alanları bölgeye olumlu bir katkı sağlayamamaktadır. Bunun yanı sıra bölgenin kuzeyinde yer alan Sinpaş GYO tarafından geliştirilen Altınoran Projesinin hem konut kullanımı hem de ticaret potansiyelinin gelişimi açısından bölgeye önemli katkılarının olacağı beklenmektedir.

Altınoran Projesi, bölgenin en önemli yatırımı olarak ön planda olup, proje 5 etaptan oluşmaktadır. 2.647 konut olarak tasarlanan projede, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 tipte konutlar üretilmektedir. Proje kapsamında yer alan konutlar için ortalama 310.000 TL ~ 2.170.000 TL aralığı talep edilmektedir.

Şehrin önemli bir ilçesi sınırlarında yer alan ve yakın çevresinde gelişimini tamamlamış alanların yanı sıra önemli konut üretimlerinin olması bölge için önemli avantajlar olarak göze çarpmaktadır. Bunun yanı sıra henüz onaylanarak uygulamaya geçmemiş olan imar planları nedeni ile halen durağanlığını koruyan bölgede yer alan arazilerin el değiştirme fiyatlarında son yıllarda özellikle önemli projelerin başlangıcı ile de ciddi oranda artışlar olmuştur.

Bölge genel olarak imarsız arazilerden oluşmaktadır. Tarla vasfındaki arazilerde herhangi bir tarımsal faaliyet gözlemlenmemektedir. Özellikle Altınoran Projesi'nin başlangıcı ile imarsız olan arazilerde ciddi değer artışları gözlemlenmiştir. İmar planı kapsamına alınan bölgede son dönemlerde gözlemlenen fiyat artışlarında planların netleşeceği yönündeki izlenim ve söylentiler etkili olmuştur.

Bölgede yer alan araziler genellikle hisseli olup, arazilerin değerine ve el değiştirme fiyatlarına etkiyen en önemli faktör plan kapsamında olup olmaması ile hisseli olup olmamasıdır. Nitekim plan kapsamında yer alan arazilerin hisseli olmaması durumunda 450 ~ 550 TL/m² aralığında fiyatların talep edildiği, plan kapsamına dahil olmayan arazilerde ise bu bedellerin 150 ~ 200 TL/m²'lere kadar düştüğü gözlemlenmektedir. Hisseli olan taşınmazlarda ise istenen fiyatların daha düşük düzeylerde oluştugu görülmektedir.



Bölgede genel beklenti imar planlarının onaylanarak gerekli yasal süreçlerin tamamlanıp, bölgede inşaatların başlaması yönündedir. Bölgedeki fiyat artışlarını tetikleyen en önemli konuların başında gelen imar planlarının onay aşamasında ciddi bir yol katedilmesinin yanı sıra, Altınoran başta olmak üzere konut üretimlerinin belirli düzeylere ulaşmasıdır. Piyasa aktörleri üst ölçekli planda arazinin hangi lejantta kaldığının önemi olmadığı yönünde bir tutum sergilemekte ve plan kapsamında olmasının yeterli bir kriter olduğu yönünde eğilim göstermektedir. Plan kapsamında yer alan arazilerin imar planı onay aşamasında ve sonrasında yapılaşma iznine konu olacağı yönündeki büyükşehir belediyesinin tutumu da piyasada önemli bir rol oynayan emlak komisyoncularının piyasayı bu yönüyle şekillendirdiği görülmektedir.



Taşınmazın Yer Aldığı Bölgenin Genel Görünümü





ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında ve mevcut durumunda tarla vasıflıdır. Bölgedeki diğer benzer nitelikteki gayrimenkullerle aynı şekilde boş bırakılması yönünde tercih edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 16.01.2015 tarih ve 155 sayılı karar ile onaylanan imar planına göre taşınmaz "Konut ve yol" alanında kalmaktadır. (Ankara Büyükşehir Belediyesi 13 Mayıs 2015 tarih ve UİP.21992713.641.04 (Mühye 519 Parsel) 2015/3410-8786 sayılı yazısı) Ayrıca muhtelif Mühye, Karataş ve mrahor parsellerini kapsayan yaklaşık 936 hektarlık alanın 2. etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesine dair Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen ve incelenerek onaylanmak üzere Bakanlar Kuruluna sunulması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilen Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Proje Alanında kalmaktadır.

Rapor içerisinde bahsedilen imar plan notlarına göre minimum parsel büyüklüğü 4.000 m², E=1,40, yükseklik en çok (Hmaks) serbest olacaktır. Bu konut alanlarında parsellerin kamu ortaklık payı oranına düşen hissesinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk edilmesi halinde E:1,60 olacaktır. Bu kapsamdaki konut alanlarında ortalama daire büyüklüğü 150 m² olarak kabul edilecektir.

Henüz imar uygulamasına konu olmamış tarla vasıflı taşınmaz için öngörülen imar uygulaması sonrasında minimum parsel büyüklüğü 4.000 m² olarak planlanan alanda yer alabileceği görülmektedir. Dolayısıyla arazi kullanım özelliklerinde ilerleyen dönemde değişim beklenmekte olup, taşınmazın kesintiler sonrası hisseli duruma düşme riski de mevcuttur.

ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ

Çalışmanın yapıldığı bölgede genel olarak zararlı bir etkiye rastlanmamıştır. Bölge genelinde, toprak kayması, sel baskın alanı, su havzası gibi olumsuz etkilere rastlanmadığı gibi, gürültü, hava ve çevre kirliliğine neden olabilecek endüstriyel tesisler veya kimyasal fabrikalar mevcut değildir.

VERİLERİN YORUMLANMASI

Taşınmazın yer aldığı bölge özellikle Altınoran Projesi ile öne çıkan ve şehrin önemli ilçelerinden bir tanesinin sınırları dahilinde kalmaktadır. İlçe geneline bakıldığında 2014 yılına kadar olan süreçte önemli göç almış ve Ankara'nın yerleşimi eski ve üst gelir grubunun tercih ettiği bir alandır. Taşınmazın yer aldığı bölge ise ilçe açısından yeni yapıların üretimi konusunda potansiyel içeren bir alan olmasının yanı sıra imar planları ile ilgili netlik kazanmayan durumlar gelişim sürecini ertelemiştir.

Özellikle Sinpaş GYO tarafından yapılan proje ile üretilmesi planlanan 2.647 adet konut bölgeye önemli bir potansiyel kazandıracaktır. Nitekim proje başlangıcından itibaren değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı alanda imar planı kapsamına dahil edilen arazilerde ciddi fiyat artışları görülmüştür. Çankaya ilçesinin ortalama hanehalkı büyüklüğü (2013) olan 2,75 dikkate alındığında 7.300 kişiye yakın bir nüfusun bölgeye ilave olarak katılacağı, hanehalkı büyüklüğü küçük olan ilçeye hitap edecek özellikleri de barındıran proje ile üst gelir grubundan bölgeye yerleşim olacağı öngörülmektedir.

Bunun yanı sıra taşınmazın yer aldığı bölgede imar planı kapsamına dahil edilen arazilerde birim fiyatlar ortalama 500,-TL/m² mertebelerinde oluşmakta iken, plan dışında kalan alanlarda ise 200,-TL/m² mertebeleri gözlemlenmektedir. Plan kapsamında hisseli olmayan ve büyük arazilerin tercih görmesi de piyasa katılımcılarının genel tutumu olarak nitelendirilebilir. Plan kapsamına dahil edilen arazilerin üst ölçekli planda hangi lejantta kaldığına yönelik alıcıların genel bir kısıtlaması göze çarpmamaktadır. Buna büyükşehir belediyesinin plan kapsamındaki arazilere yapılaşma izni verileceği yönündeki bildirimi de etkili olmaktadır.

İlçenin yeni yerleşim alanı olarak şekillenebilecek bölgeye ilişkin gelecekte de benzer oranlarda değer artışlarının süreceği öngörülmekte olmasına karşın, imar planı neticesinde parsellerin yapılaşma iznine sahip olmayan bir durumda kalması veya hisseli parsellerin oluşması ihtimalleri genel olarak piyasada alıcı yönünde yer alan katılımcılar tarafından dikkate alınmamaktadır.



Bölge, ilçenin yakın ana aksları veya ana yerleşim yerleri ile güncel olarak bir etkileşim içerisinde değildir. İlerleyen yıllarda oluşabilecek yapı üretimleri ile ayrı bir ilgi alanı niteliği kazanabilecek potansiyele sahip olmasının yanı sıra imar planları ve inşaatların başlaması ile ilgili riskler halen devam etmektedir.

TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER

Fiziksel değerlemede baz alınan veriler raporun taşınmaza ilişkin tespitler ve analizler ana başlığı altında ilerleyen sayfalarda açıklandığı şekilde listelenmiştir. Bu ana başlık altında listelenen veriler gayrimenkulün teknik özellikleri ile ilgili açıklayıcı bilgileri içermekte olup, değerlendirme çalışmasına baz teşkil eden verilerdir.

ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Adres:	Mühye Mahallesi, 519 Parsel, Çankaya/Ankara
Konum:	Ana ulaşım akslarına uzak mesafede yer almakta olup, oluşmuş herhangi bir imar yoluna veya mevcut bir caddeye cephesi bulunmamaktadır.
Parsel Geometrisi:	Yamuk geometrik şekline yakın bir formda olup, genel olarak düzgün bir geometriye sahiptir.
Topografya:	Bölge genel olarak eğimli bir topografyaya sahiptir.
Arsa Alanı (m ²):	11.200 m ²
Cephe:	Taşınmazın herhangi bir yol veya önemli bir yapıya cephesi bulunmamaktadır.
Ulaşım:	Taşınmaza, özel taşıtlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ulaşım açısından kısıtlılık içeren bir konumdadır.
Görünürlük:	Genel olarak ulaşım güçlüğüne yanı sıra mevcut topografya ve yolların olumsuz etkilerinden dolayı önemli aks veya caddelerden görünürlük özelliği bulunmamaktadır.
Zemin Yapısı:	Firmamız, zemin etüdü veya zemin araştırmalarına ilişkin rapor vermemektedir. Ancak, mevcut zemin yapısının, zemin emniyet gerilmesinin, zemin yatak katsayısı gibi zemin mekaniği ve zemin dinamiği ile ilgili parametrelerin geliştirilecek projeye uygun kapasitede olduğu varsayılmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde, bu varsayımlara aykırı tespitlere rastlanmamış, ancak detaylı gözlem ve ölçümler yapılmamıştır.
Altyapı:	Henüz yapılaşmaya açılmamış olan yakın çevrede ve taşınmazın konumlandığı bölgede altyapı eksikleri mevcuttur.
Değer Artırıcı Saha Harcamaları (Harici ve Müteferrik İşler):	Değer artırıcı harcama veya yatırım bulunmamaktadır.
Arazi Kullanım Kısıtlamaları:	Arazi kullanımını kısıtlayan herhangi bir irtifak hakkı, farklı bir parselden tecavüz veya farklı parselde taşkın veya arazi kullanımını kısıtlayan



	herhangi bir duruma rastlanmamıştır. Parsel kullanımını kısıtlayıcı unsurlar tapu kayıtları (tarla vasfı) esas alınarak belirtilmiştir.
Su Havzası veya Sel/Heyelan Bölgesi:	İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre parselin su havzasında veya sel/heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin bir veriye rastlanmamıştır.
Tehlikeli Maddeler:	Yerinde yapılan incelemelerde, herhangi bir toksik veya tehlikeli maddeye ilişkin kanıt tespit edilmemiştir. Ancak, firmamızın bu konuda teknik çevresel tespitlere ilişkin uzmanlığı bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Bu tür bir çalışmanın konusunda uzman mühendisler tarafından yapılması önerilmektedir. Bu tür bir kısıtlayıcı unsur olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması tamamlanmıştır.
Arazinin Genel Olarak Kullanımı:	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda tarla vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır.
Konuma İlişkin Görüş:	Dezavantajlı
Deprem Bölgesi:	IV

YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz tarla vasıflı olup, parsel üzerinde taşınmazın değerine etki edecek bir yapı tespit edilmemiştir.

VERGİ VE BEYAN DEĞERLERİ

Taşınmaz Ankara ili Çankaya ilçesinde konumlu olup, vergiye esas beyan değerlerine ilişkin kayıtlar Çankaya Belediyesi Emlak Servisi'nde bulunmaktadır. Çankaya Belediyesi'nden elde edilen bilgiler özetle aşağıdaki şekildedir;

Vergi ve beyan değerlerine ilişkin bilgiler bilgilendirme amaçlı verilmiştir. Değerleme çalışmasına konu taşınmazın emlak vergisi beyanına ilişkin kayıtlar mevcut vasfı ile belirtilmiş ve bu çerçevede vergi oranı belirlenmiştir.

Emlak Beyan Bilgileri

Bağlı Olduğu Belediye:	Çankaya
Ada, Parsel Bilgileri:	519 Parsel
Vergilendirme Dönemi:	2015



Emlak Beyan Değeri

Arazi: 176.492,40 TL

Arazi Birim Değeri: 15,76 TL/m²

Vergi Yükümlülüğü

Emlak Vergisi Oranı (%): %0,20

Arazi Beyan Değerleri Toplamı: 176.492,40 TL

Arazi Beyanına Esas Toplam Emlak Vergisi: 352,99 TL



MÜLKİYET BİLGİLERİ VE TAPU KAYITLARI

08.05.2015 tarihi onaylı tapu kayıt bilgilerinden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

TAPU KAYITLARI

Tapu Kayıtları

Tapu Türü:	-				
İli:	Ankara	Ana Gayrimenkulün Niteliği:	Tarla	Bağımsız Bölüm Niteliği:	-
İlçesi:	Çankaya	Pafta No:	-	Arsa Payı:	-
Bucağı:	-	Ada No:	-	Blok No:	-
Mahallesi:	Mühye	Parsel No:	519	Kat No:	-
Köyü:	-	Parsel Yüzölçümü (m²):	11.200,00	Bağımsız Bölüm No:	-
Sokağı:	-	Ana Gayrimenkul Vasfı:	Tarla	Cilt/Sahife No:	3/503
Mevkii:	-	Malik ve Hissesi:	Mahmut Ekrem Gür (1/1)		
Tarih/Yevmiye:	12.04.1999/2935	Ek Bilgiler:	-		

SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde el değiştirme işlemi gerçekleşmemiştir.



TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kayıt belgesi aşağıda sunulmuştur.

Tapu Kaydı

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - SBI var)					
Tasınma Tipi	1. Ana Tasınmaz	Ada Parçesi	1. 718		
Tasınma No	1. 45620	Yüzölçümü	1. 11.200,00 m ²		
İl / İlçe	2. ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. No/Şekli	1. TARLA		
Kurum Adı	1. Çankaya TM				
Mahalle / Köy Adı	1. MÜHÜR Mah.				
Merkül	1.				
ÇP / Sayfa No	1. 1 / 501				
Kayıt Durumu	1. Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yrs.
1	MAHMET EKREM ÖZDEMİR		1/501	11.200,00	12/04/1989 - 2013

Raporlayan: 18.05.2018
Mühür: ÇANKAYA
Kayıt: 08.05.2018

TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDAT VE KISITLAMALARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve yukarıda sunulan onaylı tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır;

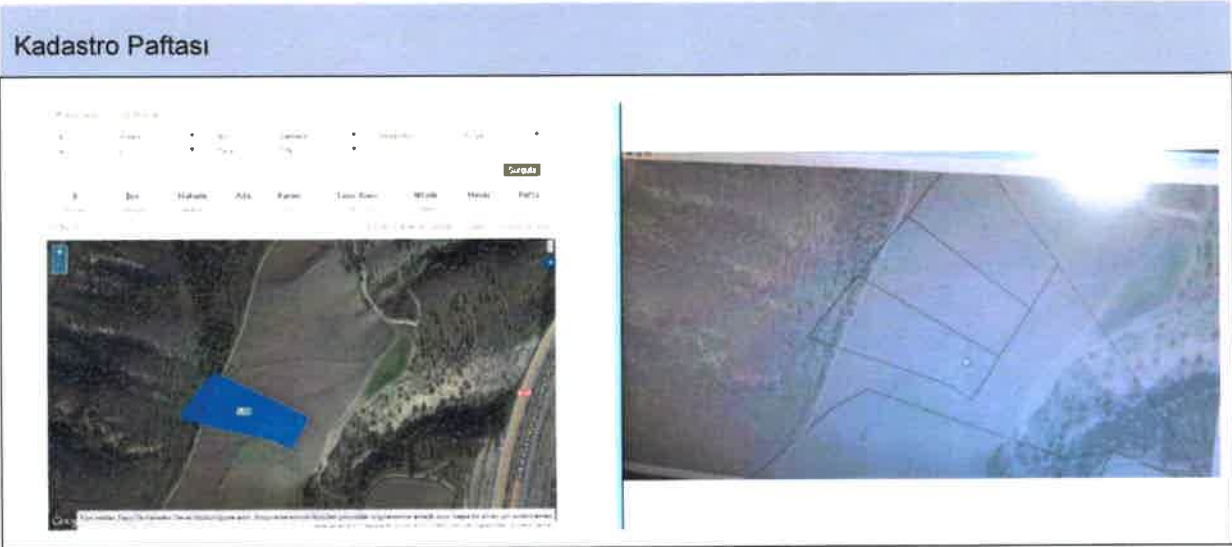
MEVCUT TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında ve taşınmazın tasarrufunda engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İMAR DURUM BİLGİLERİ

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz tarla vasıflıdır ve herhangi bir imar planı çerçevesinde tapu kayıtlarında vasfına ilişkin bir güncelleme yapılmamıştır. Tarla vasıflı olan taşınmazın konumuna ilişkin tespitler kadastro paftası üzerinden yapılmış olup, araziye ilişkin hazırlanmakta olan veya hazırlanmış herhangi bir plan çalışmasının olup olmadığı yönünde Çankaya Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde incelemeler yapılmıştır.

İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER



İMAR DURUMU

Değerleme çalışmasına konu tarla vasıflı taşınmaz için herhangi bir imar uygulaması ve kesinti yapılmamıştır. Değerleme tarihi itibari ile imarsız olarak nitelendirilebilecek parsel ve bulunduğu bölgeye ilişkin hazırlanan plan çalışmalarına ilişkin detaylar Çankaya Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden öğrenilmiştir. Büyükşehir belediyesinden temin edilen İmar planına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;



İmar Durum Bilgileri

Bağlı Olduğu Belediye:	Çankaya Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi
İmar Planı Türü:	İmrahor Vadisi Uygulama İmar Planı (Ankara Büyükşehir Belediyesi)
İmar Planı Ölçeği	1 / 1000
İmar Planı Onay Tarihi:	16.01.2015
İmar Lejantı:	Konut ve Yol (*)
Plan Notlarına Göre İzin Verilen Yapılaşma Türleri:	Plan notları aşağıda belirtilmiştir. (**)
Yapı Nizamı:	-
Mevcut Kullanım Türü:	Tarla
Mevcut Kullanımı Yapılaşma Kriterlerine Uygun mu? :	-
Taban Alanı Katsayısı (TAKS):	-
Kat Alanı Katsayısı (KAKS) (Emsal):	-
Hmax (m.)	-
Çekme Mesafeleri (m.)	Yoldan: - Komuşu Parselden: -
Minimum Parsel Büyüklüğü (m²):	-
Parselin Yola Terki:	Parselin terkleri henüz yapılmamıştır.
Parsel Üzerindeki İrtifak Hakları:	Yoktur.
Parsel İle İlgili Diğer Kısıtlamalar:	Parsel 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmamıştır.

(*)Ankara Büyükşehir Belediyesi Planlama servisinden alınan bilgiye göre 16.01.2015 tarih 155 sayılı kararı ile onaylanan ve 06.03.2015 tarihinde itiraz süresi dolmuş 1/1000 ölçekli imar planlarında taşınmazın Konut ve yol alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

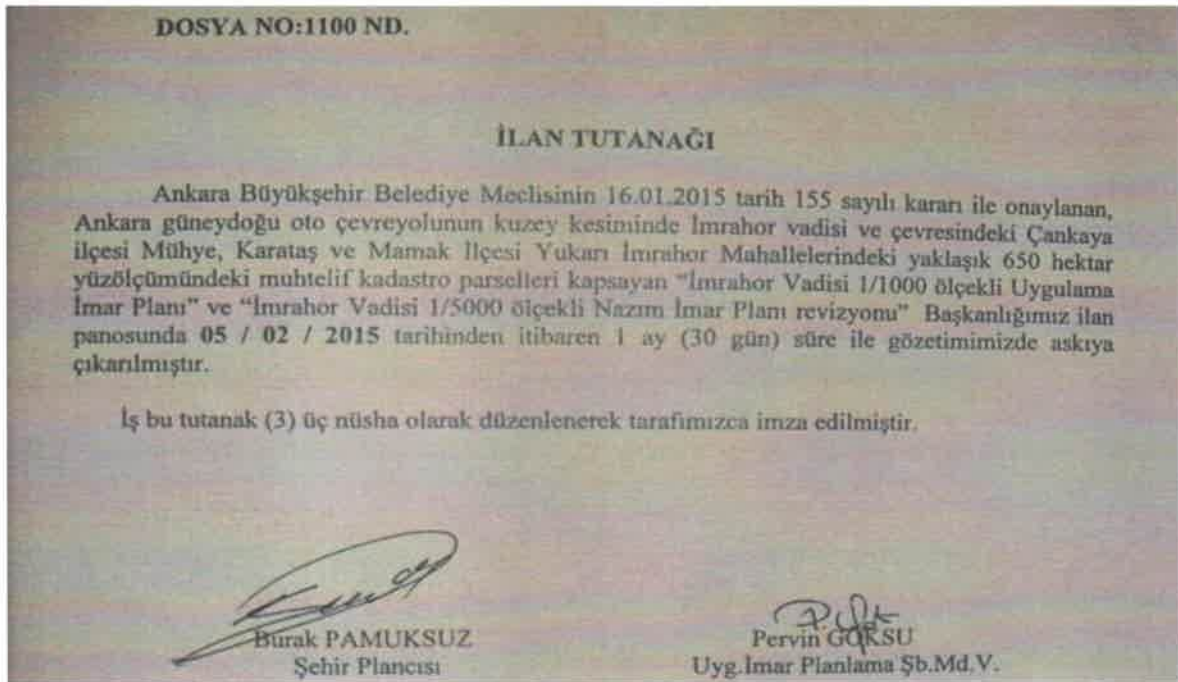
(*)Yukarıda bahsedilen imar planına göre taşınmazın konut ve yol alanında yer alacak biçimde düzenleneceği belirtilmektedir. Konut Kullanım Alanları'nda Emsal = 1,40, Yençok:Serbest yapılaşma koşulları plan notlarında belirtilmiş olup, plan notları aşağıda belirtildiği gibidir;

(**) Plan Notları;

Konut Alanları: Salt konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 4.000 m², E=1,40, yükseklik ençok(hmaks) serbest olacaktır. Bu konut alanlarında parsellerin kamu ortaklık payı oranına düşen hissesinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk edilmesi halinde E:1,60 olacaktır. Bu kapsamdaki konut alanlarında ortalama daire büyüklüğü 150 m2 olarak kabul edilecektir.

Parselasyon planında daha büyük parseller oluşturulmasını teşvik amacı ile ada bazında ve/veya 20.000 m² üzerindeki konut parsellerinde E:2,00, Yençok: Serbest olacaktır. Ayrıca bu parsellerin kamu ortaklık payı oranına düşen hissesinin Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk edilmesi halinde inşaat alanına %10 konfor artışı sağlanacak Yençok:Serbest olacaktır. Bu hüküm tevhid işlemi ile bu şartları sağlayacak parselde geçerli değildir.

Konut alanlarında ada ölçeğinde veya birkaç adanın birlikte porjelendirilmesi halinde; ada veya adaların toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile projede belirlenecek şekilde günlük tüketime yönelik ihtiyacı karşılamak üzere toplam konut sayısı dışında toplam inşaat emsali dışında kalmak şartı ile bağımsız birim olarak soyal üniteler, kreş, lokal, restoran, açık veya kapalı yüzme havuzu, açık –kapalı spor tesisi, PTT vb. gibi kullanımlar düzenlenebilir..



Ankara Büyükşehir Belediyesi

 **T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : UIP.21992713.641.04 (Mühye 519 Parsel) 2015/ 3410-8786
Konu : Çankaya Mühye 519 parsel İmar durumu hk.

13 Mayıs 2015

Sn. Mehmet ARPACI
(Atakule G.Y.O A.Ş.)

İlgi : 13.05.2015 tarih ve Başkanlığımız evrakına 8786 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi Kadastro 519 nolu parselin İmar durumu bilgisi talep edilmektedir.

Mühye Kadastro 519 nolu Parselle İlişkin Yapılan İncelemede;

- Büyükşehir Belediyemiz Meclisinin 16.01.2015 tarih 155 sayılı kararı ile onaylı "İmrahor Vadisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve "İmrahor Vadisi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında E=1.40 Yençok;Serbest yapılaşma koşullarındaki "Konut" alanı ve yol olarak planlanmış alan kullanımlarına isabet ettiği,
- Parselasyon planının bulunmadığı,
- Belediyemiz meclisinin 16.01.2015 tarih 155 sayılı kararı ile onaylı Plan sahası ile birlikte muhtelif Mühye, Karataş ve İmrahor parsellerini kapsayan yaklaşık 936 hektarlık alanın 2 etap olarak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesine ilişkin Başkanlığımızca yürütülen ve incelenerek onaylanmak üzere Bakanlar Kuruluna sunulması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilen KDGA sınırı teklifi kapsamında bulunduğu,

Hususları tespit edilmiş olup bilgilerinize rica ederim.


O. Faruk ERCİYES
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Adres: Hipodrom Cid. No: 5 B. Blok: 17. Kat Yenimahalle/ANKARA Tel: (0312) 5072730 Faks: (0312) 5072711 Web: <http://www.ankara.bel.tr>

Ankara Büyükşehir Belediyesi

YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR

Taşınmaz hali hazırda tarla vasfı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı vb. resmi evraklar bulunmamaktadır.

GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Tapu kayıtlarında tarla vasfı olan taşınmaz, mevcut hali ile yapılaşmaya uygun olmadığından taşınmaza ilişkin yapılaşmaya yönelik herhangi bir evrak düzenlenmemiştir.

SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.10.2013 tarih ve 1888 sayılı kararı ile "İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGP)" sınırlarını içine alan Çankaya İlçesi Yeşilkent (Mühye) ve Karataş Mahalleleri ile Mamak İlçesi Yukarı İmrahor Mahallesi sınırlarında yaklaşık 626 hektarlık bir alanı kapsayan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamına alınmıştır.

Yukarıda bahsedilen planın iptali Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu itirazın reddine ilişkin açılan davanın 18. İdare Mahkemesi'nin E2014/1165 sayılı dosyasında halen devam etmekte olduğu öğrenilmiştir.

Söz konusu davanın devam sürecinde aynı bölgeyi kapsayan 650 hektar büyüklüğündeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarih ve 155 sayılı yeni bir karar aldığı tespit edilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.01.2015 tarih ve 155 sayılı kararı ile onaylanan plan sahası ile birlikte muhtelif Mühye, Karataş ve İmrahor parsellerini kapsayan yaklaşık 936 hektarlık alanın 2. etap olarak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmesine ilişkin teklif Bakanlar Kurulu'na sunulmak üzere büyükşehir belediyesi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmuştur.

21.10.2013 tarih 1888 sayılı karar ile büyükşehir belediyesince onaylanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları onaylanmış, 2015 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli nazım plan neticesinde 2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğünü yitirmiştir.

Yukarıda bahsedilen ve Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan imar planına ilişkin bir aylık askı sürecinin değerlendirme tarihi itibarı ile dolduğu bilgisi edinilmiştir. Parsel 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmamıştır.

SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazı da içine alan bölgede imar planlarına ilişkin çalışmalar devam etmekte olup, sonuçlanan ve uygulamaya konan alt ölçekli bir imar planı henüz mevcut değildir. Değerleme çalışmasına konu taşınmaz tapu kayıtlarında halihazırda tarla vasfıdır ve kadastro parseli niteliğindedir. Taşınmazın bu vasfı (tarla) dikkate alındığında, tarla vasfı ile gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel olduğu düşünülmektedir.



GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkulün tarla vasfı dikkate alınarak, mevcut mülkiyet yapısı ve hakları ile hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler incelendiğinde, taşınmaz açısından mevcut tapu kayıtlarında yer alan vasfı ve kadastro parseli niteliği ile tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki engelin oluşmadığı görülmüştür.

YAPI DENETİM

Taşınmazın imar planı kapsamında uygulama görmesi sonrasında alınacak yasal izinlere göre yapılacak yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi olacaktır.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI

En verimli ve en iyi kullanım kısaca, fiziksel olarak mümkün, uygun görülen (makul), yasal olarak izin verilen, finansal olarak desteklenebilir olarak taşınmaz için en yüksek değeri oluşturan muhtemel kullanım olarak tanımlanabilir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

En verimli ve en iyi kullanımı belirlemek için tipik olarak iki senaryo altında konu değerlendirilir; bunlardan ilki boş arsa olarak düşünülerek, diğeri ise güncel olarak geliştirilmiş olduğu durumdur. Her iki senaryoda da yukarıdaki tanımda belirtilen dört kriterin karşılanması beklenmelidir.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları, bazı durumlarda, ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalara sektörümüzde karşılaşılabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Bazı durumlarda, imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) 2007 versiyonunun Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri başlıklı birinci bölümünde en verimli ve en iyi kullanım ile ilgili aşağıdaki ifadeler yer almaktadır;

- *Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.*
- *Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler,*



yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

- Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

UDES, en verimli ve en iyi kullanımı şu şekilde tanımlar;

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilip yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

- 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 Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerde sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımıdır.
- Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer değerlendirme durumlarını değerlendirme imkanı verir.
- Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

UDES, son versiyonu olan 2013 versiyonunda, UDES Çerçeve bölümünde, Pazar Değeri tanımının altında en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesine ilişkin konulara değinilmiştir. Aynı şekilde RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonu da paralel ifadeler ile en verimli ve en iyi kullanımdan bahsetmektedir.

Uluslararası geçerliliği olan standartların güncel versiyonlarında da en verimli ve en iyi kullanım ile ifadelerde genel olarak belirtilen ve üzerinde durulan konular benzerlik içermekte olup, özetle, mümkün, kabul edilebilir, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak yapılabilir olması ifadeleri dikkati çekmektedir. Pazar Değeri ifadesinin de özellikle en verimli ve en iyi kullanımı yansıtmaya yönelik ifadeler önemlidir.

BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bu analiz yönteminde, yasal olarak izin verilebilecek nitelikler ve imar durum özellikleri dikkate alınmaktadır. Ayrıca, arazinin yasal kullanım nitelikleri dikkate alınarak fiziksel özellikleri ve en yüksek getiriyi sağlayacak bu kullanımların finansal yapılabilirlik kriterleri dikkate alınmaktadır. Taşınmazın konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için en verimli ve en iyi kullanımının, mevcut vasfı göz önüne alınarak ve yürürlüğe konulması beklenen imar planları dikkate alınarak boş olarak bırakılmasının değerlendirme tarihi itibarı ile en verimli ve en iyi kullanım olacağı düşünülmektedir. İmar planlarının netleşerek yürürlüğe girmesi ve parselin imar parseline dönüşmesi ve arsa vasfı kazanması halinde en verimli kullanımın parsel üzerinde mevcut imar hakları kullanılarak bir proje üretilmesi olacağı düşünülmektedir.

GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Taşınmazın parsel üzerinde var olduğu düşünülerek kullanımıdır. Var olan bir yapı için ise, yapının yenilenmesi veya mevcut toplam pazar değerine katkıda bulunmaya devam edecek şekilde mevcut yapının korunması, yada yeni bir proje geliştirilmesine kadar mevcut yapının yıkılarak yeni yapının yapılması maliyetlerini telafi edecek kullanım olarak da tanımlanabilir.

Proje geliştirilmiş olarak en verimli ve eniyi kullanım analizinde, projenin fiziksel elementlerini değiştirmenin veya mevcut projeyi yıkarak yenisini yapmanın finansal olarak avantajlı olacağı duruma kadar kullanımının devam etmesi durumu irdelenmektedir.

Değerleme çalışmasına konu taşınmaz mevcut vasfı nedeni ile yapılaşmaya uygun değildir. İmar planı neticesinde oluşacak duruma ilişkin kesin sonuçlar oluşmamıştır. Ancak bölge için yapılan inceleme ve araştırmalarda taşınmazın imar parseli haline dönüşmesi durumunda en verimli ve en iyi kullanımının imar koşullarının izin verdiği yapılaşma koşullarının sağlanması ile konut amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir.

DEĞERLEME

KULLANILAN DEĞER TANIMI

PAZAR DEĞERİ

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında genel olarak aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

UDES Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri bölümünde pazar değerine ilişkin; “Pazar Değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Her ne kadar yapılan ayrıntılı tanımlar farklılıklar gösterse de Pazar Değeri kavramı herkes tarafından anlaşılmakta ve uygulanmaktadır” ifadesine yer verilmiştir.

UDES Pazar Değerini şu şekilde tanımlar;

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

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

Standardın UDES-1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme bölümünün “Tanımlar” kısmında Pazar Değeri tanımında yer alan ifadeler detaylandırılmış olup, bu tanıma ilişkin detaylar aşağıdaki gibi açıklanabilir;



“tahmin edilen tutar” varlık için, piyasa koşullarında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, ödenecek olan para cinsinden fiyat anlamındadır. Pazar değeri, değerlendirme tarihinde piyasa değeri tanımına uygun şekilde, piyasada makul olarak elde edilmesi en olası olan fiyattır. Satıcı tarafından sağlanabilecek en iyi fiyat ve alıcı tarafından sağlanabilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin spesifik olarak atipik finansman, satış ve geri kiralama anlaşmaları, özel değerlendirmeler veya satış ile ilgili herhangi bir kişi tarafından verilen ödümler, veya Özel Değere sahip diğer herhangi bir unsur ile artırılan veya düşürülen bir tahmini fiyatı hariç tutar.

“bir varlığın el değiştirmesi için gereken” ifadesi daha önce belirlenmiş olan bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade, bir varlığın değerinin tahmini bir tutar olduğuna ilişkindir. Değerleme tarihinde piyasa (pazar) değeri tanımının tüm unsurlarını karşılayan bir işlemdeki fiyattır.

“değerleme tarihinde” değer veriliş tarihi özel olduğunu ifade eder. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebileceğinden, tahmin edilen değer herhangi bir başka zamanda yanlış veya isabetsiz olabilir. Değerleme tutarı, başka bir tarih değil, değerlendirme tarihi itibarı ile gerçek piyasa durumu ve koşullarını yansıtabilir.

“istekli bir alıcı ile” ifadesi satın almaya motive olmuş, ancak zorlanmamış bir kişiyi tanımlar. Bu alıcı bu fiyattan almaya gerek aşırı hevesli, gerekse de kararlı değildir. Bu alıcı aynı zamanda, kanıtlanamayan veya var olması beklenen hayali veya farazi bir piyasadan ziyade, mevcut piyasa gerçekleri ve mevcut piyasa beklentileri ile satın alan biridir. Varsayılan alıcı piyasanın gerektirdiğinin üzerinde bir fiyat ödemeyecektir. Bu taraflar arasında mevcut sahibi ile birlikte piyasayı (pazarı) oluştururlar.

“istekli bir satıcı” ne herhangi bir fiyattan satmaya aşırı hevesli veya zorlanmış, ne de mevcut piyasada makul olarak görülmeyen bir fiyatta ısrar eden bir satıcıdır. İstekli satıcı uygun pazarlama sonrasında, fiyatın ne olduğuna bakmaksızın, açık piyasada elde edilebilecek en iyi fiyata varlığı satmaya motive olmuş bir kişidir. Gerçek sahibin fiili koşulları bu değerlendirmenin bir parçası değildir, çünkü istekli satıcı bir farazi sahiptir.

“tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında” ifadesi fiyat seviyesinin piyasa nitelikleri ile bağdaşmayan veya özel değer nedeni ile yükselten ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracı arasındaki ilişki gibi belirli bir ilişkisi olmayan taraflar arasında olduğunu belirtir. Pazar Değeri (Piyasa Değeri) üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleri ile ilişkisi olmayan taraflar gerçekleşmiş olarak varsayılır.

“uygun pazarlama sonrasında” ifadesi varlığın piyasa değeri tanımına uygun olarak, makul biçimde elde edilebilecek en iyi fiyat ile elden çıkartılmasını sağlayacak bir biçimde piyasaya sunulması anlamına gelir. Satış yönteminin alıcının erişimi olan piyasadaki en iyi fiyatı elde etmek için en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Açık olma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türü ve piyasa koşullarına göre değişecektir. Tek kriter varlığın yeterli sayıda piyasa katılımcısının dikkatine sunulmasına olanak verecek yeterli zamanın bulunmasıdır. Açık olma süresi değerlendirme tarihinden önce oluşur.

“tarafların bilgili ve basiretli hareket ettikleri” ifadesi gerek istekli alıcı, gerekse de istekli satıcının varlığın doğası ve özellikleri, gerçek ve potansiyel kullanımları ve değerlendirme tarihi itibarı ile piyasa koşulları hakkında makul derecede bilgi sahibi olduklarını öngörür. Ayrıca, her birinin işlemdeki kendi konumları açısından en elverişli fiyatı elde etmek üzere, bu bilgileri sağgörü olarak kullandıkları kabul edilir. Sağgörü herhangi bir ileri tarihe ilişkin öngörü yararına değil, piyasanın değerlendirme tarihindeki durumuna atfen değerlendirilir. Örneğin, fiyatların düşmekte olduğu bir piyasada bir satıcının varlıkları daha önceki piyasa seviyelerinin altında bir fiyattan satması mutlaka mantıksız değildir. Bu durumlarda, fiyatların değişmekte olduğu piyasalardaki diğer işlemlerde olduğu gibi, sağgörü bir alıcı veya satıcı o zaman için mevcut olan en iyi piyasa bilgilerine göre hareket edecektir.

“ve zorlama olmaksızın” ifadesi ise her bir tarafın işlemi gerçekleştirmek üzere motive oldukları, ancak bunu sonlandırmak için hiç birinin zorlanmamış veya gereksiz biçimde baskı altında olmadığını belirtir.



UDES 2013 versiyonunda ve RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonu benzer ifadeleri içermekte olup, yukarıda belirtilen tanım ve açıklamalara benzer şekilde oluşturulmuştur.

UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri bölümünde açıklanan duran varlıkların Makul Değer ifadesi genelde Pazar Değeri anlamını taşımaktadır. UDES'te yer alan ifade; "Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır." şeklindedir.

DEĞERLEME SÜRECİ

YÖNTEM

Genel olarak değerlemede üç yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar, maliyet yaklaşımı, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Değerleme çalışmalarında pazar değeri görüşünün oluşmasında bu üç yaklaşım da kullanılmasına çalışılmalıdır. Değerleme çalışmalarında, gayrimenkulün türüne göre uygulanabilir olan veya yeterli veriye ulaşılabilen yöntem veya yöntemlerin tercih edilmesi önem arz etmektedir. Değerleme yaklaşımlarının güvenilirliği piyasa verilerinin ulaşılabilirliği ve kıyaslanabilirliğinin yanı sıra alıcıların motivasyon ve düşünceleri ile ilişkilidir.

Değerleme yaklaşımı, her yöntemden elde edilen değerlerin analiz edilmesi çalışmasını içermektedir. Birden fazla yaklaşımın kullanıldığı durumlarda, her değerleme yaklaşımı verilerin uygulanabilirliği, güvenilirliği, miktarı ve kalitesi göz önüne alınarak irdelenmelidir. Nihai değer takdirinde ise değerleme yaklaşımlarından bir tanesinden ulaşılan değer kabul edilebileceği gibi, tüm yaklaşımlardan ulaşılan değerler arasında bir ilişki kurularak nihai değer takdiri yapılabilir.

Değerleme çalışmalarımızda yukarıda belirtilen konular dahilinde her üç yöntem ile de değerlendirme çalışması sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkulün türü, verilerin yeterliliği ve güvenilirliği gibi yukarıda açıklanan temel prensipler dahilinde bazı durumlarda bu yaklaşımlardan bir veya iki tanesi de tercih edilmektedir. Bu çalışmada kullanılan yaklaşım ve bu yaklaşımdan elde edilen sonuç raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanmıştır.

SEÇİLEN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Bu değerlendirme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler, tespitlerimiz ve bilgimiz doğrultusunda ve ilgili yatırımcı profili de dikkate alındığında bu yaklaşımın piyasa katılımcıları için uygulanabilir ve/ya gerekli olduğu düşünülmektedir. Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı doğrudan piyasa verilerini baz almaktadır, değerlendirme konusu taşınmazın vasfı ve bölgesel analizler itibari ile piyasada sıkça bulunan ve el değiştiren gayrimenkul türü olmasından ötürü bu yaklaşım tercih edilmiştir. Parsel üzerinde maliyet unsuru oluşturacak bir yapının bulunmaması nedeni ile maliyet yaklaşımına, proje geliştirme çalışmasına baz teşkil edecek yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olması ile proje geliştirme yaklaşımına (gelir veya maliyet yaklaşımları ile) ve mevcut vasfı ile en verimli ve en iyi kullanımın parsel üzerinde bir ürün yetiştirilmesi olmamasından ötürü gelir yaklaşımına başvurulamamıştır. Söz konusu bu yaklaşımlar için elde edilecek verilerin piyasa destekli olmayışı, bu yaklaşımlara başvurulmamasının diğer bir nedenidir.

UDES Uluslararası Değerleme Standartları, Standart 1 başlığı altında aşağıdaki ifadelere değinilmektedir;

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

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları vedoğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortakbir tanımını oluşturacaklardır. 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. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlemeyöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen sınırlandıran herhangi bir faktör oluşmamıştır. Saha çalışmalarının yapılması aşamasında gerekli bilgilere ulaşılmış, resmi kurumlarda yapılan incelemelerde de değerlendirme çalışmasına baz teşkil edebilecek veriler temin edilmiştir. Resmi kurumlardan temin edilen bilgiler, piyasa tutumunun resmi imar durumundaki detayları dikkate almamasından ötürü, piyasa bazlı analizlere sınırlılık getirmemiştir. Bölgesel veya resmi kurum bazlı veriler tespit edilebildiği ölçüde değerlendirilmiştir. Müşteri tarafından da değerlendirme çalışmasını kısıtlayan herhangi bir faktör oluşmamıştır.



TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Güçlü Yanlar

Taşınmaz imar planı kapsamında “Konut” alanında kalmaktadır.

Taşınmaz tek hisselidir.

Taşınmaz, açılacak imar yollarına cepheli olacaktır.

Zayıf Yanlar

Taşınmaz halihazırda tarla vasfıdır ve yapılaşmaya uygun değildir.

Taşınmazın yer aldığı bölgeye ulaşım kısıtlıdır ve güçlükler içermektedir.

Bölgede henüz altyapı hizmetleri eksiklikleri mevcuttur.

Bölgede benzer nitelikteki gayrimenkul piyasasında önemli sayıda arz mevcuttur.

Fırsatlar

Geçmiş dönemde bölgede yaşanan fiyat artışlarının, imar planlarındaki somut gelişmeler ile artış göstereceği düşünülmektedir.

Yakın çevrede yer alan Altınoran projesinin bölgeye önemli bir üst gelir nüfusunu taşıyacağı öngörülmektedir.

İlçede yeni yapılaşma alanı ve yeni yapıların üretileceği bir alan olarak öne çıkması muhtemel alanlardandır.

Tehditler

Arazinin parselasyon çalışmaları ile netleşecek kesintileri henüz belirgin olarak oluşmamıştır.

Parselin imar planı olduğu gibi konumu da belirsizdir.

İmar planları ile ilgili kesin uygulamalar belirginleşmemiştir ve mahkeme süreci devam etmektedir.



MALİYET YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için esas kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanabilir.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı öngörülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir.

Yapım maliyetlerinden amortisman (yıpranmalar) düşülerek hesaplanan değere arazi değeri de ilave edilerek ulaşılan sonuç, bu yaklaşım ile, tam mülkiyet hakkını belirten bir değer göstergesidir. Amortismanlar genel olarak, fiziksel yıpranmanın yanı sıra, fonksiyonel ve ekonomik demodelik unsurlarını içermektedir.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, doğrudan (kaba ve ince inşaat, tesisat, altyapı vb.) ve dolaylı maliyetleri (mühendislik mimarlık ücretleri, yasal izinler, vb.), girişimci karını ve arsa değerini içermektedir. Arsa değeri haricinde kullanılan hesaplamalar maliyet hesaplamasında ele alınmakta, maliyetlerden amortismanlar düşülmekte ve bu yöntemle ulaşılan değer, arsa ve amortismanlar düşülmüş maliyetler toplamı olarak düşünülmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Değerleme tarihi itibari ile yapının yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri belirlenir. Bu analizde doğrudan ve dolaylı maliyetlerin her ikisi de dikkate alınır,
 - **Yeniden Yapma Maliyeti:** Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın aynı malzeme, aynı standartlar, tasarım, işçilik, vb. kullanılarak yapının tüm kusur ve yeterliliklerini aynen koruyarak bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
 - **Yerine Koyma Maliyeti:** Değerleme tarihi itibarında geçerli olan güncel malzemeler, standartlar, tasarım, vb. kullanılarak çalışmaya konu yapı ile aynı faydayı sağlayacak eşdeğer yapının inşa edilmesinin tahmini maliyetidir.
- Piyasa araştırmaları ve verileri doğrultusunda girişimci karı (geliştirici primi) tahmin edilir,
- Tahmin edilen yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri, dolaylı maliyetler, girişimci karı (genellikle yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinin belirli bir yüzdesi olarak belirtilir) toplanarak yapının toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri hesaplanır, (Maliyet tahmini genel olarak aşağıdaki prensipler kullanılarak belirlenir;)
 - **Karşılaştırmalı Birim Yöntemi:** Bu yaklaşımda Türk Lirası veya döviz cinsinden alan veya hacim birim maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer yapıların bilinen maliyetleri zaman veya fiziksel farklılıklar dikkate alınarak uyarlanmaktadır. Genel olarak uygulama toplam bina alanı baz alınarak yapılır.
 - **Yerinde Birim Yöntemi:** Yapıyı oluşturan bileşen ve tesisatların birim maliyetleri hesaplanarak yapının toplam birim maliyetinin elde edilmesidir.
 - **Keşif Yöntemi:** Malzeme ve işçilik maliyetlerinin de dikkate alındığı ve yapının tüm bileşenlerinin ayrı bir şekilde irdelendiği yöntemdir.



- Amortize edilmiş maliyetlerin bulunması için, yapının hesaplanan toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinden yıpranmalar çıkartılır (Yıpranmalar genel olarak piyasadan çıkarma, ekonomik yaş-ömür veya detaylı analizler ile hesaplanır),
 - **Piyasadan Çıkarma Yöntemi:** Amortisman miktarının içinden ayrıştırılabileceği emsal nitelikli satışlardan hareketle hesaplamalar yapılır.
 - **Ekonomik Yaş – Ömür Yöntemi:** Gayrimenkulün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasında bir orantı kurularak hesaplamalar yapılır. Taşınmazın toplam ekonomik ömür boyunca doğrusal yıprandığı varsayılarak, efektif yaş anındaki yıpranma baz alınır.
- Yeni yapı maliyetleri ve yıpranmalar da hesaplanarak ana yapı dışındaki ilave imalatlar ve yapılar ile çevre düzenlemeleri, saha iyileştirmeleri, harici ve müteferrik işlere ilişkin maliyetler de hesaplanır (bu maliyetlerin de yıpranmaları benzer şekilde hesaplanır),
- Arsanın boş olduğu düşünülerek ve en verimli ve en iyi kullanımın geliştirileceği mümkün olarak, arsa değeri tahmin edilir,
- Amortize edilmiş ana yapı maliyetleri, ilave yapılar, geliştirmeler ve harici/müteferrik işlere ilişkin yıpranmalar da dahil edilerek hesaplanan maliyetler ile arsa değeri toplanarak bu yaklaşımla elde edilen değere ulaşılır,
- Gerekli ve desteklenebilir düzeltmeler yapılarak, bu yaklaşım ile yapılan hesaplamalar sonlandırılır.

UDES, Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri başlıklı bölümünün 9.0. Değerleme Yaklaşımları başlıklı kısmında maliyet yaklaşımı ile ilgili; *“Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir”* ifadesi yer almaktadır.

UDES 2013 ve RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda incelendiğinde, raporun bu bölümünde yer alan ifadeler ile tutarlı verilere erişilebilmektedir.

Genel olarak maliyet yaklaşımında genel prensip, satın alma veya inşa etme yollarından biri ile aynı yararı sağlayacak bir varlığın elde edilmesi için harcanacak maliyetten daha fazlasının konu varlık için ödenmemesi dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile aşırı süre, risk veya diğer faktörlerin bulunmadığı bir ortamda piyasanın alıcı tarafında yer alan katılımcının konu varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı satın alam veya inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine göre hareket edilmektedir. Genellikle konu varlık yaş ve modası geçme nedeni ile, satın alınabilecek veya inşa edilecek alternatiften daha az çekici olacaktır; bu durumda, değer tanımına bağlı olarak alternatif varlığın maliyetinde ayarlamaların yapılması gerekebilecektir. Bu ayarlamalar ise amortisman veya yıpranma adı altında dikkate alınmaktadır.

Bu yaklaşım ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer ifade de DRC(Depreciated Replacement Cost, Amortismanlar Düşülmüş Yerine Koyma Maliyeti) şeklindedir. Bu tanım, maliyet yaklaşımının yerine koyma maliyeti yöntemi şeklinde uygulanması şeklinde ifade edilmekte ve eşit nitelikteki varlığın modern halinden fiziksel yıpranmalar ve diğer ilgili demodelik ve yıpranmalar düşülerek ve optimizasyon yapılarak varlığın yerine konmasının güncel maliyeti olarak tanımlanabilir.



MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Taşınmaz üzerinde maliyet unsuru oluşturan herhangi bir yapı bulunmamakta olup, bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)

YÖNTEM

Bu yaklaşım, yeterli veri elde edilebildiğinde, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi tahminleri sunabilmektedir. Bu yöntemde, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki satılmış veya satışa çıkmış emsal niteliği taşıyabilecek gayrimenkuller incelenir, uygun karşılaştırma birimlerine göre kıyaslanır ve karşılaştırma elemanlarına göre gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün değerine ulaşılır. Bu yöntemin uygulanmasında üzerinde durulması gereken konular ise; değerlendirme çalışmasına konu gayrimenkul türü ile ilgili olarak mevcut bir piyasanın var olması, söz konusu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul türü hakkında kabul edilebilir düzeyde bilgi sahibi olması, gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre piyasada olması, değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip yeterli sayıda satılmış veya makul bir sürede piyasada kalmış emsal verilerin mevcut olması kriterleridir.

UDES'te bu yaklaşım ile ilgili aşağıdaki ifadeler yer verilmektedir;

Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri bölümü, 9.0. Değerleme Yaklaşımları başlığı altında;

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Mülkiyet Türleri başlığı altında;

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün Pazar Değerinin sınırları belirlenir. Satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır. Tipik bir piyasa katılımcısınınkinden farklı amaçları yansıtan satış fiyatları dikkate alınmamalıdır. Örnek: Belirli bir mülk için en yüksek fiyatı ödemek isteyen özel alıcıların işlemleri.

Değerleme Uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, değerlendirme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına dikkat etmelidir. Eğer durum böyle değilse emsal fiyatlarla uygun ayarlamalar yapılması gerekir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımının geniş bir uygulama olanağı vardır ve pazar verilerinin yeterli olduğudurumlarda oldukça ikna edicidir. Bu yaklaşımdan elde edilen veriler gelir indirgemesi ve maliyet yaklaşımlarına da uygulanabilir. Emsal karşılaştırmasının güvenilirliği hızlı değişimler ve şiddetli çalkantıların olduğu piyasalarda veya nadiren satılan özellikli veya özel amaçlı mülklerinin değerlemesinde sınırlı kalabilir.

UDES, Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1, Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi başlığı altında bu yaklaşım ile ilgili aşağıdaki ifade yer almaktadır;

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bundan dolayı pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir



çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerın takdirinde kullanılan endoğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, karşılaştırılabilir satış verileri karşılaştırılabilir her bir mülk iledeğerlemenin konusunu oluşturan mülk arasındaki farklılıkları yansıtmak amacıyla düzeltilir. Karşılaştırmaunsurları arasında, devredilen taşınmaz mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, satın alınanın hemenardından yapılan harcamalar, pazar koşulları, mevki, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler, kullanım ve birsatışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Belirlenen alanda, geçmiş dönem ve ilgili taşınmaz türündeki satışlara ilişkin bilgiler, güncel verilen teklifler ve hali hazırda satışta olan taşınmazların fiyatları araştırılır,
- Taşınmaz ile benzer nitelikli gayrimenkuller seçilir ve analiz edilir. Analizler, taşınmazların satış tarihi ve değerlendirme tarihi arasında geçen tarihlere göre ekonomik olarak ve diğer fiziksel, fonksiyonel ve konum gibi faktörlerine göre analiz edilir,
- Emsal nitelikli taşınmazların edinimi için uygun finansman koşulları belirlenmiş ise, bu veriler nakit karşılığı fiyata (peşin fiyata) çevrilir,
- Satış veya satılık veriler, birim brüt alan başına oluşan fiyat gibi, belirlenen karşılaştırma birimine indirgenir,
- Uygun düzeltmeler (uygunlaştırma veya uyarılama) yapılarak emsal nitelikli taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında ilişki kurulur,
 - Bu analiz yönteminde karşılaştırılabilir verilerin uyarlaması kantitatif analiz veya kalitatif analiz şeklinde ortaya çıkmaktadır.
 - Kantitatif Teknikler: Ölçülebilir uyarlamalar türeterek emsal satış verilerinin uyarlamasıdır. (Eşli veri, toplu veri, ikincil veri analizi, istatistiksel analiz gibi)
 - Kalitatif Teknikler: Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal veriler ile konu taşınmaz arasındaki sayısallaştırılamayan farklılıkların hesaplanmasına yönelik bir prosestir. (Trend analizi, rölatif karşılaştırma, sıralama analizi gibi)
 - Kantitatif teknikler, karşılaştırılabilir verilere yüzdesel veya parasal olarak uyarlanabilen verilerdir. Parasal uyarlamalar, konu taşınmaz ile emsal nitelikli taşınmazların farklarını parasal olarak uyarılama anlamında olup; yüzdesel uyarılama ise bu farklılıklarının emsal verinin satış fiyatında yüzdesel olarak yansıtılmasıdır. Yüzdesel uyarılama genel olarak piyasa koşullarındaki ve konum değişikliklerindeki yansımaları göstermek için kullanılır.
- Emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler yorumlanarak makul bir değer yaklaşımı oluşturulur.

Özetle, bu yaklaşımda aynı veya benzer nitelikli taşınmazların piyasada yakın zamandaki el değiştirme fiyatlarının ele alınması, sınırlı el değiştirmelerin olması durumunda aynı veya benzer ve listelenmiş ya da teklif almış satışta olan gayrimenkullerin detaylı incelenmesi ve analiz edilmesi prensibi uygulanmaktadır. Belirlenen el değiştirmelerin gerçekçi el değiştirmeler ile farkı ise kullanılan değer tanımı ve değerlemede kullanılan varsayımlar dikkate alınarak uyarlanır. Diğer el değiştirmeler ile değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz arasında yasal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar gibi değişiklikler dikkate alınır.

Bu değerlendirme yaklaşımı UDES 2011 ve 2013 versiyonlarında Pazar Yaklaşımı (Market Approach) olarak değiştirilmiş, RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda da bu isim ile ifade edilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arzda olan benzer nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler toplanmıştır. Bölge genelinde temin edilen veriler piyasada halihazırda satışta olan gayrimenkulleri içermektedir. Yapılan araştırmalardan elde edilen veriler aşağıda listelenmiştir;

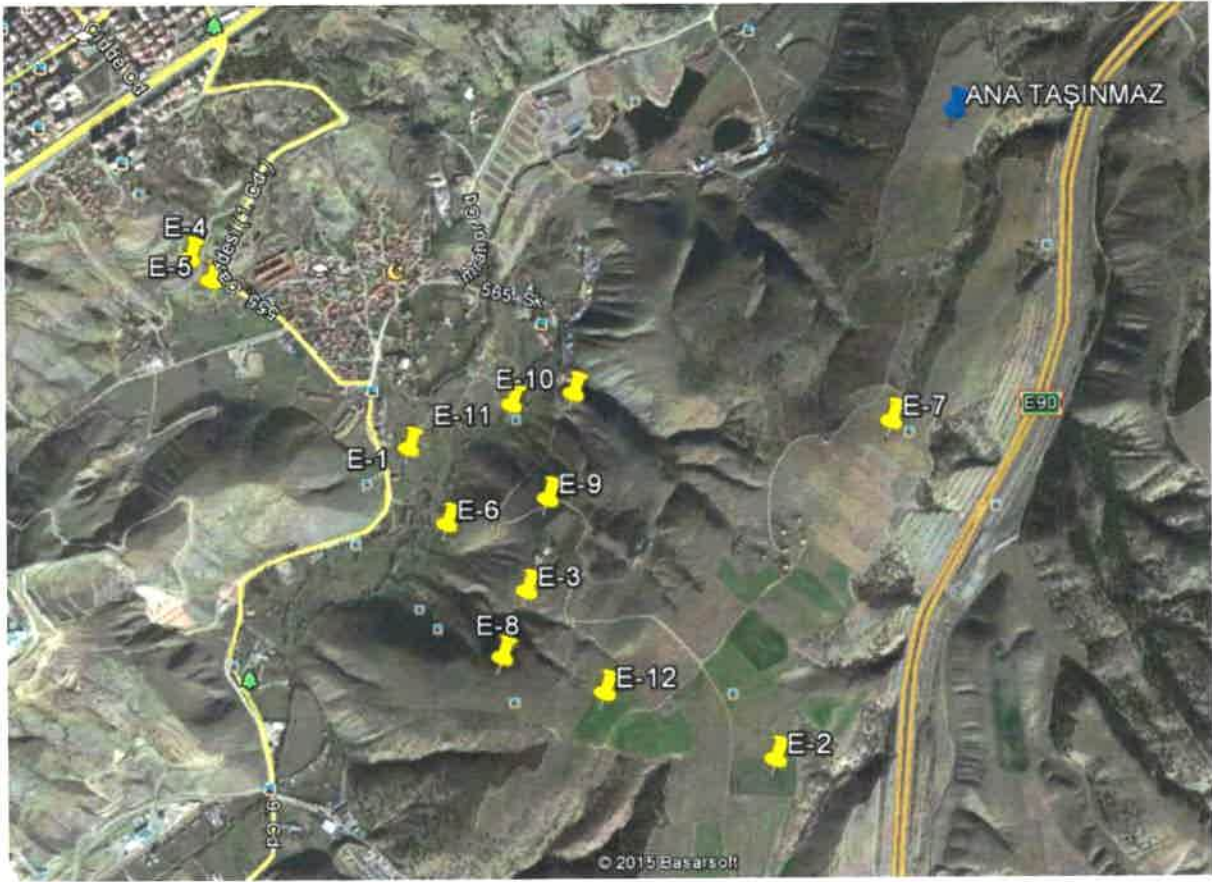
Emsal Taşınmazlara İlişkin Açıklamalar

Emsal-1	Taşınmazla aynı bölgede 416 parselde, 500 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla vasıflı taşınmaz 240.000 TL bedelle satılıktır. (480 TL/m ²)
Emsal-2	Taşınmazla aynı bölgede 521 parselde 440 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla vasıflı taşınmaz 150.500 TL bedelle satılıktır. (342 TL/m ²)
Emsal-3	Taşınmazla aynı bölgede 492 parselde 1.000 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 450.000 TL bedelle satılıktır. (450 TL/m ²)
Emsal-4	Taşınmazla aynı bölgede 640 parselde 340 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 153.000 TL bedelle satılıktır. (450 TL/m ²)
Emsal-5	Taşınmazla aynı bölgede 639 parselde 275 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 123.750 TL bedelle satılıktır. (450 TL/m ²)
Emsal-6	Taşınmazla aynı bölgede 354 parselde 1250 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 562.500 TL bedelle satılıktır. (450 TL/m ²)
Emsal-7	Taşınmazla aynı bölgede 508 parselde 300 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 140.000 TL bedelle satılıktır. (466 TL/m ²)
Emsal-8	Taşınmazla aynı bölgede 368 parselde 250 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 112.500 TL bedelle satılıktır. (450 TL/m ²)
Emsal-9	Taşınmazla aynı bölgede 471 parselde 1000 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 450.000 TL bedelle satılıktır. (450 TL/m ²)
Emsal-10	Taşınmazla aynı bölgede 314 parselde 5.620 m ² , imar planı içerisinde, tarla 2.700.000 TL bedelle satılıktır. (480 TL/m ²)
Emsal-11	Taşınmazla aynı bölgede 323 parselde 710 m ² tek tapu, imar planı içerisinde, tarla 360.000 TL bedelle satılıktır. (507 TL/m ²)
Emsal-12	Taşınmazla aynı bölgede 478 parselde 3.000 m ² hisse, imar planı içerisinde, tarla 1.600.000 TL bedelle satılıktır. (533 TL/m ²)

Bölge genelinde aktif olarak benzer nitelikli gayrimenkullerin alım-satım işlemlerinde rol alan emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Yapılan görüşmelerden elde edilen ortak veriler ise imar planı içinde yer alan arazilerin m² birim fiyatlarının 450 - 550 TL/m² civarında, plan dışında kalan arazilerin m² birim fiyatlarının 150 - 200 TL/m² civarına pazarlanabileceği yönündedir.

Bölge genelinde faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede, imar planı kapsamında yer alan parsellerin planda hangi lejantta yer aldığının önemli olmadığı, plan netleştikten sonra park ve yeşil alanda kalan parsellerin de imar çalışması ile düzenleneceği ve yapılaşma hakkına sahip olacağı bilgisi edinilmiştir. Bölgenin genel olarak konut + ticaret kullanımına uygun şekilleneceği belirtilmektedir. Bölgedeki alım satımlarda el değiştirme tutarlarını etkileyen en önemli faktör arazilerin imar planı kapsamında olup olmamasıdır, plana ilişkin detaylar piyasanın alım tarafında olan katılımcılar tarafından irdelenmemektedir. Bu anlamda, planın yürürlüğe girmesi durumunda dahi yapılaşma şartlarına sahip olmayan alanların tekrar bir düzenleme ile yapılaşma iznine kavuşacağı ve bu durumun planlama uzmanları tarafından düzenlenebileceği bilgilerine ulaşılmıştır. Dolayısıyla katılımcılar imar planının detayları ve lejantları ile ilgilenmemektedirler.

Emsal Nitelikli Taşınmazların Konumları



Emsal verilerin konumları yaklaşık olarak gösterilmiştir.



Emsal No	1	3	7	11	12
Birim Fiyat (TL/m2)	480	450	466	507	533
Ekonomik Uyarılama (EI Değiştirmeye İlişkin Uyarılama)					
Kullanım Durumu (Mülkiyet Hakkı**)	İyi -10,0%	İyi -10,0%	İyi -10,0%	Benzer 0,0%	İyi -5,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m2)	528	495	513	507	560
Satış Koşulları	Pazarlıklı -5,0%	Pazarlıklı -5,0%	Pazarlıklı -5,0%	Pazarlıklı -10,0%	Pazarlıklı -15,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m2)	502	470	487	456	476
Finansman	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m2)	502	470	487	456	476
Alım Sonrası Maliyetler	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m2)	502	470	487	456	476
Piyasa Koşulları	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m2)	502	470	487	456	476
Taşınmaz Özellikleri ve Niteliklerine Göre Uyarılama					
Konum	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%
Büyükölük	Kötü 10,0%	Kötü 10,0%	Kötü 10,0%	Kötü 10,0%	Benzer 0,0%
Yaş ve Kalite	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%
Kullanım Şekli	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%
Proje Olanakları, İmkanları	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%
Ulaşım	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Kötü 10,0%
Uyarlanmış Birim Fiyat (TL/m2)	552 10,0%	517 10,0%	536 10,0%	502 10,0%	523 10,0%
Genel Karşılaştırma	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü

* Mülkiyet Hakkı bölümünde emsallerin hisseli / hissesiz olmasına göre düzenleme yapılmıştır.



BENZER SATIŞ/SATILIK EMSAL VERİLERİNİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede benzer nitelikli (tarla vasıflı) araziler genel olarak önemli tek bir parametre ile ayrılmaktadır. İmar planı kapsamında olan gayrimenkuller için farklı bir piyasa oluşmuş, ancak plan kapsamına dahil edilmeyen parseller için oluşan piyasa farklılık göstermiştir. Değerleme çalışmasında, taşınmaz ile aynı plan kapsamında yer alan ve tarla vasıflı taşınmazlar irdelenmiş olup, bu tür arazilerin değerlendirme tarihinde satıştaki fiyatları çalışmada baz alınmıştır.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI

Yukarıda yapılan uyarılama analizleri, bölgede elde edilen veriler hali hazırda pazarda satılık ve satılmış olan taşınmazlar karşılaştırılmıştır. Uyarılama analizleri sonrasında birim fiyatların 470 ~ 530 TL/m² aralığında seyrettiği gözlemlenmektedir.

Uyarılama Öncesi	Açıklama	Uyarılama Sonrası
450	En Düşük Birim Fiyat (TL/m ²)	502
533	En Yüksek Birim Fiyat (TL/m ²)	552
487	Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	526

Bu yaklaşımla ulaşılan sonuçların özeti şu şekildedir;

Yüzdesel Uyarılama Metodu Özeti(*Gökay Kapusuz 1/3 Hisse Değeri)

Takdir Edilen Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	525
Alan (m ²)	11.200
Ulaşılan Değer (TL)	5.880.000
Yuvarlanmış Nihai Değer (TL)	5.880.000

Pazar Yaklaşımı Analiz Sonuçları(*Gökay Kapusuz 1/3 Hisse Değeri)

Yöntem	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	5.880.000	525



GELİR YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Net geliri değere çevirmek için kullanılan iki ana yöntem bulunmaktadır. Bunlar, direkt kapitalizasyon yöntemi (doğrudan gelir indirgeme) ve indirgenmiş nakit akımları (getiri kapitalizasyonu, yield capitalization) yöntemi olarak adlandırılmaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde net gelir, belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek değere ulaşılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, yatırımcının beklediği ya da elde ettiği getiri oranı veya mülkün sağladığı yıllık net faaliyet gelirinin mülkün değerine oranı olarak tanımlanabilir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde ise gelecekte oluşacak nakit akışları ve artık değer belirlenen bir indirgeme oranı (iç verim oranı) kullanılarak indirgenir (değerleme tarihine getirilir) ve değere ulaşılır. Taşınmazın niteliği ve piyasa katılımcılarının motivasyonuna göre bazı durumlarda, yatırımcılar bir yıllık bir getiriyi irdelemek isterken bazı durumlarda da gelecek nakit akışları yatırımcılar açısından önemli olabilmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmaları da taşınmazın türü ve piyasa katılımcılarının tutumuna göre seçilebilmektedir.

Direkt kapitalizasyon yöntemi bazı durumlarda, piyasadan elde edilen verilerin çeşitliliğine göre brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analizi şeklinde de kullanılabilmektedir. Brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analiz yöntemlerinde piyasada mevcut veriler baz alınarak bir katsayı belirlenmektedir. Bu katsayı brüt kiralara ele alındığında Brüt Kira Çarpanı (GRM, Gross Rent Multiplier), brüt gelirler ele alındığında ise Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multiplier) olarak ifade edilmektedir. Bu hesaplama yönteminde piyasada brüt gelirleri ve fiyatları belirlenen veriler baz alınarak, belirlenen verilere göre bir katsayı tespit edilir. Piyasa bazlı verilerden elde edilen gelirler kira gelirlerine ilişkin ise GRM, işletme gelirlerine ilişkin ise GIM olarak ifade edilir. Benzer özelliklere sahip bu katsayılardan GRM, değerinin yıllık brüt kira gelirine oranı olarak ifade edilebilir.

UDES Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri başlığı altında aşağıdaki ifadeye yer vermektedir;

Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Standardın Mülkiyet Türleri başlığı altında ise aşağıdaki ifadeler yer almaktadır;

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelirindirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesinedir.

Gelir yaklaşımının uygulanması genel olarak aşağıdaki sistematiğe belirtildiği gibidir;

- Taşınmazın üretebileceği gelirler (kira gelirleri) mevcut sözleşmeler veya piyasada yapılan araştırmalar neticesinde tahmin edilir,
- Bu gelirlerden toplama kayıpları ve boşluk kayıpları düşülerek efektif yıllık gelir hesaplanır,
- Tahmin edilen veya öngörülen harcamalar düşülerek tahmini yıllık net gelir elde edilir,
- Net gelir, belirlenen oranı yansıtacak bir oran aracılığı ile kapitalize edilir. Bu aşamada direkt kapitalizasyon veya indirgenmiş nakit akımları yöntemleri uygulanır. (Çalışmanın bu aşamasında net faaliyet gelirleri baz alınabileceği gibi, bu gelirlerden bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınmayan yenileme fonu, geliştirme maliyetleri ve kiralama komisyonları düşülerek net nakit akışları kullanılabilir. Bu kullanım türlerinde seçilen indirgeme oranlarının farklılık göstermesi beklenmelidir.)



KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz, tarla vasıflıdır ve bölgedeki benzer diğer araziler gibi araziler üzerinde ürün yetiştirilmemektedir. Genel olarak benzer nitelikteki arazilerin kiralara ilişkin bir piyasa oluşmamış, yatırımcıların geleceğe yönelik beklentileri doğrultusunda el değiştirmelerin gerçekleştiği görülmektedir. Taşınmazın vasfı, değerlendirme çalışmasının amacı ve piyasanın genel tutumu dikkate alınarak kira analizi bu çalışmada dahil edilmemiştir.

GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda gelir üreten bir şekilde kullanılmamaktadır. Taşınmazın yer aldığı piyasada benzer taşınmazların da kullanım amacı genel olarak henüz gelir getirmeye yönelik olarak oluşmamıştır. Piyasa aktörlerinin genel tutumu, piyasadan elde edilen verilerin yeterliliği ve güvenilirliği, taşınmazın vasfı ve bölgede yer alan benzer taşınmazların genel kullanım amaçları dikkate alınarak bu çalışmada gelir yöntemine başvurulmamıştır.

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Yukarıda açıklanan gelir yöntemi analizlerinin aynı sıra, arsalar için uygulanan proje geliştirme çalışmaları ile ilgili açıklamalar ise aşağıdaki şekildedir;

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretilip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Geliştirme yaklaşımının gelir yaklaşımından farkı ise, henüz üretilmemiş bir yapı için belirli öngörülere dayalı olarak analiz yapılmasıdır. Bu çalışmada, boş arazi üzerinde herhangi bir projesi bulunmayan bir öngörünün oluşturulması düşünülür. Arazi üzerinde mevcut imar durumu da göz önünde bulundurularak en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak projenin öngörülmesi ile projenin getirileri ve katlanılacak maliyetler öngörüye dayalı olarak belirlenir.

Geliştirme yaklaşımında, yukarıda belirtildiği gibi öngörülen projeye ilişkin gelirler ve maliyetler dikkate alınabileceği gibi, bu yaklaşımda diğer bir yöntem de üretilen projenin hasılatının paylaşımına yönelik oranların dikkate alınarak arazi sahibi lehine oluşacak hasılatın hesaplanmasıdır.

Mevcut bir projenin var olması durumunda ise proje değerlendirme teknikleri ile projeye ilişkin sonuçlar irdelenebilmektedir. Bu durumda mevcut projenin yapılabiliğine ilişkin sayısal sonuçlara değinilmektedir. Bu durumda ise gelir yöntemi projenin gelirleri ve maliyetleri göz önüne alınarak kullanılır ve projeye ilişkin sonuçların yanı sıra, iç verim oranı, karlılık indeksi gibi projenin yapılabiliğine ilişkin paranın zaman değerini de dikkate alan sonuçlara ulaşılmaktadır.



Geliştirme analizinde, boş arsa üzerinde üretilecek en verimli ve en iyi kullanım esasına dayalı bir proje öngörüsünden hareketle arsa değerine ulaşılmaktadır. Geliştirme analizi yaygın olarak gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanmasına karşın, boş bir arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarında emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esaslarına göre analizler de yapılabilir.

GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME TAPILIYORSA)

Değerleme çalışması, imarsız ve tarla vasıflı bir araziye kapsadığından proje geliştirme çalışması analizi uygulanmamıştır. Değerleme tarihinde tespit edilen imar çalışmalarına ilişkin net sonuçlar ve net parseller henüz belirginlik kazanmamıştır. Piyasa destekli verilerin net olarak oluşmaması, imar ve yapılaşma koşulları ile parsel alanlarının netlik kazanmamış olması ve piyasa katılımcılarının bu tür bir yaklaşımı tercih etmemeleri de dikkate alınarak bu analiz yöntemi uygulanmamıştır.

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olması yapılaşma koşullarının net olmaması nedeniyle taşınmaz için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme çalışması, bölünmüş kısımları kapsayan bir çalışma olmayıp, tam hisse olarak tarla vasıflı bir taşınmaz çalışmaya konudur. Bu nedenle çalışmada bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Değerleme çalışmasında, pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi kullanılmış olup, maliyet yöntemi ve gelir yöntemine başvurulmamıştır. Yaptığımız analizler, değerlendirme konusu taşınmaz türüne ve bölgede yer alan piyasa aktörlerinin profiline ilişkin analizlerimiz, tespitlerimiz ve tecrübelerimiz doğrultusunda pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi uygulanabilir ve genel piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yöntemdir. Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuç raporun bir sonraki bölümünde belirtilmiştir.



SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkanları, yola cephesi ve uzaklığı, alansal büyüklüğü, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da dikkate alınarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Değerleme çalışmasına konu ve rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkulün değerleme tarihi itibarı ile KDV hariç değeri **5.880.000.- TL (Beşmilyonsekizyüzseksenbin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Takdir Edilen Değer	KDV Hariç	KDV Dahil
Takdir Edilen Değer (TL)	5.880.000	6.938.400
Takdir Edilen Değer (USD) (*)	2.244.000	2.648.000
Takdir Edilen Değer (Euro) (*)	1.967.000	2.320.000

- (*) 1 USD = 2,62 TL alınmıştır, 1 Euro = 2,99 TL alınmıştır.
- Döviz cinsinden yapılan hesaplamalar yuvarlatılmış olarak gösterilmiştir.
- KDV oranı %18 olarak alınmıştır.
- Bu bölüm rapor içeriğinde belirtilen açıklamalardan bağımsız olarak kullanılamaz.
- Değer, rapor içerisinde açıklanan değer tanımı ve varsayımlar doğrultusunda ve peşin satış koşulları esas alınarak belirtilmiştir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bölgesel analizler, araştırmalar ve çalışmalar yapılmıştır. Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama veya çalışmayı olumsuz etkileyecek bir durumla karşılaşmamış olup, değerleme çalışması genel olarak bölgeden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler ile sonuçlandırılmıştır. Tüm bu bilgilerin doğruluğu kabul edilerek yapılan analizler ve elde edilen veriler yukarıda açıklandığı üzere nihai haline kavuşturulmuştur.

Değerleme çalışmasında benzer nitelikli taşınmazların değerlerine etki eden en önemli parametre imar planı kapsamında olup olmaması yönünde şekillenmiş olup, emsal nitelikli taşınmazlar bu çerçevede belirlenmiştir. Değerleme çalışmasında piyasada yeterli, güvenilir verilerin mevcutluğu ve piyasanın genel olarak pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı çerçevesinde şekillendiği gözlemlenmektedir.

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda, imar planı kapsamında olan ve hali hazırda tarla vasıflı olan arazilerin planda bulundukları lejant göz ardı edilerek piyasada el değiştirmeler gerçekleşmektedir. Taşınmazın imar planı onaylanmış olup henüz parselasyon planları yapılmamıştır. Ayrıca parselin 2. etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanına alınmasına dair çalışmalar Bakanlar Kurulu onayına sunulabilmek adına Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmiştir. Bunun yanı sıra itiraza konu olan üst ölçekli plana ilişkin devam eden hukuki süreç neticesinde üst ölçekli plan ve buna bağlı alt ölçekli planlar etkilenebilecektir. Bu durumda imar planı kapsamında kalan arazilere ilişkin değer farklılıkları oluşma ihtimali mevcuttur. Bu rapor, değerlendirme tarihinde oluşan piyasa ve el değiştirmeleri baz aldığından güncel piyasanın tutumuna ve güncel piyasa destekli verilere göre sonuçlandırılmış olup, imar planlarına bağlı oluşabilecek riskler bu paragraftaki şekilde ayrıca belirtilmiştir.



ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Hazırlanan bu değerleme raporunda taşınmazın vasfına uygun olarak asgari bilgilere ilişkin konuların tamamına değinilmiştir.

YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ

Taşınmazın resmi kurumlardaki kayıtları ve belgeleri incelendiğinde, taşınmazın satışına veya tasarrufuna engel teşkil edecek nitelikte bir kısıtlılığa rastlanmamıştır. Değerleme çalışmasına konu taşınmazın mevcuttaki tapu kayıtlarında "tarla" vasfı göz önüne alındığında SPK mevzuatı çerçevesinde tasarrufuna engel teşkil edecek hukuki bir kısıtlılık olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme Uzmanı

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No:402152

Sorumlu Değerleme Uzmanı

KALME KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mebusevleri Mah. Mareşal Fevzi Çakmak Cad. No: 25/16
Tel: (0 312) 242 77 11 Faks: (0 312) 219 77 11 Çankaya/ANKARA
Ticaret Sicil No: 289200 Mersis No: 08490081501250001
Maltepe Vergi Dairesi: 493 061 6125
www.kalme.com.tr info@kalme.com.tr

Burcu ÜNSAL
Y. Şehir Plancısı
Lisans No:401852



EKLER