



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tekirdağ/Çorlu/Kazimiye – 2490/3 – 47 Adet B.B.

2019_M_0397/ 31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2019

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Konut Pazarı	11
3.4.	Tekirdağ İli	15
3.5.	Çorlu İlçesi	15
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	17
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	17
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	18
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	18
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	18
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	19
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	19
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	19
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	20
5.3.	Değerlemeye Konu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar	22
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	26
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	26
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	26
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	26
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	26
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	38
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	38
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	40
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	41
8.	SONUÇ	41
9.	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 25.10.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Pınar Başak ÇAMDERE tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.10.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Numarası	: 2019_M_0397
Rapor Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, Kavak Çatağı Esece Yolu mevkii dahilinde yer alan, 8.195,45 m ² yüzölçümüne sahip, "A BLOK 9 KATLI, B BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN, 2 KATLI BETONARME OTOPARK, YÜZME HAVUZU VE ARSASI" vasıflı 2490 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan toplam 47 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi dahilinde yer alan, 8.195,45 m ² yüzölçümüne sahip, "A BLOK 9 KATLI, B BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN, 2 KATLI BETONARME OTOPARK, YÜZME HAVUZU VE ARSASI" vasıflı 2490 Ada 3 Parsel üzerinde yer alan sitede bulunan 47 adet bağımsız bölümün 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: İlgili gayrimenkullere için şirketimiz tarafından daha önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	: 22.440.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	: Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin

maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

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

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

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

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

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72’ye gerilemiştir.

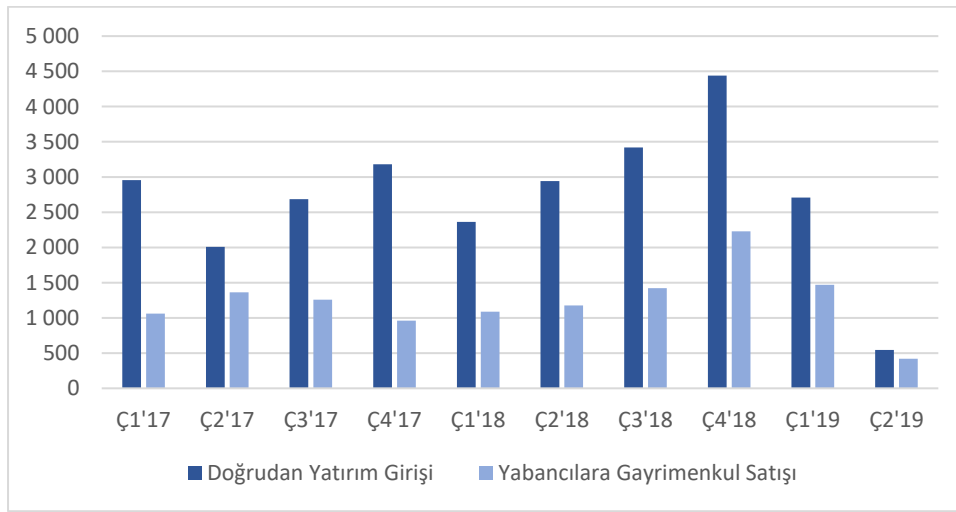
Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sitmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr

Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

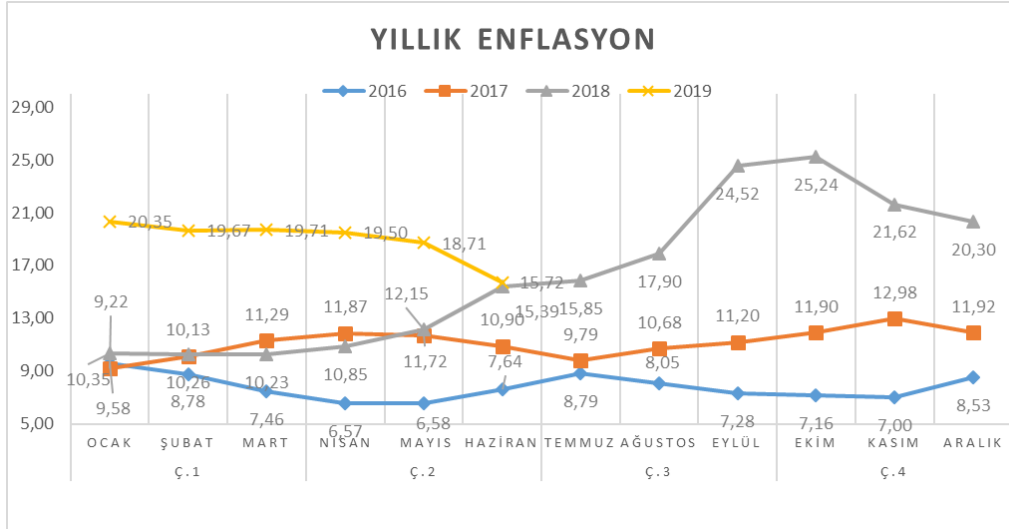
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

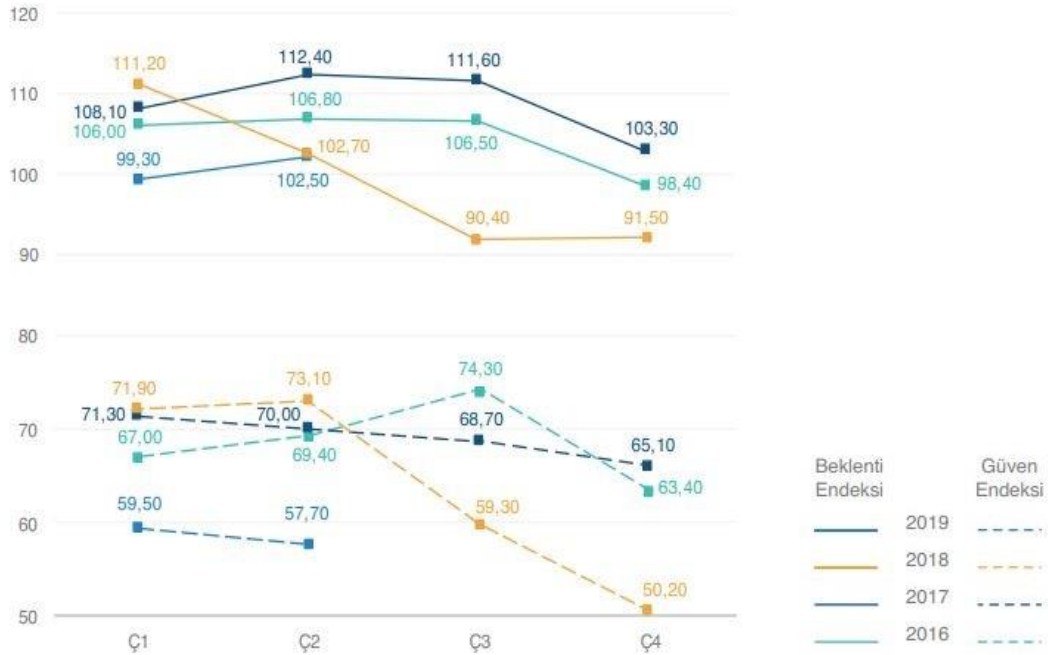
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla’yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo. 3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye’de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

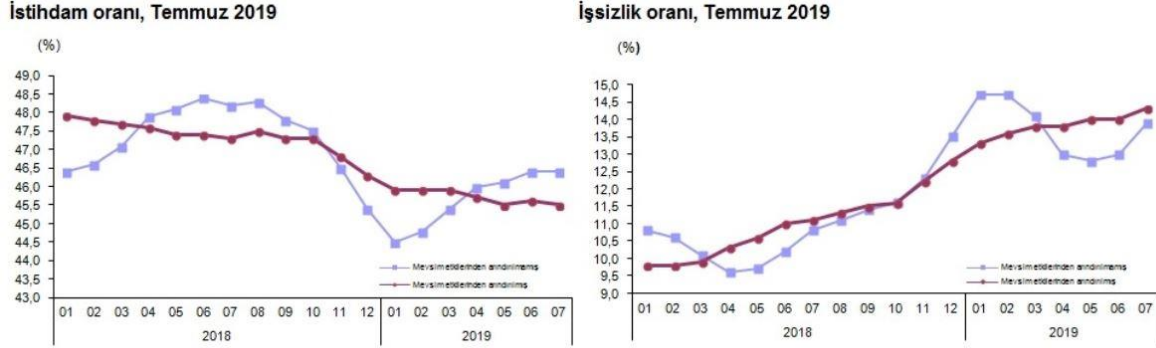
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	Değişim Oranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)
2018											
Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019											
Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibarıyla Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

3.3. Konut Pazarı

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.

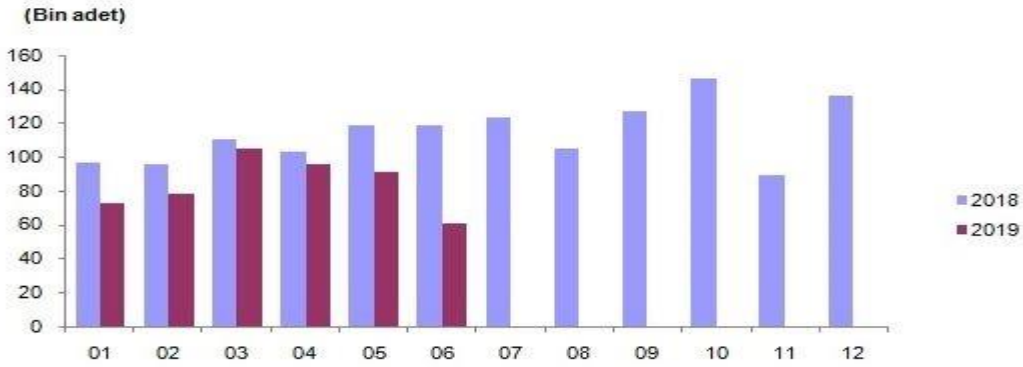
2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyümeye sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

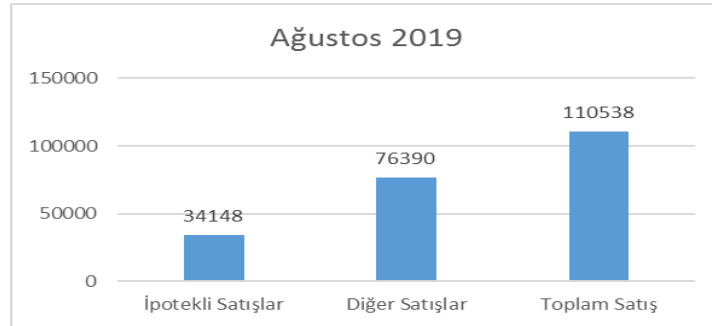
Grafik 4. Konut Satış Sayıları, 2018-2019



Kaynak: TÜİK

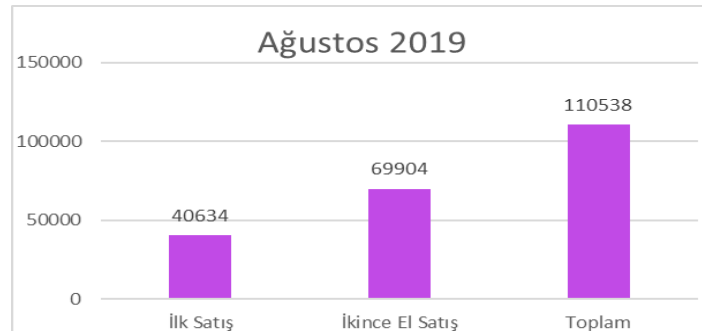
Türkiye genelinde konut satışları 2019 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 538 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 881 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 10 707 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 6 025 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 59 konut ile Şırnak olmuştur.

Grafik 5. Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Grafik 6. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Ağustos 2019



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %168 oranında artış göstererek 34 148 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %30,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 4 382 konut satışı ve %12,8 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,8 ile Bilecik olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 oranında azalarak 76 390 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11 499 konut satışı ve %15,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %72,4 oldu. Ankara 6 488 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3 802 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 15 konut ile Hakkari olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,7 azalarak 40 634 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %36,8 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 6 001 konut satışı ve %14,8 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 107 konut satışı ile Ankara ve 1 994 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 artış göstererek 69 904 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9 880 konut satışı ve %14,1 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %62,2 oldu. Ankara 7 600 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 4 031 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalarak 3 604 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ağustos 2019'da ilk sırayı 1 549 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul ilini sırasıyla 656 konut satışı ile Antalya, 228 konut satışı ile Bursa, 213 konut satışı ile Ankara ve 169 konut satışı ile Yalova izlemiştir.

Nisan ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 533 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 395 konut ile Suudi Arabistan, 332 konut ile İran, 202 konut ile Kuveyt ve Rusya Federasyonu izlemiştir.

Ağustos ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 675 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 469 konut ile İran, 212 konut ile Rusya Federasyonu, 159 konut ile Kuveyt ve 149 konut ile Almanya izlemiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 30,5 milyon m² iken bunun 13,6 milyon m²'si konut, 11,7 milyon m²'si konut dışı ve 5,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 17,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 3,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 22,4 milyon m² ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 7,4 milyon m² ile devlet sektörü ve 673 bin m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 119 bin 982 dairenin 106 bin 448'i özel sektör, 12 bin 80'i devlet sektörü ve bin 454'ü yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 4,9 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u, 2,2 milyon m² ile Konya, 2 milyon m² ile Ankara illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Karabük, Iğdır ve Ardahan olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 20 bin 712 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 7 bin 380 adet ile Konya ve 5 bin 889 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırasıyla Karabük, Ardahan ve Iğdır olmuştur.

Tablo. 8 Yapı Ruhsatı – Ocak - Haziran, 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı(%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	22 485	56 222	77 331	- 60,0	- 27,3
Yüzölçümü (m ²)	30 496 899	76 369 452	131 454 575	- 60,1	- 41,9
Değer (TL)	48 806 036 903	97 674 509 081	136 055 474 841	- 50,0	- 28,2
Daire sayısı	119 982	355 884	661 866	- 66,3	- 46,2

* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2019 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre yüzölçümü %2,8 ve değeri %29,4 artarken bina sayısı %10,9 ve daire sayısı %2,5 azalmıştır.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2019 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında;

Yapıların toplam yüzölçümü 80,1 milyon m² iken bunun 45 milyon m²'si konut, 18,3 milyon m²'si konut dışı ve 16,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 60,2 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 6 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre özel sektör 68,4 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,1 milyon m² ile devlet sektörü ve 1,6 milyon m² ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise toplam 389 bin 517 dairenin 354 bin 495'i özel sektör, 28 bin 635'i devlet sektörü ve 6 bin 387'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 16,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 8,1 milyon m² ile Ankara, 3,3 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Hakkari olmuştur.

Daire sayılarına göre İstanbul ili 83 bin 463 adet ile en yüksek paya sahip olmuştur. İstanbul'u 29 bin 802 adet ile Ankara ve 19 bin 846 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Hakkari ve Batman olmuştur.

Tablo. 9 Yapı Kullanma İzni – Ocak –Haziran 2017-2019

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2019	2018*	2017*	2019	2018
Bina sayısı	50 277	56 445	55 249	- 10,9	2,2
Yüzölçümü (m ²)	80 114 927	77 966 898	77 368 296	2,8	0,8
Değer (TL)	130 059 102 633	100 518 807 508	80 283 271 222	29,4	25,2
Daire sayısı	389 517	399 688	390 159	- 2,5	2,40

* Yapı izin istatistikleri 2017 ve 2018 yılları verileri revize edilmiştir.

Kaynak: TÜİK

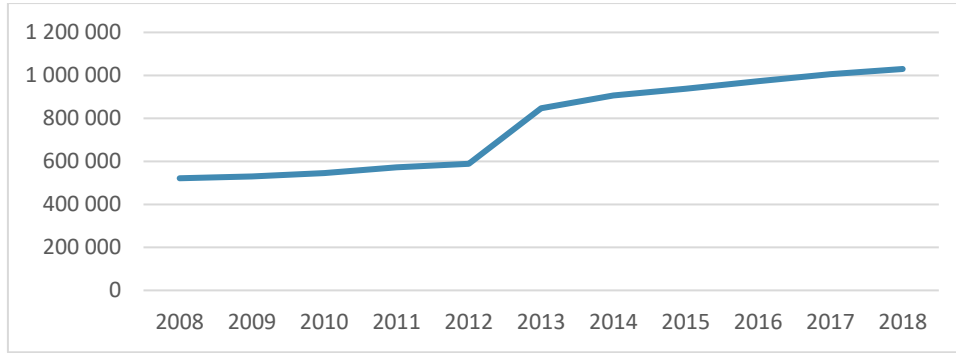
3.4. Tekirdağ İli



Marmara Denizi'nin kuzeybatısında, Trakya'nın güneyinde konumlanan Tekirdağ, doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır. Tekirdağ; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Toplam 11 ilçeden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi

sonuçlarına göre Tekirdağ, 1.029.927 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık yirmi ikinci şehridir. İlin yüzölçümü 6.190 km²'dir. İlde km²'ye 166 kişi düşmektedir.

Grafik 7. Tekirdağ İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

Tekirdağ ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanır. Turizm sektörü de gelişmektedir. Tekirdağ; verimli toprakları ile bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB' si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Tekirdağ, bir bölgenin yatırım için tercih nedenleri olan; doğal kaynaklar açısından sahip olduğu yüksek kömür, gaz ve yer altı suyu rezervi, pazar ve finans merkezi açısından bir dünya kenti olan İstanbul'a yakınlığı, ulaşım açısından halen faal olan hava ve deniz limanlarını sanayi bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan demiryolu, otoban ve duble yolları ile cazip bir bölge olma özelliğini fazlasıyla taşımaktadır. İlin Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık %1,5 düzeyindedir.

3.5. Çorlu İlçesi

Çorlu, Tekirdağ'a bağlı olan en büyük ilçedir. Çorlu, İstanbul'dan sonra Türkiye Trakyası'ndaki en büyük ikinci yerleşim yeridir. Tekirdağ merkezine 38 km uzaklıkta olan Çorlu; Ergene havzasında, Trakya'nın orta yerinde, yayla yüzeyinin üstünde bir düzlükte yer alır. Doğudan Silivri, Muratlı ve Ergene ilçeleri ile çevrilidir. Güneyde ise; Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi bulunmaktadır. Yüzölçümü 409 km²'dir. İlçe 26 mahalleden oluşmaktadır. İlçe merkezi ve yakın çevresinde büyük sanayi tesislerinin kurulması, D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu ile Demiryolunun içerisinden geçmesi, DHMİ Çorlu Sivil Havaalanının bulunması, yurt dışından (Bulgaristan'dan) göç edenlerin kalmayı tercih etmeleri gibi nedenlerle ilçeye her geçen gün göç artmaktadır.

Tablo. 10 Çorlu İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2018	262.862	134.044	128.818
2017	260.437	133.387	127.050
2016	253.551	129.857	123.694
2015	245.588	125.777	119.811
2014	235.630	121.074	114.556
2013	225.540	115.759	109.781
2012	273.362	140.733	132.629
2011	264.567	136.307	128.260
2010	252.974	129.236	123.738
2009	243.285	124.466	118.819
2008	236.682	122.476	114.206

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 11 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: TEKİRDAĞ
İLÇESİ	: ÇORLU
MAHALLESİ	: KAZİMİYE
MEVKİİ	: KAVAK ÇATAĞI ESECE YOLU
PAFTA NO	: 30N4
ADA NO	: 2490
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.195,45
NİTELİĞİ	: A BLOK 9 KATLI, B BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN, 2 KATLI BETONARME OTOPARK, YÜZME HAVUZU VE ARSASI
TAPU TARİHİ	: 20.11.2017
YEVİMİYE NO	: 23620

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU BİLGİLERİ								
BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	CİLT NO	SAYFA NO
A	2	13	MESKEN	120 / 16390	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	146	14446
A	6+7	29	DUBLEKS MESKEN	400 / 16390		1 / 1	146	14462
B	ZEMİN	2	MESKEN	100 / 16390		1 / 1	146	14464
B	ZEMİN	4	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	146	14466
B	1	6	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	146	14468
B	2	9	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14471
B	2	10	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14472
B	2	12	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14474
B	3	13	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14475
B	3	14	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14476
B	3	16	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14478
B	4	17	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14479
B	4	18	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14480

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU BİLGİLERİ								
BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE	CİLT NO	SAYFA NO
B	4	19	MESKEN	180 / 16390	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	147	14481
B	4	20	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14482
B	5	21	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14483
B	5	23	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14485
B	5	24	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14486
B	6	25	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14487
B	6	27	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14489
B	6	28	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14490
B	7	29	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14491
B	7	30	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14492
B	7	31	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14493
B	7	32	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14494
B	8	34	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14496
B	8	35	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14497
B	8	36	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14498
B	9	37	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14499
B	9	38	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14500
B	10	41	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14503
B	10	44	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14506
B	11	45	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14507
B	11	47	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14509
B	11	48	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14510
B	12	49	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14511
B	12	50	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14512
B	12	51	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14513
B	12	52	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14514
B	13	53	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14515
B	13	54	MESKEN	120 / 16390		1 / 1	147	14516
B	13	55	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14517
B	13	56	MESKEN	180 / 16390		1 / 1	147	14518
A	BODRUM+ZEMİN	1	DEPOLU DÜKKAN	560 / 16390		1 / 1	146	14434
A	BODRUM+ZEMİN	2	DEPOLU DÜKKAN	260 / 16390		1 / 1	146	14435
A	BODRUM+ZEMİN	3	DEPOLU DÜKKAN	640 / 16390		1 / 1	146	14436
A	BODRUM+ZEMİN	4	DEPOLU DÜKKAN	800 / 16390		1 / 1	146	14437

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.10.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müsterek Olarak:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer: (Konu: Cins Tashihi) Tarih: 10.04.2019 Sayı: 17513 (11.04.2019 tarih – 7657 yev. no)
- Kİ den KM ye çevrilmiştir. (02.07.2019 tarih – 13288 yevmiye no)
- Yönetim Planı 20.01.2015 (21.01.2015 tarih – 1040 yevmiye no)

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

TAKBİS belgelerinden elde edilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazların tamamı, 20.11.2017 tarih ve 23620 yevmiye no ile satış işleminden Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, ardından 02.07.2019 tarihinde kat mülkiyeti tesisi yapılmış olup, konu taşınmazlar üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir malik değişimi yaşanmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Çorlu Belediyesi Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 30.10.2019 tarihli resmi imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2490 ada, 3 parsel; 06.02.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Çorlu Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal: 1.50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında "**Konut**" alanında kalmaktadır. İlgili belge rapor eklerinde sunulmuştur.



-İmar Paftası-

4.5. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parseli kapsayan imar planında son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme çalışması; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2490 Ada, 3 Parsel üzerinde yer alan Asmalı Park Evleri kapsamında Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi mülkiyetindeki 47 adet bağımsız bölümün güncel satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu projede Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış olup proje inşaatının Yapı Denetim İşleri "Kemalettin Mah., Salih Omurtak Cad., No:164, Ana Apt., Kat:3 Daire:5 Çorlu/TEKİRDAĞ" adresinde faaliyet gösteren Delta 2 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı bloklara ait 11.01.2017 tarihli onaylı tadilat projeleri Çorlu Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde bağımsız bölümlerin blok, kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bloklara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 12 Konu Taşınmazların Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

Blok No	Yeni Yapı Ruhsatı Tarihi	Yeni Yapı Ruhsatı No	Tadilat Ruhsatı Tarihi	Tadilat Ruhsatı No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Alan, m ²
A	18.04.2014	2014/150-A	6.04.2017	2017/167-A	15.05.2019	156	29	7.845,00
B	18.04.2014	2014/150-B	6.04.2017	2017/167-B	15.05.2019	157	56	10.240,00
KAPALI OTOYOL	18.04.2014	2014/150-C	6.04.2017	2017/167-C	15.05.2019	158	-	1.302,00
YÜZME HAVUZU	18.04.2014	2014/150-D	6.04.2017	2017/167-D	15.05.2019	159	-	348,00

Taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış olup yapı ruhsatları ve iskan belgeleri alınmıştır. Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait işlem dosyasında yapılan incelemede; değerlemeye konu taşınmazlara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir olumsuz içerikli evraka rastlanmamıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının, taşınmazların devrine ilişkin bir kısıtlama teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2490 ada 3 parselde yer alan Asmalı Park Evleri, Kazimiye Mahallesi, Erdal İnönü Caddesi, No:60, Çorlu/Tekirdağ posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım; Erdal İnönü Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlenerek sağlanmaktadır. Taşınmazların konumlandığı site bu cadde üzerinde, Çorlu General Basri Saran Spor Stadyumu yaklaşık 1 km geçildikten sonra sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmazlar D-100 Karayolu'na yakın konumda olup, çevre yapılaşmaları genellikle zemin katları ticari, normal katları konut amaçlı inşa edilmiş 6-7 katlı binalar veya benzer tip yapıları barındıran sitelerden oluşmaktadır. Bölgede yaya ve araç trafiği yoğunlukla Salih Omurtak Caddesi ve Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Ancak taşınmazların konumlandığı bölgede gelişim gösteren prestijli projeler ile Erdal İnönü Caddesi'nin de araç ve yaya trafiği yoğunluğunun zamanla artış göstereceği beklenmektedir.



-Konum Krokisi-

Taşınmazların yakın çevresinde Çorlu Anadolu Lisesi, Çorlu General Basri Saran Stadyumu, Emlak Konutları Projesi, Çorlu Kaymakamlığı, Orion AVM ve Yeni Sanayi Sitesi yer almaktadır.



Tablo. 13 Ana Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuş Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
Çorlu Merkez	2,00
D-100 Karayolu	0,70
Çorlu Devlet Hastanesi	2,00
Çorlu Havalimanı	8,00
Silivri Merkez	35,00

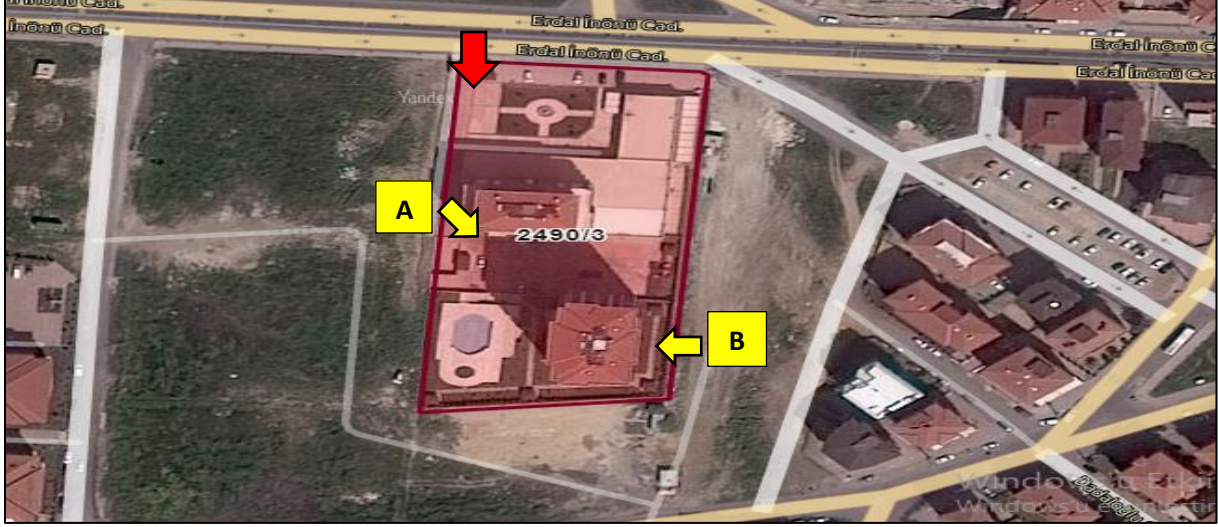
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümler; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 30N4 Pafta, 2490 Ada, 3 Parselde kayıtlı 8.195,45 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan Asmalı Park Evleri'nde konumlanmaktadır. Proje A ve B olmak üzere 2 adet blok şeklinde inşa edilmiştir. Projenin inşaatı ve çevre düzenlemeleri tamamlanmıştır. Site içerisinde hamam, sauna, çocuk parkı, yürüme alanı, açık-kapalı yüzme havuzu, açık/kapalı otopark alanı yer almaktadır. Bloklarda oturma başlamıştır.



-Site Genel Görünüm-

Siteye giriş Erdal İnönü Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Giriş aşağıdaki vaziyet planında kırmızı ok ile gösterilmiştir. Asmalı Park Projesi'nde 2 adet blokta toplam 85 adet bağımsız bölüm planlanmış ve inşa edilmiştir. Rapora konu taşınmazların bulundukları A ve B bloklar aşağıdaki vaziyet planında gösterilmiştir.



-Vaziyet Planı-

Projede yer alan meskenler 2+1, 3+1 ve 4+1 tip daireler olmak üzere kullanım alanları farklılık göstermektedir.



-2+1 Tip Mesken-



-3+1 Tip Mesken-



-4+1 Tip Dupleks Mesken-

5.3. Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler ve Bulundukları Bloklar

Değerlemeye konu bağımsız bölümler; A blokta 1 adet dubleks mesken, 1 adet mesken ve 4 adet depolu dükkan, B blokta 41 adet mesken olup konu bağımsız bölümlere ait bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

A BLOK

Parselin kuzeyinde konumlanan A bloğun caddeye cephesi bulunmakta olup; toplamda 29 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projesinde ve yerinde bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan bloğun zemin ve bodrum katında 7 adet depolu dükkan, 1. ila 5. normal katlarında dörder adet mesken, 6. ve 7. normal katlarında ikişer adet dubleks mesken yer almaktadır. Dubleks meskenler 4+1, 1. ila 5. normal katlarda konumlu 15 adet mesken 3+1, 5 adet mesken 2+1 tip mimariye sahiptir. Bloğun girişi güney cephesinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Zemin katta yer alan dükkanların tümü caddeye cephelidir.



-A Blok -

Tablo. 14 A Blok'ta Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Daire Tipi	Cephe	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ²	Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı, m ² (*)
A	BODRUM	1	DÜKKAN	-	-	319,12	500,07
	ZEMİN					180,95	
A	BODRUM	2	DÜKKAN	-	-	151,62	206,55
	ZEMİN					54,93	
A	BODRUM	3	DÜKKAN	-	-	382,91	547,68
	ZEMİN					164,77	
A	BODRUM	4	DÜKKAN	-	-	489,65	600,33
	ZEMİN					110,68	
A	2	13	MESKEN	2+1	K		110,67
A	6+7	29	DUBLEKS MESKEN	4+1	K-D-G		328,87

(*) Onaylı tadilat projesi esas alınarak hesaplanan brüt kullanım alanıdır.

A Blok'ta yer alan 13 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz projesinde ve yerinde brüt 110,67 m² kullanım alanında; antre-koridor, salon, mutfak, banyo, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyo, 2 adet balkon ve dolap odası bölümlerinden oluşmaktadır.

29 bağımsız bölüm no'lu taşınmaz ise projesinde ve yerinde brüt 328,87 m² kullanım alanında; antre-koridor, salon, mutfak, 2 adet banyo, 3 adet yatak odası, ebeveyn odası, WC ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.

Zemin katta yer alan 4 adet depolu dükkan halihazırda natamam durumda olup, zemin katta birleştirilmiş vaziyettedir. Zemin katta yer alan hacimlerde zeminler seramik kaplı, duvarlar alçı üzeri boyalıdır. Bodrum katta ise zeminler şap kaplı, duvarları alçı sıva üzeri badanalıdır.

B BLOK

Parselin güneydoğu köşesinde konumlanan B blok; toplamda 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projesinde ve yerinde 2 bodrum, zemin ve 13 normal kattan oluşan bloğun bodrum katında otopark ve ortak alanlar, zemin ve normal katlarında dörder adet mesken yer almaktadır. Bloкта 15 adet 2+1 tip daire, 41 adet 3+1 tip daire bulunmaktadır. Bloğun girişi batı cephesinden zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.



-B Blok-

Tablo. 15 B Bloкта Bulunan Değerlemeye Konu Taşınmazlar

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Cephe	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ² (*)
B	ZEMİN	2	MESKEN	2+1	K	110,67
B	ZEMİN	4	MESKEN	2+1	K-D-G	131,71
B	1	6	MESKEN	2+1	D	110,67
B	2	9	MESKEN	3+1	B	153,8
B	2	10	MESKEN	2+1	D	110,67
B	2	12	MESKEN	3+1	B-K-D	160,05
B	3	13	MESKEN	3+1	D	153,8
B	3	14	MESKEN	2+1	B	110,67
B	3	16	MESKEN	3+1	B-K-D	160,05
B	4	17	MESKEN	3+1	D	153,8
B	4	18	MESKEN	2+1	B	110,67

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Tipi	Cephe	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı, m ² (*)
B	4	19	MESKEN	3+1	B-K-D	153,58
B	4	20	MESKEN	3+1	D	160,05
B	5	21	MESKEN	3+1	D-G-B	153,80
B	5	23	MESKEN	3+1	B	153,58
B	5	24	MESKEN	3+1	B-K-D	160,05
B	6	25	MESKEN	3+1	D-G-B	153,80
B	6	27	MESKEN	3+1	B	153,58
B	6	28	MESKEN	3+1	B-K-D	160,05
B	7	29	MESKEN	3+1	D-G-B	153,80
B	7	30	MESKEN	2+1	B	110,67
B	7	31	MESKEN	3+1	B-K-D	153,58
B	7	32	MESKEN	3+1	D	160,05
B	8	34	MESKEN	2+1	D-G-B	110,67
B	8	35	MESKEN	3+1	B	153,58
B	8	36	MESKEN	3+1	D	160,05
B	9	37	MESKEN	3+1	D-G-B	153,80
B	9	38	MESKEN	2+1	B	110,67
B	10	41	MESKEN	3+1	B-K-D	153,80
B	10	44	MESKEN	3+1	D	160,05
B	11	45	MESKEN	3+1	B-K-D	153,80
B	11	47	MESKEN	3+1	B	153,58
B	11	48	MESKEN	3+1	B-K-D	160,05
B	12	49	MESKEN	3+1	D-G-B	153,80
B	12	50	MESKEN	2+1	B	110,67
B	12	51	MESKEN	3+1	B-K-D	153,58
B	12	52	MESKEN	3+1	D	160,05
B	13	53	MESKEN	3+1	D-G-B	153,80
B	13	54	MESKEN	2+1	B	110,67
B	13	55	MESKEN	3+1	B-K-D	153,58
B	13	56	MESKEN	3+1	D	160,05

(*) Onaylı tadilat projesi esas alınarak hesaplanan brüt kullanım alanıdır.

B Blok'ta yer alan 2+1 tip daireler projesinde ve yerinde brüt 110,67 m² kullanım alanında; antre-koridor, salon, mutfak, banyo, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyo, 2 adet balkon ve dolap odası bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak zemin katta yer alan 2+1 tip 4 no'lu bağımsız bölüm brüt 131,71 m² kullanım alanında; antre-koridor, salon, mutfak, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyo/WC, WC ve zemin terası bölümlerinden oluşmaktadır.

3+1 tip daireler projesinde ve yerinde brüt 153,58 m² ve 160,05 m² kullanım alanlarında; antre-koridor, salon, mutfak, 2 adet yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn yatak odasına bağlı dolap odası ve banyo, banyo, WC ve 2 adet balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar A blokta 4 adet depolu dükkan, 1 adet 2+1 mesken, 1 adet 4+1 dubleks daire ile B blokta 11 adet 2+1 daire ve 30 adet 3+1 daireden oluşmaktadır.

Tablo. 16 Asmalı Park Projesi Dahilinde Yer Alan Değerlemeye Konu Tüm Taşınmazların Alan Bilgileri

Blok Adı	Kat	BB. No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Toplam Brüt Alanı, m ²
A	BODRUM +ZEMİN	1	DÜKKAN	500,07
A	BODRUM +ZEMİN	2	DÜKKAN	206,55
A	BODRUM +ZEMİN	3	DÜKKAN	547,68
A	BODRUM +ZEMİN	4	DÜKKAN	600,33
A	2	13	MESKEN	110,67
A	6+7	29	DUBLEKS MESKEN	328,87
B	ZEMİN	2	MESKEN	110,67
B	ZEMİN	4	MESKEN	131,71
B	1	6	MESKEN	110,67
B	2	9	MESKEN	153,80
B	2	10	MESKEN	110,67
B	2	12	MESKEN	160,05
B	3	13	MESKEN	153,80
B	3	14	MESKEN	110,67
B	3	16	MESKEN	160,05
B	4	17	MESKEN	153,80
B	4	18	MESKEN	110,67
B	4	19	MESKEN	153,58
B	4	20	MESKEN	160,05
B	5	21	MESKEN	153,80
B	5	23	MESKEN	153,58
B	5	24	MESKEN	160,05
B	6	25	MESKEN	153,80
B	6	27	MESKEN	153,58
B	6	28	MESKEN	160,05
B	7	29	MESKEN	153,80
B	7	30	MESKEN	110,67
B	7	31	MESKEN	153,58
B	7	32	MESKEN	160,05
B	8	34	MESKEN	110,67
B	8	35	MESKEN	153,58
B	8	36	MESKEN	160,05
B	9	37	MESKEN	153,80
B	9	38	MESKEN	110,67
B	10	41	MESKEN	153,80
B	10	44	MESKEN	160,05
B	11	45	MESKEN	153,80
B	11	47	MESKEN	153,58
B	11	48	MESKEN	160,05
B	12	49	MESKEN	153,80
B	12	50	MESKEN	110,67
B	12	51	MESKEN	153,58
B	12	52	MESKEN	160,05
B	13	53	MESKEN	153,80
B	13	54	MESKEN	110,67
B	13	55	MESKEN	153,58
B	13	56	MESKEN	160,05

(*) Onaylı tadilat projesi esas alınarak hesaplanan brüt kullanım alanıdır.

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Gelişen ve tercih edilirliliğin artış göstermesi beklenen bir bölgede yer almaları,
- Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin artış göstermesi,
- D-100 Karayolu'na yakın konumda yer almaları,
- Konumlandıkları caddenin yakın gelecekte ilçenin ana arterlerden biri olma potansiyelinin bulunması,
- Açık-kapalı yüzme havuzlu, açık-kapalı otoparklı ve güvenli bir sitede bulunmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Bölgede benzer nitelikte yapılaşmaların artması sebebiyle konut arzının artış göstermesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış Asmalı Park Evleri kapsamında bulunan bağımsız bölümler olduklarından dolayı En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan konut birimlerinin değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Satılık Konut/Ticari Ünite Pazarı

Tablo. 17 Satılık Konut Ünite Emsalleri

Satılık Konut Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Gök Park Suit Sitesi'nde yer alan brüt 138 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 3+1 tip daire 360.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	360.000	138,00	2.609	Kent Gayrimenkul 0 532 580 03 70
EMSAL 2	Yeşilpark Evleri'nde yer alan brüt 146 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2.katta konumlu 3+1 tip daire 380.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	380.000	146,00	2.603	Sahibinden 0 533 370 13 33

Satılık Konut Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 3	Şelale Park Evleri'nde yer alan brüt 192 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 3+1 tip daire 480.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	480.000	192,00	2.500	Turyap Çorlu 0 282 650 05 00
EMSAL 4	Şelale Park Evleri 2'de yer alan brüt 145 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2.katta konumlu 3+1 tip daire 380.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	380.000	145,00	2.621	Turyap Çorlu 0 282 650 05 00
EMSAL 5	Şelale Park Evleri'nde yer alan brüt 192 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 5.katta (son kat) konumlu 3+1 tip daire 445.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	445.000	192,00	2.318	Evim Gayrimenkul 0 312 380 79 78
EMSAL 6	Taşınmazların konumlandığı sitede A blokta yer alan brüt 185 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 153,8 m ² olduğu bilinen 2.katta konumlu 3+1 tip daire 360.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	360.000	185,00	1.946	İmamoğlu Gayrimenkul 0 532 413 85 68
EMSAL 7	Taşınmazların konumlandığı caddenin karşısında yer alan 7 katlı binanın 4. katında bulunan, 3+1 tip, 125 m ² üzerinden pazarlanan daire 325.000 TL bedelle satılıktır.	325.000	125,00	2.600	Bir-Tur Yapı 0 531 323 90 99
EMSAL 8	Taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde iki bloklu inşa edilmiş sitede yer alan brüt 143m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 3+1 tip daire 360.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	360.000	143,00	2.517	Mert Gayrimenkul 0 532 260 72 03
EMSAL 9	Şelale Park Evleri'nde yer alan brüt 192 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4.katta konumlu 3+1 tip daire 510.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	510.000	192,00	2.656	Turyap Çorlu 0 282 650 05 00
EMSAL 10	Taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde üç bloklu inşa edilmiş sitede yer alan brüt 140 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 3+1 tip daire 310.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	310.000	140,00	2.214	Başkan Emlak 0 282 692 22 08
EMSAL 11	Parkorman Evleri'nde yer alan brüt 112 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 2+1 tip daire 330.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	330.000	112,00	2.946	Remax 0 282 290 29 29
EMSAL 12	Taşınmazların konumlandığı caddenin üzerinde yer alan sitede, 5 katlı binanın 4. katında bulunan, 3+1 145 m ² üzerinden pazarlanan daire 360.000 TL bedelle satılıktır.	360.000	145,00	2.483	Mert Emlak 0 282 653 90 91
EMSAL 13	Armada City2'de yer alan brüt 116 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 2+1 tip daire 327.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	327.000	116,00	2.819	Turyap Çorlu 0 282 650 05 00
EMSAL 14	Taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan havuzlu sitede, 6 katlı binanın 4. katında bulunan, 3+1 150 m ² üzerinden pazarlanan daire 400.000 TL bedelle satılıktır.	400.000	150,00	2.667	Star Emlak 0 506 439 87 24
EMSAL 15	Safir Konakları'nda yer alan brüt 140 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2.katta konumlu 3+1 tip daire 347.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	347.000	140,00	2.479	Trak Emlak 0 282 654 33 73
DİĞER	Bölgede yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlara benzer nitelikteki daire tipi üniteler araştırılmıştır. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.				



-Satılık Konut Emsalleri Emsal Kroki-

Tablo. 18 Satılık Konut Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Site	Site	Site	Site	Site	Site	Site
Beyan Edilen Alan (m ²)		138,00	146,00	192,00	145,00	192,00	185,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		360.000	380.000	480.000	380.000	445.000	360.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		2.609	2.603	2.500	2.621	2.318	1.946
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Brüt Alan (m ²)	153,80	110,00	115,00	155,00	115,00	155,00	153,80
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	382.193	310.000	315.000	400.000	305.000	390.000	360.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		2.818	2.739	2.581	2.652	2.516	2.341
Bulunduğu Kat	2	3	2	3	2	5	2
Bulunduğu Kat Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00
Brüt Alan Katsayısı	153,80	110,00	115,00	155,00	115,00	155,00	153,80
Konum	Orta	Orta	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,00
Bina Özelliği	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Orta
Bina Özelliği Katsayısı	1,00	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,00
Tip Özelliği	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1
Tip Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Yapı Kalitesi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Orta
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,10	1,10	1,11	1,16	1,09	1,00
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	2.485	2.554	2.483	2.317	2.289	2.305	2.341

Tablo. 19 Satılık Konut Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal-7	Emsal-8	Emsal-9	Emsal-10	Emsal-11	Emsal-12	Emsal-13	Emsal-14	Emsal-15
Bina	Site	Site	Bina	Site	Site	Site	Site	Site
125,00	143,00	192,00	140,00	112,00	145,00	116,00	150,00	140,00
325.000	360.000	510.000	310.000	330.000	360.000	327.000	400.000	347.000
2.600	2.517	2.656	2.214	2.946	2.483	2.819	2.667	2.479
Emsal-7	Emsal-8	Emsal-9	Emsal-10	Emsal-11	Emsal-12	Emsal-13	Emsal-14	Emsal-15
110,00	115,00	155,00	115,00	95,00	115,00	95,00	120,00	115,00
290.000	285.000	425.000	310.000	260.000	295.000	255.000	325.000	300.000
2.636	2.478	2.742	2.696	2.737	2.565	2.684	2.708	2.609
4	3	4	3	3	4	3	4	2
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
110,00	115,00	155,00	115,00	95,00	115,00	95,00	120,00	115,00
1,04	1,04	1,00	1,04	1,05	1,04	1,05	1,03	1,04
Orta	Orta	Daha İyi	Orta	Daha İyi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Orta
1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00
Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Orta	Daha İyi
0,98	0,98	1,03	0,98	1,03	0,98	1,03	1,00	1,03
3+1	3+1	3+1	3+1	2+1	3+1	2+1	3+1	3+1
1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00
Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
1,05	1,05	1,11	1,05	1,15	1,05	1,15	1,11	1,10
2.511	2.361	2.461	2.568	2.388	2.444	2.342	2.431	2.364

✓ SATILIK KONUT ÜNİTELERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, nitelikli konut projelerinin artmakta olduğu bir bölgedir. Yeni inşa edilmiş olan bu projeler kısmen dışarıya açık, içerisinde sosyal olanakları sitelerdir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir. İncelenen projelerde satış birim fiyatlarının **1.900 – 3.000.-TL/m²** bandından değiştiği, bölge ortalamasının ise **2.500.-TL/m²** olduğu görülmüştür.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim değer takdir edilmiştir. Yapılan şerefiyelendirme sonucu taşınmazların m² birim satış değerlerinin **2.485 – 2.725.-TL** aralığında değişeceği öngörülmüştür. Dubleks mesken nitelikli taşınmazın m² birim değeri **1.600.-TL** olarak belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir:

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Konut Birimleri

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
A	2	13	2+1	110,67	2.625	290.000
A	6+7	29	4+1	328,87	1.600	529.000
B	ZEMİN	2	2+1	110,67	2.600	287.000
B	ZEMİN	4	2+1	131,71	2.675	353.000
B	1	6	2+1	110,67	2.600	289.000
B	2	9	3+1	153,8	2.485	382.000
B	2	10	2+1	110,67	2.625	291.000
B	2	12	3+1	160,05	2.450	393.000
B	3	13	3+1	153,8	2.475	382.000
B	3	14	2+1	110,67	2.625	291.000
B	3	16	3+1	160,05	2.475	397.000
B	4	17	3+1	153,8	2.500	385.000
B	4	18	2+1	110,67	2.650	294.000
B	4	19	3+1	153,58	2.550	392.000
B	4	20	3+1	160,05	2.475	397.000
B	5	21	3+1	153,8	2.525	388.000
B	5	23	3+1	153,58	2.575	395.000
B	5	24	3+1	160,05	2.500	400.000
B	6	25	3+1	153,8	2.550	391.000
B	6	27	3+1	153,58	2.600	398.000
B	6	28	3+1	160,05	2.525	403.000
B	7	29	3+1	153,8	2.550	391.000
B	7	30	2+1	110,67	2.700	299.000
B	7	31	3+1	153,58	2.600	398.000
B	7	32	3+1	160,05	2.525	403.000
B	8	34	2+1	110,67	2.725	301.000
B	8	35	3+1	153,58	2.600	401.000
B	8	36	3+1	160,05	2.525	406.000
B	9	37	3+1	153,8	2.550	394.000
B	9	38	2+1	110,67	2.725	301.000
B	10	41	3+1	153,8	2.550	394.000
B	10	44	3+1	160,05	2.525	406.000
B	11	45	3+1	153,8	2.550	394.000
B	11	47	3+1	153,58	2.600	401.000
B	11	48	3+1	160,05	2.525	406.000
B	12	49	3+1	153,8	2.550	394.000
B	12	50	2+1	110,67	2.725	301.000
B	12	51	3+1	153,58	2.600	401.000
B	12	52	3+1	160,05	2.525	406.000
B	13	53	3+1	153,8	2.550	391.000
B	13	54	2+1	110,67	2.700	299.000
B	13	55	3+1	153,58	2.600	398.000
B	13	56	3+1	160,05	2.525	403.000
Toplam						16.015.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **16.015.00.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 21 Satılık Ticari Ünite Emsalleri

Satılık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan, cadde üzerinde konumlu, brüt 120 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 475.000 TL bedelle satılıktır.	475.000	120,00	3.958	Premier King 0 282 673 44 11
EMSAL 2	Taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan, cadde üzerinde konumlu, brüt 144 m ² üzerinden pazarlanan dükkan 575.000 TL bedelle satılıktır.	575.000	144,00	3.993	Premier King 0 282 673 44 12
EMSAL 3	Taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan, ara sokak üzerinde konumlu, zemin kat brüt 210 m ² , bodrum kat brüt 80 m ² olmak üzere toplam brüt 290 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkan 890.000 TL bedelle satılıktır.	890.000	238,00	3.739	Çingil İnşaat 0 282 652 33 03
EMSAL 4	Lalezar Konakları 2'de yer alan brüt 510 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 5.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	2.000.000	510,00	3.922	Akbilir İnşaat 0 282 652 70 85
EMSAL 5	Taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde tam karşısında yer alan, brüt 180 m ² olarak pazarlanan dükkan 600.000 TL bedelle satılıktır.	600.000	180,00	3.333	Emir Gayrimenkul 0 5416571768
EMSAL 6	Taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde konumlu, zemin brüt 470 m ² , bodrum brüt 30 m ² olmak üzere toplam brüt 500 m ² olarak pazarlanan dükkan 1.900.000 TL bedelle satılıktır.	1.900.000	480,00	3.958	Erdem Gayrimenkul 0 282 673 42 67
DİĞER	Bölgede yapılan araştırmada, değerlendirme konusu dükkan nitelikli taşınmazlara benzer nitelikteki dükkan/mağaza tipi ticari üniteler araştırılmıştır. Alanlar beyan edilen alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Emsallerin bodrum kattaki alanları %35 oranında indirgenerek zemin kat alanına eklenmiştir.				


-Satılık Ticari Ünite Emsal Krokisi-

Tablo. 22 Satılık Ticari Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Ara Sokak	Site içi	Cadde	Cadde
Beyan Edilen Alan (m ²)		120,00	144,00	238,00	510,00	180,00	480,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		475.000	575.000	890.000	2.000.000	600.000	1.900.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		3.958	3.993	3.739	3.922	3.333	3.958
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Brüt Alan (m ²)	382,00	120,00	144,00	238,00	510,00	145,00	480,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	1.623.500	475.000	575.000	880.000	2.000.000	600.000	1.900.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		3.958	3.993	3.697	3.922	4.138	3.958
Brüt Alan (m ²)	382,00	120,00	144,00	238,00	510,00	145,00	480,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,03	1,03	1,02	0,97	1,03	0,97
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,95	0,95	1,00	1,00
Cephe	1	1	1	2	2	1	2
Cephe Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05
Yapı Kalitesi	Orta	Orta	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Orta	Orta
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,93	0,93	1,05	1,00	1,03	1,02
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	4.250	4.270	4.308	3.528	3.935	4.017	3.886

✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda satış fiyatlarının en düşük **3.000 TL/m²** olduğu, **6.000 TL/m²**'ye kadar ulaşabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim değer takdir edilmiştir. Yapılan şerefiyelendirme çalışması sonrası taşınmazların zemin kata indirgenmiş alanları için aylık m² birim kira değeri **4.250.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 23 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Satış Değerleri-Ticari Birimler

Blok	Kat	BB No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
A	BODRUM +ZEMİN	1	382,45	4.250	1.625.400
A	BODRUM +ZEMİN	2	170,85	4.250	726.100
A	BODRUM +ZEMİN	3	440,58	4.250	1.872.450
A	BODRUM +ZEMİN	4	528,39	4.250	2.245.650
				Toplam	6.469.625

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam satış değerlerinin **6.469.625.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 25 Kiralık Konut Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Konum	Site	Site	Site	Site	Site	Bina	Bina	Bina
Beyan Edilen Alan (m ²)		135,00	110,00	180,00	118,00	150,00	130,00	130,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL)		1.250	1.250	1.600	1.100	1.500	1.300	1.250
Pazarlıklı Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		9,26	11,36	8,89	9,32	10,00	10,00	9,62
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7
Brüt Alan (m ²)	153,80	110,00	95,00	160,05	95,00	115,00	110,00	110,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL)	1.450	1.100	1.000	1.600	1.000	1.100	1.050	1.150
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		10,00	10,53	10,00	10,53	9,57	9,55	10,45
Bulunduğu Kat	2	4	1	1	6	3	3	2
Bulunduğu Kat Katsayısı	1,00	0,99	0,99	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan (m ²)	153,80	110,00	95,00	160,05	95,00	115,00	110,00	110,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,04	1,05	1,00	1,05	1,04	1,04	1,04
Konum	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Orta	Daha İyi	Orta	Orta	Orta
Konum Katsayısı	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Bina Özelliği	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Orta	Daha İyi	Daha Kötü	Orta	Daha Kötü
Bina Özelliği Katsayısı	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03	0,95	1,00	0,95
Tip Özelliği	3+1	3+1	2+1	3+1	2+1	3+1	3+1	3+1
Tip Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
Yapı Kalitesi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03	1,03	1,03	1,03
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,15	1,13	0,99	1,16	1,02	1,07	1,02
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ² /Ay)	9,43	8,72	9,28	10,10	9,09	9,40	8,91	10,27

✓ KİRALIK KONUT ÜNİTELERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Çevrede bulunan benzer nitelikli konut projelerinde ve konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde yapılan emsal araştırması sonrasında bölgede dairelerin birim m² kira değerlerinin **8,5-10,5 TL/m²/Ay** arasında değiştiği görülmüş, ortalamanın ise **9,5.-TL/m²/Ay** olduğu hesaplanmıştır. Kira değerlerinde dairelerin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, bulundukları binanın yaşına, binadaki konumuna, iç mekan özelliklerine ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim kira değeri takdir edilmiştir. Yapılan şerefiyelendirme sonucu taşınmazların m² birim kira değerlerinin **9 – 10.-TL/m²/Ay** aralığında değişeceği öngörülmüştür. Dubleks mesken nitelikli taşınmazın m² birim değeri **16.-TL/m²/Ay** olarak belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen aylık kira değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

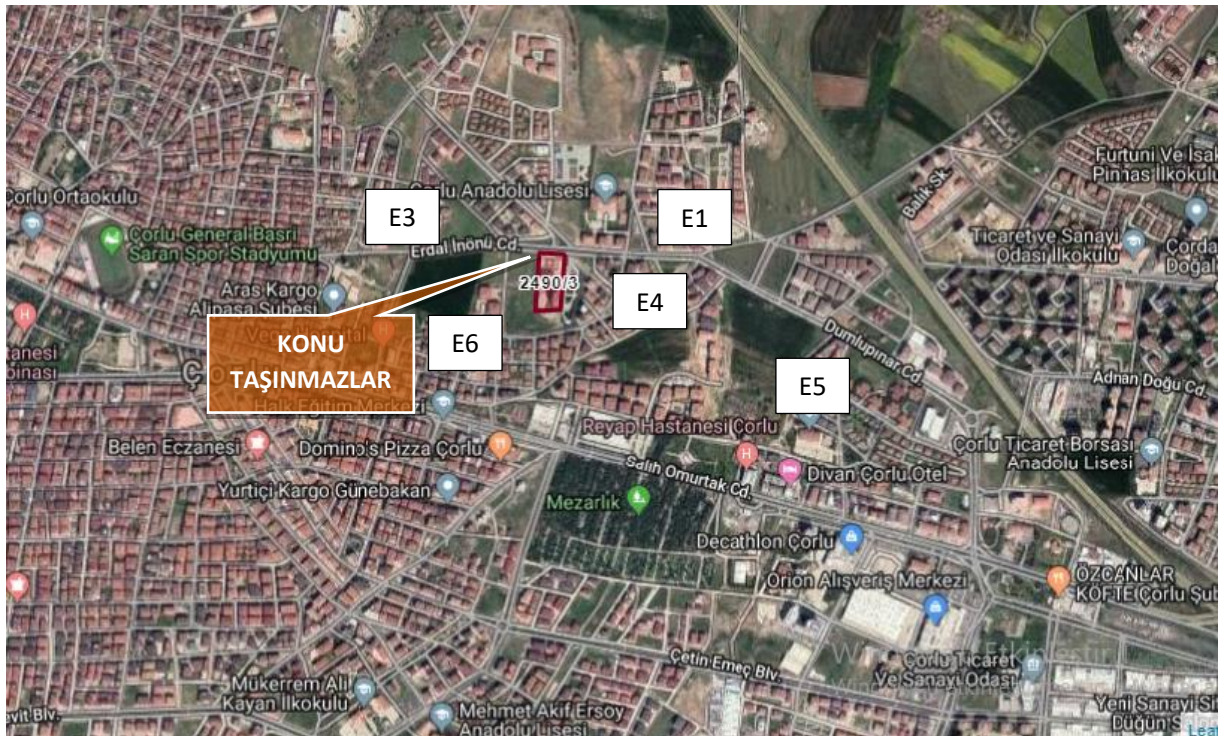
Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Konut Birimleri

Blok	Kat	BB No	Daire Tipi	Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
A	2	13	2+1	110,67	10,00	1.050
A	6+7	29	4+1	328,87	6,00	1.950
B	ZEMİN	2	2+1	110,67	10,00	1.100
B	ZEMİN	4	2+1	131,71	10,00	1.300
B	1	6	2+1	110,67	10,00	1.100
B	2	9	3+1	153,8	9,00	1.450
B	2	10	2+1	110,67	10,00	1.100
B	2	12	3+1	160,05	9,00	1.450
B	3	13	3+1	153,8	9,00	1.450
B	3	14	2+1	110,67	10,00	1.100
B	3	16	3+1	160,05	9,00	1.450
B	4	17	3+1	153,8	9,00	1.450
B	4	18	2+1	110,67	10,00	1.100
B	4	19	3+1	153,58	9,00	1.450
B	4	20	3+1	160,05	9,00	1.450
B	5	21	3+1	153,8	9,00	1.450
B	5	23	3+1	153,58	9,00	1.450
B	5	24	3+1	160,05	9,00	1.500
B	6	25	3+1	153,8	9,00	1.450
B	6	27	3+1	153,58	9,00	1.450
B	6	28	3+1	160,05	9,00	1.500
B	7	29	3+1	153,8	9,00	1.450
B	7	30	2+1	110,67	10,00	1.100
B	7	31	3+1	153,58	10,00	1.450
B	7	32	3+1	160,05	9,00	1.500
B	8	34	2+1	110,67	10,00	1.100
B	8	35	3+1	153,58	10,00	1.450
B	8	36	3+1	160,05	9,00	1.500
B	9	37	3+1	153,8	10,00	1.450
B	9	38	2+1	110,67	10,00	1.100
B	10	41	3+1	153,8	10,00	1.450
B	10	44	3+1	160,05	9,00	1.500
B	11	45	3+1	153,8	10,00	1.500
B	11	47	3+1	153,58	10,00	1.500
B	11	48	3+1	160,05	10,00	1.500
B	12	49	3+1	153,8	10,00	1.500
B	12	50	2+1	110,67	10,00	1.150
B	12	51	3+1	153,58	10,00	1.500
B	12	52	3+1	160,05	10,00	1.500
B	13	53	3+1	153,8	10,00	1.500
B	13	54	2+1	110,67	10,00	1.100
B	13	55	3+1	153,58	10,00	1.500
B	13	56	3+1	160,05	9,00	1.500
Toplam						59.550

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **59.550.-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Tablo. 27 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri

Kiralık Dükkan Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Kira Değeri (TL/Ay)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde yer alan, zemin brüt 100 m ² , bodrum brüt 100 m ² olmak üzere toplam brüt 200 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 4.000 TL bedelle kiralıktır.	4.000	135,00	29,63	Sahibinden 0 533 167 39 24
EMSAL 2	Taşınmazların konumlandığı sitede yer alan, zemin brüt 152 m ² , bodrum brüt 152 m ² olmak üzere toplam brüt 304 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 6.000 TL bedelle kiralıktır.	6.000	205,00	29,27	Sahibinden 0532 577 16 13
EMSAL 3	Taşınmazların konumlandığı cadde üzerinde yer alan, brüt 100 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 3.000 TL bedelle kiralıktır.	3.000	100,00	30,00	Remax 0 288 417 17 07
EMSAL 4	Taşınmazların konumlandığı bölgede ara sokakta yer alan, brüt 205 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 4.000 TL bedelle kiralıktır.	4.000	205,00	19,51	Turyap Çorlu 0 282 650 05 00
EMSAL 5	Taşınmazların konumlandığı bölgede ara sokağa cepheli sitede yer alan, brüt 190 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 5.000 TL bedelle kiralıktır.	5.000	190,00	26,32	Gurbet Gayrimenkul 0 288 412 16 48
EMSAL 6	Taşınmazların konumlandığı bölgede ara sokağa cepheli sitede yer alan, brüt 200 m ² olarak pazarlanan dükkan aylık 6.000 TL bedelle kiralıktır.	6.000	200,00	30,00	Gurbet Gayrimenkul 0 288 412 16 48
DiğER	Bölgede yapılan araştırmada, değerlendirme konusu taşınmazlara benzer nitelikteki dükkan/mağaza tipi ticari üniteler araştırılmıştır. Alanlar beyan edilen alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır. Emsallerin bodrum kattaki alanları %35 oranında indirgenerek zemin kat alanına eklenmiştir.				


-Kiralık Ticari Ünite Emsal Krokisi-

Tablo. 28 Kiralık Ticari Ünite Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	A Blok	Cadde	Ara Sokak	Ara Sk./site	Ara Sk./site
Beyan Edilen Alan (m ²)		135,00	205,00	100,00	205,00	190,00	200,00
İstenilen Kira Fiyatı (TL)		4.000	6.000	3.000	4.000	5.000	6.000
Pazarlıklı Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		29,63	29,27	30,00	19,51	26,32	30,00
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Brüt Alan (m ²)	382,00	135,00	205,00	100,00	205,00	190,00	200,00
Gerçekleşebilir Kira Fiyatı (TL)	8.022	3.400	5.000	2.200	3.500	4.000	5.200
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		25,19	24,39	22,00	17,07	21,05	26,00
Brüt Alan (m ²)	382,00	135,00	205,00	100,00	205,00	190,00	200,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,04	1,03	1,05	1,03	1,03	1,03
Konum	Orta	Orta	Orta	Orta	Daha kötü	Daha kötü	Daha kötü
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	0,95
Cephe	1	2	1	1	2	2	2
Cephe Katsayısı	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
Yapı Kalitesi	Orta	Daha İyi	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Yapı Kalitesi Katsayısı	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,15	1,03	1,10	1,02	1,03	1,03
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ² /Ay)	21,00	21,97	23,68	19,95	16,71	20,49	25,31

✓ KİRALIK TİCARİ ÜNİTE PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Ticari nitelikli taşınmazlarda ise aylık kira fiyatlarının zemin katta konumlu dükkanlar için en düşük **15.-TL/m²/Ay** olduğu, **30.-TL/m²/Ay**'a kadar çıkabildiği görülmüştür. Ticari nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe sayısı, yapı kalitesi gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmazların her biri; kendi kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş ve buna göre bir birim kira değeri takdir edilmiştir. Yapılan şerefiyelendirme çalışması sonrası taşınmazların zemine indirgenmiş alanları için aylık m² birim kira değeri **21.-TL/m²/Ay** olarak belirlenmiştir.

Emsal karşılaştırma analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen aylık kira değerleri aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Tablo. 29 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Kira Değerleri-Ticari Birimler

Blok	Kat	BB No	Zemine İndirgenmiş Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, TL/m ² /Ay	Kira Değeri, TL/Ay
A	BODRUM +ZEMİN	1	382,45	21,00	8.030
A	BODRUM +ZEMİN	2	170,85	21,00	3.590
A	BODRUM +ZEMİN	3	440,58	21,00	9.250
A	BODRUM +ZEMİN	4	528,39	21,00	11.095
Toplam					31.965

"Emsal Karşılaştırma Analizi" sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların toplam aylık kira değerlerinin **31.965-TL/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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. Değerleme çalışmasında “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3. 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.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, sezonluk olarak kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

Tablo. 30 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Konut

Proje	Kat	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri, TL	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %
Şelale Park Evleri	4	192,00	405.000	1.800	21.600	5,33%
Asmalı Park	2	180,00	360.000	1.450	17.400	4,83%
Armada City	1	116,00	327.000	1.300	15.600	4,77%
Yeşilpark 2	4	146,00	385.000	1.600	19.200	4,99%
Yeşilpark 2	5	146,00	315.000	1.350	16.200	5,14%
Ortalama						5,00%

Tablo. 31 Ro (Kapitalizasyon Oranı) Analizi-Ticaret

Konum	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri, TL	Aylık Kira Geliri, TL/Ay	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %
Cadde	180,00	600.000	3.000	36.000	6,0%
Ara Sokak	238,00	890.000	4.400	52.800	5,9%
Cadde	240,00	640.000	3.310	39.720	6,2%
Ortalama					6,0%

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler ve bölgede bulunan satılık ve kiralık konut emsallerinin incelenmesi sonucunda bölge için kapitalizasyon oranının ortalama **%5,0 (~20 Yıl)** civarında olduğu görülmüştür. Ticari nitelikli gayrimenkullerde ise kapitalizasyon oranının bölge için ortalama **%6 (~17 Yıl)** olduğu görülmüştür. Konu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi'nde belirlenen aylık kira değerleri üzerinden sağlayacakları yıllık kira getirileri, belirlenen kapitalizasyon oranıyla hesaba sokulmuştur. Bu veriler doğrultusunda yapılan hesaplama göre konu taşınmazların mevcut durum satış değerleri aşağıda gösterilmiştir.

**Tablo. 32 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri-
Konut Birimleri**

Blok No	BB No	Brüt Alan (m ²)	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
A	13	110,67	9,49	1.050	12.600	5,00%	252.000
A	29	328,87	5,93	1.950	23.400	5,00%	468.000
B	2	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	4	131,71	9,87	1.300	15.600	5,00%	312.000
B	6	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	9	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	10	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	12	160,05	9,06	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	13	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	14	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	16	160,05	9,06	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	17	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	18	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	19	153,58	9,44	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	20	160,05	9,06	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	21	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	23	153,58	9,44	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	24	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	25	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	27	153,58	9,44	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	28	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	29	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	30	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	31	153,58	9,44	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	32	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	34	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	35	153,58	9,44	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	36	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	37	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	38	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	41	153,8	9,43	1.450	17.400	5,00%	348.000
B	44	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	45	153,8	9,75	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	47	153,58	9,77	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	48	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	49	153,8	9,75	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	50	110,67	10,39	1.150	13.800	5,00%	276.000
B	51	153,58	9,77	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	52	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	53	153,8	9,75	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	54	110,67	9,94	1.100	13.200	5,00%	264.000
B	55	153,58	9,77	1.500	18.000	5,00%	360.000
B	56	160,05	9,37	1.500	18.000	5,00%	360.000
Toplam							14.292.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu mesken nitelikli taşınmazların pazar değeri **14.292.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 33 Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazların Satış Değeri- Ticari Birimler

Blok No	BB No	Brüt Alan (m ²)	m ² Kira Değeri	Aylık Kira Geliri, TL	Yıllık Kira Geliri, TL	KAP Oranı, %	Satış Değeri, TL
A	1	382,45	21,00	8.030	96.360	6,0%	1.606.000
A	2	170,85	21,00	3.590	43.080	6,0%	718.000
A	3	440,58	21,00	9.250	111.000	6,0%	1.850.000
A	4	528,39	21,00	11.095	133.140	6,0%	2.219.000
Toplam							6.393.000

“Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların pazar değeri **6.393.534.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla bir proje geliştirme çalışması yapılmamış olup, taşınmazların değerlemesinde “Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 34 Uyumlaştırma Tablosu

Blok	Kat	BB. No	Brüt Alan (m ²) *	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
A	BODRUM +ZEMİN	1	382,45	1.625.425	1.606.000	1.615.000
A	BODRUM +ZEMİN	2	170,85	726.100	718.000	720.000
A	BODRUM +ZEMİN	3	440,58	1.872.450	1.850.000	1.860.000
A	BODRUM +ZEMİN	4	528,39	2.245.650	2.219.000	2.230.000
A	2	13	110,67	290.000	252.000	290.000
A	6+7	29	328,87	529.000	468.000	529.000
B	ZEMİN	2	110,67	287.000	264.000	287.000
B	ZEMİN	4	131,71	353.000	312.000	353.000
B	1	6	110,67	289.000	264.000	289.000
B	2	9	153,8	382.000	348.000	382.000
B	2	10	110,67	291.000	264.000	291.000
B	2	12	160,05	393.000	348.000	393.000
B	3	13	153,8	382.000	348.000	382.000
B	3	14	110,67	291.000	264.000	291.000
B	3	16	160,05	397.000	348.000	397.000
B	4	17	153,8	385.000	348.000	385.000
B	4	18	110,67	294.000	264.000	294.000
B	4	19	153,58	392.000	348.000	392.000
B	4	20	160,05	397.000	348.000	397.000
B	5	21	153,8	388.000	348.000	388.000
B	5	23	153,58	395.000	348.000	395.000
B	5	24	160,05	400.000	360.000	400.000
B	6	25	153,8	391.000	348.000	391.000
B	6	27	153,58	398.000	348.000	398.000
B	6	28	160,05	403.000	360.000	403.000
B	7	29	153,8	391.000	348.000	391.000
B	7	30	110,67	299.000	264.000	299.000
B	7	31	153,58	398.000	348.000	398.000

Blok	Kat	BB. No	Brüt Alan (m ²) *	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değeri, TL
B	7	32	160,05	403.000	360.000	403.000
B	8	34	110,67	301.000	264.000	301.000
B	8	35	153,58	401.000	348.000	401.000
B	8	36	160,05	406.000	360.000	406.000
B	9	37	153,8	394.000	348.000	394.000
B	9	38	110,67	301.000	264.000	301.000
B	10	41	153,8	394.000	348.000	394.000
B	10	44	160,05	406.000	360.000	406.000
B	11	45	153,8	394.000	360.000	394.000
B	11	47	153,58	401.000	360.000	401.000
B	11	48	160,05	406.000	360.000	406.000
B	12	49	153,8	394.000	360.000	394.000
B	12	50	110,67	301.000	276.000	301.000
B	12	51	153,58	401.000	360.000	401.000
B	12	52	160,05	406.000	360.000	406.000
B	13	53	153,8	391.000	360.000	391.000
B	13	54	110,67	299.000	264.000	299.000
B	13	55	153,58	398.000	360.000	398.000
B	13	56	160,05	403.000	360.000	403.000
TOPLAM						15.725.000

(*) Ticari ünitelerin brüt alanları; zemin kata indirgenmiş alanları olarak belirtilmiştir.

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların pazar değeri **15.725.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkullere bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2490 ada, 3 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmıştır. Mevcut durumu itibari ile imar mevzuatınca tüm izinlerinin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince konut/dükkan nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığında bulunmasının herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların konumları, çevre özellikleri, kullanım amaçları, büyüklükleri, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kaliteleri, bulundukları sitelerin özellikleri ve imkanları, bulundukları kat gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Rapor içeriğinde bağımsız bölüm proje alanı olarak belirtilen alanlar bağımsız bölümün duvarlar dahil brüt kullanım alanı ve eklentilerini içermektedir. Müşteri talebi ve Pazar verileri doğrultusunda satış değerleri brüt alanlar üzerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların belirlenen pazar değerleri ve sigortaya esas değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 35 Nihai Değer Tablosu

Blok No	Kat	B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	K.D.V Dahil Satış Değeri, TL *
A	BODRUM +ZEMİN	1	500,07	635.089	1.615.000	1.905.700
A	BODRUM +ZEMİN	2	206,55	262.319	720.000	849.600
A	BODRUM +ZEMİN	3	547,68	695.554	1.860.000	2.194.800
A	BODRUM +ZEMİN	4	600,33	762.419	2.230.000	2.631.400
A	2	13	110,67	140.551	290.000	292.900
A	6+7	29	328,87	417.665	529.000	571.320
B	ZEMİN	2	110,67	140.551	287.000	289.870
B	ZEMİN	4	131,71	167.272	353.000	356.530
B	1	6	110,67	140.551	289.000	291.890
B	2	9	153,8	195.326	382.000	385.820
B	2	10	110,67	140.551	291.000	293.910
B	2	12	160,05	203.264	393.000	396.930
B	3	13	153,8	195.326	382.000	385.820
B	3	14	110,67	140.551	291.000	293.910
B	3	16	160,05	203.264	397.000	400.970
B	4	17	153,8	195.326	385.000	388.850
B	4	18	110,67	140.551	294.000	296.940
B	4	19	153,58	195.047	392.000	395.920
B	4	20	160,05	203.264	397.000	400.970
B	5	21	153,8	195.326	388.000	391.880
B	5	23	153,58	195.047	395.000	398.950
B	5	24	160,05	203.264	400.000	404.000
B	6	25	153,8	195.326	391.000	394.910
B	6	27	153,58	195.047	398.000	401.980
B	6	28	160,05	203.264	403.000	407.030
B	7	29	153,8	195.326	391.000	394.910
B	7	30	110,67	140.551	299.000	301.990
B	7	31	153,58	195.047	398.000	401.980
B	7	32	160,05	203.264	403.000	407.030
B	8	34	110,67	140.551	301.000	304.010
B	8	35	153,58	195.047	401.000	405.010
B	8	36	160,05	203.264	406.000	410.060
B	9	37	153,8	195.326	394.000	397.940
B	9	38	110,67	140.551	301.000	304.010
B	10	41	153,8	195.326	394.000	397.940
B	10	44	160,05	203.264	406.000	410.060
B	11	45	153,8	195.326	394.000	397.940
B	11	47	153,58	195.047	401.000	405.010
B	11	48	160,05	203.264	406.000	410.060
B	12	49	153,8	195.326	394.000	397.940
B	12	50	110,67	140.551	301.000	304.010
B	12	51	153,58	195.047	401.000	405.010
B	12	52	160,05	203.264	406.000	410.060
B	13	53	153,8	195.326	391.000	394.910
B	13	54	110,67	140.551	299.000	301.990
B	13	55	153,58	195.047	398.000	401.980
B	13	56	160,05	203.264	403.000	407.030
TOPLAM					22.440.000	23.793.680

(*) K.D.V. oranı konut üniteleri için %1, ticari üniteler için %18 olarak alınmıştır. A Blok 29 bağımsız bölüm no'lu dubleks mesken için K.D.V. oranı %8 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, Çatağı Esece Yolu Mevkii, 8.195,45 m² yüzölçümüne sahip 2490 Ada 3 Parsel üzerinde bulunan "A BLOK 9 KATLI, B BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN, 2 KATLI BETONARME OTOYOL, YÜZME HAVUZU VE ARSASI" nitelikli yapıdaki 47 adet bağımsız bölümün **toplam pazar değeri K.D.V. Hariç 22.440.000.-TL (Yirmiikimilyondörtüzyüzkırkbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pinar Başak ÇAMDERE Jeoloji Mühendisi 406457	 Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	  Bayar Cd.No 105 K:3 D:11 Kozyatağı/Kadıköy-İST Tel: (0216) 464 60 40 Fax: (0216) 464 60 39 Erenköy V.D. 833 041 3400 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129