

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ,
KAZİMİYE MAHALLESİ, 2490 ADA 3 PARSEL

47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

18_400_262

08.01.2019



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	10
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	15
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	15
5.2. EKONOMİK VERİLER	16
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	26
5.4. BÖLGE VERİLERİ.....	33
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	38
6.1. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	38
6.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	39
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	41
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	41
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	42
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	49
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	49
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	50
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	50
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	50
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	50
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	51
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	51
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	51
10. RAPOR EKLERİ	53
BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER LİSTESİ.....	53
10.1. GAYRİMENKULLERİN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, ONAYLI MİMARİ PROJESİ VE İMAR DURUM YAZISI	54
10.2. TAPU BELGELERİ.....	63
10.3. TAKYİDAT BELGELERİ	75
10.4. TADİLAT MİMARİ PROJE FOTOĞRAFLARI.....	99
10.5. MAHAL FOTOĞRAFLARI	104
11. SERTİFİKASYONLAR	109

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların 12.10.2018 tarihinde yer tespiti ve incelemeleri Değerleme Uzmanı Cem DEVECİ tarafından yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Cem DEVECİ tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 Ada, 3 Parselde yer alan 4 adet depolu dükkan, 43 adet mesken nitelikli olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili daha önce şirketimiz tarafından 12.12.2017 tarih, 17_400_408 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış olup ilgili gayrimenkullere K.D.V. hariç 22.440.000.-TL pazar değeri takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Cem DEVECİ Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406681 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 Ada, 3 Parselde yer alan 4 adet depolu dükkan, 43 adet mesken nitelikli olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölümün güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 18_400_262
SÖZLEŞME TARİHİ	: 03.10.2018
DEĞERLEME TARİHİ	: 31.12.2018
RAPOR TARİHİ	: 08.01.2019
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 Ada, 3 Parselde yer alan 4 adet depolu dükkan, 43 adet mesken nitelikli olmak üzere toplam 47 adet bağımsız bölüm
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 22.440.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. DAHİL)	: 23.846.580.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



Konum Krokileri
(41.158244, 27.822768)

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Tekirdağ ili Çorlu ilçesi Kazımiye Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. İki bloklu proje kapsamında yer alan taşınmazlara ulaşım için, Çorlu General Basri Saran Stadyumu' nun kuzeyinde bulunan Erdal İnönü Caddesi boyunca doğu istikamette yaklaşık olarak 1 km gidildikten sonra proje sağ kolda caddeye cepheli vaziyette yer almaktadır. Proje batı yönünde yer alan Çorlu merkeze yaklaşık 2 km, Çorlu Devlet Hastanesi'ne yaklaşık 2 km ve çevre yoluna yaklaşık 700 m mesafede yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak 6-7 katlı konut yapıları bulunmakta olup cadde üzerinde binaların giriş katları işyeri olarak kullanılmaktadır. Bölgede yeni projeler gelişme göstermektedir. Parsel bazında geliştirilen binaların yanı sıra site tarzı projeler de üretilmektedir. Yakın çevresinde site tarzı projelerden Pelit Sitesi, Vadi Çorlu, Esenkent Sitesi, Kılıçoğlu Altın Evleri, Platin Konutları, Mekân Evleri ve Kılıçoğlu Danış Towers yer almaktadır.

Projenin bulunduğu cadde yaya ve araç trafiği bakımından az yoğun bir cadde olup gelecekte yapılaşmanın artmasına bağlı olarak caddenin hareketliliği de artacaktır. Projenin yaklaşık 300 m güneyinden geçen ve Çorlu merkezinden D-100 karayoluna bağlanan Salih Omurtak Caddesi yaya ve araç trafiği bakımından bölgenin en hareketli caddesidir. İmar planları kapsamında kuzey yönünde yaşanacak gelişmeye bağlı olarak Erdal İnönü Caddesi'nde bağlantı yolu özelliğinin artacağı düşünülmektedir.

Proje alanının yakın çevresinde Çorlu Anadolu Lisesi, Dünya Göz Hastanesi, Çorlu General Basri Saran Stadyumu, Emlak Konutları projesi, Çorlu Kaymakamlığı, Kipa AVM, Orion AVM, Yeni Sanayi Sitesi, Armada City projesi ve Çorlu Belediye Konutları projesi yer almaktadır.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE (Km)
Çorlu Merkez	2,00
Çorlu Belediyesi	2,00
Çorlu Kaymakamlığı	1,50
Salih Omurtak Caddesi	0,30
Çevre Yolu	0,70
Çorlu Havalimanı	8,00
Silivri Merkez	35,00

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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



Proje Genel Görünüm

Taşınmazların yer aldığı proje; Kazımiye Mahallesi 2490 ada 3 sayılı parselde konumlanmıştır. Konu parsel yaklaşık dikdörtgen şeklinde olup hafif eğimli topoğrafyaya sahiptir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup A ve B bloкта oturma başlamıştır.

Parselin kuzey yönünden Erdal İnönü Caddesi'ne yaklaşık 60 m cephesi yer almakta olup site girişi cadde üzerinden yapılmaktadır. Kat İrtifak Mimari Projesi A ve B bloklarından oluşmakta olup;

- A blok parselin kuzey yönü cadde giriş tarafında yer almakta olup 7 adet depolu dükkân, 20 adet mesken (5 adet 2+1 ve 15 adet 3+1 mesken) ile 2 adet dubleks mesken olmak üzere toplam 29 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Zemin ve bodrum katta 7 adet depolu dükkân yer almaktadır. Zemin kat yaklaşık "L" şeklinde olup dükkanların hepsi cadde yönüne bakmaktadır. Dükkân önünde kalan alan peyzaj ve yürüme alanı olarak tasarlanmıştır. Bodrum katta dükkanlara ait depolar ile otopark yer almaktadır. Dükkanların üstünde 7 normal katlı konut bloğu yer almaktadır. Blok girişi güney yönünde site içerisinden yapılmaktadır. 1-5 normal katlarda katta 1 adet 2+1 ve 3 adet 3+1 olmak üzere toplamda 4 adet meskenler yer almaktadır. 6 ve 7. Normal katlarda 2 adet 4+1 tip dubleks daire almaktadır.
- B blok parselin güney yönünde yer almakta olup 2 bodrum kat, zemin kat ve 13 normal kattan oluşmaktadır. Blok girişi Batı yönünde açık havuz tarafından yapılmaktadır. Bodrum katta sığınak, WC ve ortak alanlar, 1. Bodrum katta kazan dairesi, enerji odası, otopark yer almaktadır. Zemin katta 2 adet 2+1 daire, 2 adet 3+1 daire ile normal katlarda 1 adet 2+1 daire ve 3 adet 3+1 daire olmak üzere katta 4 daire yer almaktadır.

Blokta toplamda 15 adet 2+1 daire, 41 adet 3+1 daire olmak üzere toplamda 56 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

- A ve B blok toplamda 7 adet depolu dükkân, 20 adet 2+1, daire 56 adet 3+1 daire, 2 adet dubleks daire olmak üzere toplamda 85 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Projede açık ve kapalı havuz, hamam, sauna, kapalı otopark, açık otopark ve çocuk oyun alanı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar A blokta 4 adet depolu dükkân, 1 adet 2+1 daire, 1 adet 4+1 dubleks daire ile B blokta 11 adet 2+1 daire ve 30 adet 3+1 daireden oluşmaktadır.

Tablo. 2 Proje Kapsamında Yer Alan Depolu Dükkân Nitelikli Taşınmazlar

Blok	B.B. No	Kat	Brüt Alan (m ²)	Toplam Brüt Alan (m ²)
A	1	Zemin	319,12	500,07
		Bodrum	180,95	
A	2	Zemin	151,62	206,55
		Bodrum	54,93	
A	3	Zemin	382,91	547,68
		Bodrum	164,77	
A	4	Zemin	489,65	600,33
		Bodrum	110,68	
TOPLAM		Bodrum	511,33	1.854,63
		Zemin	1.343,30	

A Blok Zemin Kat Depolu Dükkânlar yerinde yapılan incelemelerde onaylı mimari projesine uygun inşa edilmiştir. Projesine göre dükkânlar bodrum ve zemin katta depolu dükkân olarak görünmekte olup zemin kat yüksek tavanlı olup 6 m yüksekliğe sahiptir.

1, 2, 3 ve 4 no'lu depolu dükkân yerinde yapılan incelemelerde iç dekorasyonu yapılmamış, zeminleri şap halde duvarları alçı sıva üzeri badanalı olup tavan döşemesi yapılmamıştır. Dükkânların duvarları yıkılarak iç hacimleri birleştirilmiştir. Zemin katta ofis alanı zeminler seramik, duvarları alçı sıva üzeri boya, tavanları tavan boyasıdır. WC alanı zeminleri ve duvarları seramik, tavanı tavan boyası olup gömme rezervuarlı klozet ve lavabo bulunmaktadır.

Projede yer alan değerlemeye konu dairelerin kat, blok, tip, cephe ve alan bilgileri tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Proje Kapsamında Yer Alan Daire Nitelikli Taşınmazlar

Sıra No	Blok	Kat No	B.B. No	Tip	Cephe	*Brüt Kullanım Alanı (m ²)
1	A	2	13	2+1	K	110,67
2	A	6+7	29	4+1	K-D-G	328,87
3	B	Zemin	2	2+1	D	110,67
4	B	Zemin	4	2+1	B	131,71
5	B	1	6	2+1	D	110,67
6	B	2	9	3+1	B-K-D	153,80
7	B	2	10	2+1	D	110,67
8	B	2	12	3+1	B	160,05
9	B	3	13	3+1	B-K-D	153,80
10	B	3	14	2+1	D	110,67
11	B	3	16	3+1	B	160,05
12	B	4	17	3+1	B-K-D	153,80
13	B	4	18	2+1	D	110,67
14	B	4	19	3+1	D-G-B	153,58
15	B	4	20	3+1	B	160,05
16	B	5	21	3+1	B-K-D	153,80
17	B	5	23	3+1	D-G-B	153,58
18	B	5	24	3+1	B	160,05
19	B	6	25	3+1	B-K-D	153,80
20	B	6	27	3+1	D-G-B	153,58
21	B	6	28	3+1	B	160,05
22	B	7	29	3+1	B-K-D	153,80
23	B	7	30	2+1	D	110,67
24	B	7	31	3+1	D-G-B	153,58
25	B	7	32	3+1	B	160,05
26	B	8	34	2+1	D	110,67
27	B	8	35	3+1	D-G-B	153,58
28	B	8	36	3+1	B	160,05
29	B	9	37	3+1	B-K-D	153,80
30	B	9	38	2+1	D	110,67
31	B	10	41	3+1	B-K-D	153,80
32	B	10	44	3+1	B	160,05
33	B	11	45	3+1	B-K-D	153,80
34	B	11	47	3+1	D-G-B	153,58
35	B	11	48	3+1	B	160,05
36	B	12	49	3+1	B-K-D	153,80
37	B	12	50	2+1	D	110,67
38	B	12	51	3+1	D-G-B	153,58
39	B	12	52	3+1	B	160,05
40	B	13	53	3+1	B-K-D	153,80
41	B	13	54	2+1	D	110,67
42	B	13	55	3+1	D-G-B	153,58
43	B	13	56	3+1	B	160,05
TOPLAM						6.358,94

*Kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanan duvarlar dâhil brut kullanım alanıdır.

2+1 Tip Daireler: 2 tip 2+1 daire yer almaktadır.

- B blok Zemin katta yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm projesine göre 131,71 m² daire brütü kapalı kullanım alanına sahip antre, koridor, WC, salon, mutfak, zemin terası, yatak odası, ebeveyn odası ve ebeveyn banyosu/WC'den oluşmaktadır.
- Diğer 2+1 tip daireler, projelerine göre aynı tipte olup 110,67 m² daire brütü kapalı kullanım alanına sahiptirler. Daireler antre, koridor, banyo, salon, mutfak, 2 adet balkon, yatak odası, ebeveyn yatak odası ve ebeveyn yatak odası içinde banyo ve dolap odası yer almaktadır.

3+1 Tip Daireler: 153,58, 153,80 ve 160,05 m² yüzölçümlerine sahip olup antre, koridor, banyo, WC, salon, mutfak, 2 adet balkon, 2 adet yatak odası, ebeveyn yatak odası ve ebeveyn yatak odasına bağlı dolap odası ve banyo yer almaktadır.

4+1 Tip Dupleks Daire: 6. Normal katta 220,96 m² (teras dahil) kullanım alanına sahip olup antre, koridor, salon, mutfak, WC, 2 adet yatak odası, banyo, teras, 7. Normal katta 107,91 m² kullanım alanına sahip koridor, yatak odası, ebeveyn yatak odası ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu daireleri iç dekorasyon özellikleri benzer olup salon ve oda zeminleri laminant parke kaplama, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır. Antre zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalıdır. Banyo zeminleri ve duvarları seramik kaplı, banyo alanında gömme rezervuarlı klozet, hilton lavabo, duş kabini üniteleri bulunmaktadır. Mutfak zeminleri seramik kaplama, duvarları saten boyalıdır. Mutfak tezgahı granit, mutfak dolapları mdf-ahşap doğramadır. Pencere kasaları pvc mamülden, camlar çift cam sistemli olup, ısınma sistemi pay ölçerli merkezi ısıtmadır. İç kapılar ahşap panel, dış kapı çelik doğramadır.

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazimiye Mahallesi, 2490 ada 3 parsel numaralı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan toplam 47 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 4 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ						
İLİ	:	TEKİRDAĞ				
İLÇESİ	:	ÇORLU				
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	KAZİMİYE MAH.				
MEVKİİ	:	KAVAK ÇATAĞI ESECE YOLU				
PAFTA NO	:	30 N 4				
ADA NO	:	2490				
PARSEL NO	:	3				
YÜZÖLÇÜMÜ	:	8.195,45 m ²				
NİTELİĞİ	:	ARSA				
BAĞIMSIZ BÖLÜMER TAPU BİLGİLERİ						
BLOK	KAT	B.B. NO.	NİTELİK	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
A	BODRUM+ZEMİN	1	DEPOLU DÜKKAN	560 / 16390	146	14434
A	BODRUM+ZEMİN	2	DEPOLU DÜKKAN	260 / 16390	146	14435
A	BODRUM+ZEMİN	3	DEPOLU DÜKKAN	640 / 16390	146	14436
A	BODRUM+ZEMİN	4	DEPOLU DÜKKAN	800 / 16390	146	14437
A	2	13	MESKEN	120 / 16390	146	14446
A	6+7	29	DUBLEKS MESKEN	400 / 16390	146	14462
B	ZEMİN	2	MESKEN	100 / 16390	146	14464
B	ZEMİN	4	MESKEN	120 / 16390	146	14466
B	1	6	MESKEN	120 / 16390	146	14468
B	2	9	MESKEN	180 / 16390	146	14471
B	2	10	MESKEN	120 / 16390	147	14472
B	2	12	MESKEN	180 / 16390	147	14474
B	3	13	MESKEN	180 / 16390	147	14475
B	3	14	MESKEN	120 / 16390	147	14476
B	3	16	MESKEN	180 / 16390	147	14478
B	4	17	MESKEN	180 / 16390	147	14479
B	4	18	MESKEN	120 / 16390	147	14480
B	4	19	MESKEN	180 / 16390	147	14481
B	4	20	MESKEN	180 / 16390	147	14482
B	5	21	MESKEN	180 / 16390	147	14483
B	5	23	MESKEN	180 / 16390	147	14485
B	5	24	MESKEN	180 / 16390	147	14486
B	6	25	MESKEN	180 / 16390	147	14487
B	6	27	MESKEN	180 / 16390	147	14489
B	6	28	MESKEN	180 / 16390	147	14490
B	7	29	MESKEN	180 / 16390	147	14491
B	7	30	MESKEN	120 / 16390	147	14492
B	7	31	MESKEN	180 / 16390	147	14493
B	7	32	MESKEN	180 / 16390	147	14494
B	8	34	MESKEN	120 / 16390	147	14496
B	8	35	MESKEN	180 / 16390	147	14497
B	8	36	MESKEN	180 / 16390	147	14498
B	9	37	MESKEN	180 / 16390	147	14499
B	9	38	MESKEN	120 / 16390	147	14500
B	10	41	MESKEN	180 / 16390	147	14503
B	10	44	MESKEN	180 / 16390	147	14506
B	11	45	MESKEN	180 / 16390	147	14507
B	11	47	MESKEN	180 / 16390	147	14509
B	11	48	MESKEN	180 / 16390	147	14510
B	12	49	MESKEN	180 / 16390	147	14511
B	12	50	MESKEN	120 / 16390	147	14512
B	12	51	MESKEN	180 / 16390	147	14513
B	12	52	MESKEN	180 / 16390	147	14514
B	13	53	MESKEN	180 / 16390	147	14515
B	13	54	MESKEN	120 / 16390	147	14516
B	13	55	MESKEN	180 / 16390	147	14517
B	13	56	MESKEN	180 / 16390	147	14518
*MALİK/ HİSSE ORANI: ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ / TAM						
**TAPU TARİHİ: 20.11.2017 - YEVMIYE NO: 23620						

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

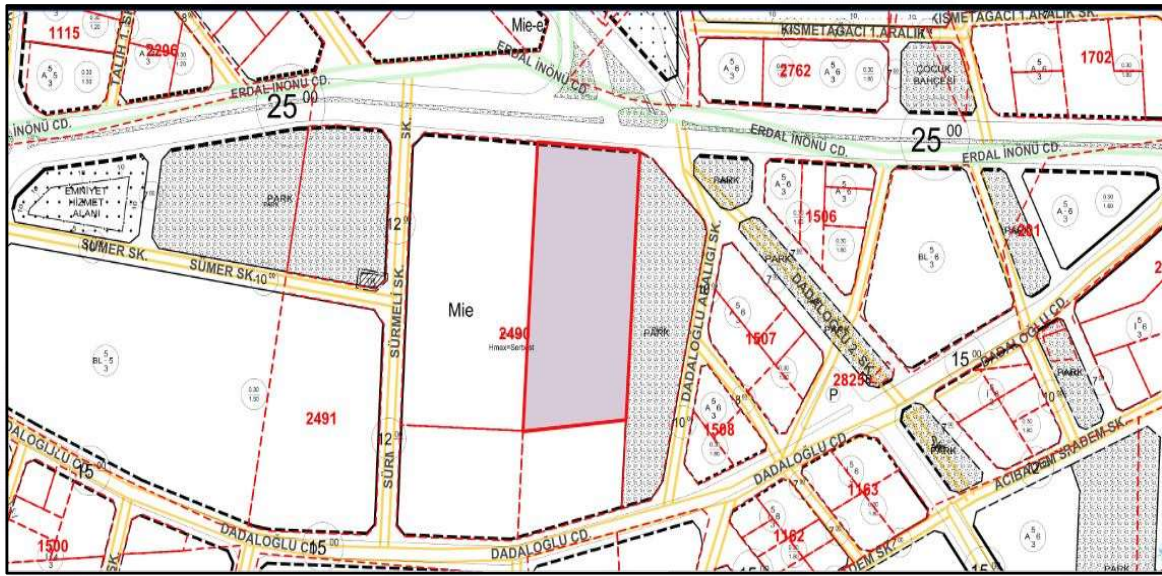
Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 17.10.2018 tarihli takyidat belgelerine göre değerlendirme taşınmazların tamamı üzerinde aşağıdaki tapu kayıtları mevcuttur.

Beyanlar hanesi:

Yönetim Planı: 20.01.2015 (Tarih: 21.01.2015, Yevmiye No:1040)

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Çorlu Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan 16.10.2018 tarih, 41815815-115.02.01-E.887603/201815129 sayılı belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kazimiye Mahallesi 2490 ada, 3 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında E:1,50, Hmax: Serbest yapılanma koşullarında, Konut alanında kaldığı belirtilmiştir. İmar Durumu yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.



İmar Planı

Tablo. 5 Konu Gayrimenkule Ait İmar Planı Fonksiyon ve Yapılanma Şartları

KONU GAYRİMENKUL	2490 ADA 3 PARSEL
Fonksiyon	Konut
TAKS	-
KAKS	1,50
Hmax	serbest

PLAN NOTLARI

3.1 KONUT ALANLARI

3.1.1. Bu alanlarda onaylı imar planları ile getirilen hükümler (yoğunluk, emsal, ifraz şartları vb.) geçerlidir.

Min.Bina Cephesi:7.00 m.

Min.Bina Derinliği: 8.00 m.

Min.Parsel Cephesi:15.00 m.

Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.

3.1.2. Sık yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları Minimum İfraz: 400 m².

3.1.3. Orta yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları Minimum İfraz: 500 m².

3.1.4. Seyrek yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları Minimum İfraz: 500 m².

3.1.5. Sık yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları Minimum İfraz: 750 m².

3.1.6. Orta yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları Minimum İfraz: 750 m².

3.1.7. Seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları Minimum İfraz: 1000 m².

3.1.8. İmar planlarına uygun olarak imar kanununun 18.madde uygulaması yapılan konut alanlarında daha önceden imar kanununun ilgili yönetmeliklerine göre uygulama görmüş alanlarda planda getirilen minimum parsel şartı aranmaz.

3.1.9. Meskûn alanda bitişik nizam verilen yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda üzerinde yapı bulunan ve gereklilik arz eden hallerde minimum parsel şartı aranmaz.

3.1.10. İmar planlarında, konut alanında kalan parsellerin, zemin katlarında, imalat türü olmayan işyeri veya dükkân yapılabilmesi için parselin cephe aldığı, imar yolunun minimum 12 m genişlikte olması gerekir.

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların imar işlem dosyasında aşağıdaki belgeler bulunduğu görülmüştür.

Taşınmazın imar işlem dosyasında Yeni Yapı Ruhsatı, Tadilat Yapı Ruhsatı (detayları tabloda verilmiştir) ve ruhsat eki Tadilat Mimari Projesi görülmüştür. Tadilat Yapı Ruhsatı bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo. 6 Konu Gayrimenkullere Ait Ruhsat ve Proje Bilgileri

Blok No	Yeni Yapı Ruhsatı		Tadilat Yapı Ruhsatı		Kat İrtifakı Projesi	Tadilat Mimari Projesi
	Tarih	No	Tarih	No		
A	18.04.2014	2014/150-A	06.04.2017	2017/167-A	05.03.2014	11.01.2017
B	18.04.2014	2014/150-B	06.04.2017	2017/167-B		
Kapalı Otopark	18.04.2014	2014/150-C	06.04.2017	2017/167-C		
Yüzme Havuzu	18.04.2014	2014/150-D	06.04.2017	2017/167-D		

A Blok Tadilat Yapı Ruhsatı		
Vasfı	Adet	Alan
Mesken	22	3.566,75
Ofis/İşyeri	7	2.536,41
Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	70,34
Ortak Alan (Garaj)		813,48
Ortak Alan		858,02
Toplam		7.845,00

B Blok Tadilat Yapı Ruhsatı		
Vasfı	Adet	Alan
Mesken	56	8.064,26
Ortak Alan (Sığınak)		468,91
Ortak Alan (Garaj)		427,59
Ortak Alan		1.279,24
Toplam		10.240,00

Konu taşınmazların Çorlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kat irtifak projesi incelenmiş olup yerinde yapılan tespitlerde bağımsız bölüm bazında konum ve kullanım alanlarının uygun olduğu görülmüştür.

Belediye dosyasında aşağıdaki belgelerin bulunduğu görülmüştür;

- Yapı Denetim firması 01.10.2015 tarihli dilekçe ile şantiye şefi istifasına yönelik olarak inşaat seviye tespiti başvurusu,
- 30.10.2015 tarih ve 66/08, 66/09, 66/10 ve 66/11 sayılı yapı tatil tutanakları: Yapının ortak alanlarında imalatlara yönelik ve şantiye şefi bulunmadığına yönelik,
- 11.11.2015 tarih ve 2015/1584, 2015/1582, 2015/1583 ve 2015/1581 sayılı Encümen Kararları ile bir ay süre verildiği,
- 13.01.2016 tarih ve 2016/29, 2016/30, 2016/31 ve 2016/32 sayılı encümen kararları: 06.01.2016 tarih ve 1580, 1581, 1582 ve 1583 sayılı tespit tutanaklarına istinaden işlem yapıldığı,
- 31.03.2017 tarih ve 73/2386 sayılı tutanak ile 05.04.2017 tarih ve 2017/471 sayılı Encümen Kararı ile Yapı Denetimi firmasına 3194 imar kanununun 42. Maddesi gereğinin uygulanmasına karar verildiği görülmüştür.
- 15.09.2017 tarihli İş Bitirme Seviye Tespit Tutanağı (her blok için %100 gerçekleştirme oranı tespit tutanağı) bulunmaktadır.

Tutanak ve encümen kararları sonrasında değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin 06.04.2017 tarihli tadilat Yapı Ruhsatları ve 11.01.2017 tarihli tadilat projesi onaylandığı ve taşınmazların mahallinde tadilat projesine uygun halde tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule ait onaylı mimari tadilat projesi ve tadilat ruhsatına istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin alınıp tapuda Kat Mülkiyeti tesis edilerek yasal sürecinin tamamlanabileceği kanaatine varılmıştır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projenin Yapı Denetim işleri; Kemalettin Mah., Salih Omurtak Cad., 164 Ana Apt., K:3 D:5 Çorlu/Tekirdağ adresinde faaliyet gösteren DETA 2 YAPI DEN. LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu ve mülkiyet hakkı bilgilerinde meydana gelen değişiklikler aşağıda açıklanmıştır.

Konu taşınmazların mülkiyeti; 20.11.2017 tarih, 23620 yevmiye numaralı "Satış" işlemi ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu parsel 06.02.2014 tasdik tarihli Çorlu İmar Revizyon 1/1000'lik Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik yapılmadığı öğrenilmiştir.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtları incelendiğinde taşınmazlar üzerinde yer alan "Yönetim Planı" beyanı bulunduğu görülmüştür. İlgili kayıt, 23/6/1965 tarih, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulan ana taşınmazlarda ana taşınmazın yönetimine ilişkin usul ve esasları belirlemektedir. Söz konusu Yönetim Planı beyanı dışında bir kayıt bulunmadığı gözlemlenmiş olup gayrimenkullerin tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmazların tapu kayıtlarındaki takyidatlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde incelenmiş ve mevcut takyidat kayıtlarının gayrimenkullerin değerini etkilemeyeceği kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

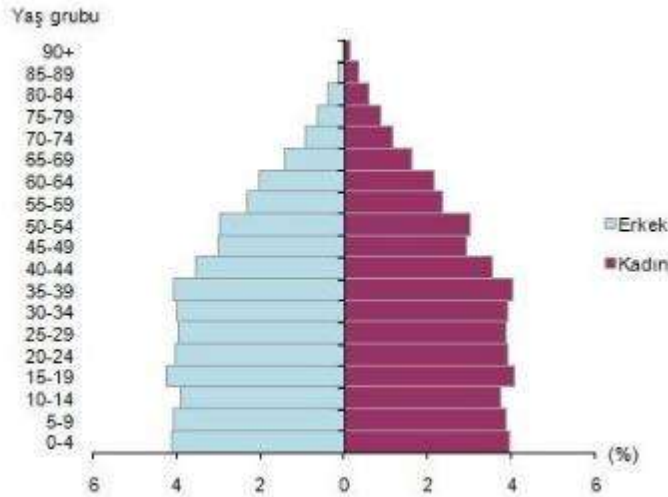
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.043.650 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.771.221 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,5'sinin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.346.518 kişi ile Ankara, 4.223.545 kişi ile İzmir, 2.901.396 kişi ile Bursa ve 2.328.555 kişi ile Antalya illeri takip etti. Tunceli ili ise 82.193 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Tablo. 7 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %68 (54.274.122 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,7'e (18.357.420 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'ye (6.624.634 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2016 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü (OECD) tarafından Haziran 2017 de yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, Mart'ta 2017 yılı için yüzde 3,3 ve 2018 yılı için yüzde 3,6 düzeyinde belirlediği küresel büyüme beklentilerini Haziran döneminde 2017 yılı için yüzde 3,5 düzeyine çekerken 2018 yılı için yüzde 3,6 olarak korudu. OECD Türkiye için 2017 büyüme beklentisini Kasım 2016 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda açıklanan değer olan yüzde 3,3'ten yüzde 3,4'e yükseltirken, 2018 yılı beklentisini ise yüzde 3,8'den yüzde 3,5'e çekti. (Kaynak: OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Haziran 2017)

Tablo. 1 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Haziran 2017 Tahminleri				
	2015	2016	2017	2018
DÜNYA	3,1	3,0	3,5	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	2,6	1,6	2,1	2,4
EURO BÖLGESİ	1,5	1,7	1,8	1,8
ALMANYA	1,5	1,8	2,0	2,0
FRANSA	1,2	1,1	1,3	1,5
İTALYA	0,7	1	1	0,8
JAPONYA	1,1	1,0	1,4	1,0
KANADA	0,9	1,4	2,8	2,3
BİRLEŞİK KRALLIK	2,2	1,8	1,6	1,0
ÇİN	6,9	6,7	6,6	6,4
HİNDİSTAN	7,9	7,1	7,3	7,7
BREZİLYA	-3,8	-3,6	0,7	1,6
OECD ÜYESİ ÜLKELER	2,2	1,8	2,1	2,1
DIĞER ÜLKELER	3,9	4,1	4,6	4,8

OECD son ekonomik görünüm değerlendirmesinde küresel ekonominin "daha iyi" olduğunu, ancak "yeterince iyi olmadığını" belirterek "küresel ekonomide gözlemlenen gelişme memnuniyet verici olsa da büyüme tahminlerinin halen hem geçmiş değerlerin altında kalmayı sürdürdüğü hem de düşük büyüme tuzağından kurtulmak için ihtiyaç duyulan hıza ulaşamadığı" yorumunda bulundu. Küresel büyümeyi beklentilerden daha 4 da yukarı itebilecek faktörlerin yanı sıra oldukça önemli aşağı yönlü risklerin de olduğunu altını çizen Rapor, aşağı yönlü riskler arasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerdeki finansal riskleri ve kırılganlıkları, birçok ülkedeki yüksek politika belirsizliğini ve ücretlerin zayıf seyrini sürdürüyor oluşunu işaret etti. (Kaynak: OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Haziran 2017)

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Kasım ayı sonunda yayımladığı Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğünü ve genele yayılmaya devam ettiğini ifade etmiştir. 2017 yılı büyüme tahminlerini dünya ve ABD ekonomisi için 0,1'er puan yükselten OECD, İngiltere ve Japonya ekonomisi için 0,1'er puan düşürmüştür. Kuruluş, Türkiye ekonomisi için Haziran ayı tahminlerine kıyasla yüksek oranda bir revizyona gitmiş ve 2017 büyüme tahminini %6,1'e, 2018 büyüme öngörüsünü ise %4,9'a çıkarmıştır. (*İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Aralık 2017 raporu*)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Aralık 2017 raporunda ise;

Dünyada;

- OECD, Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğünü ve genele yayılmaya devam ettiğini ifade etmiştir. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2017 ve 2018 yılı büyüme tahminlerini 0,1'er puan yükselterek %3,6 ve %3,7'ye revize etmiştir.

- ABD ekonomisinin daha önce %3 düzeyinde açıklanan üçüncü çeyrek büyümesi %3,3'e revize edilmiştir. Son çeyrekte de iktisadi faaliyetin olumlu performans sergilediği ülkede enflasyon göstergeleri görece zayıf seyretmektedir
- ABD'de vergi indirimlerine yönelik gelişmeler yakından takip edilmektedir. Senato'da onaylanan vergi reformu tasarisının Temsilciler Meclisi'nde onaylanan tasarıyla uzlaştırılması beklenmektedir.
- Fed'in 1 Kasım'da sona eren toplantısının tutanaklarında enflasyondaki zayıf seyre yönelik endişeler öne çıkmıştır.
- Almanya'daki koalisyon çalışmaları euro üzerinde zaman zaman aşağı yönlü baskı yaratmıştır.
- Euro Alanı'nda ekonomik aktivite güçlenmeye devam etmektedir. PMI verileri Kasım'da bölgede imalat sanayinde ve hizmetler sektöründe büyümenin hızlandığı sinyali vermiştir. Enflasyonda da Kasım'da geçtiğimiz ayların aksine aylık bazda yukarı yönlü bir hareket izlenmiştir.
- İngiltere Başbakanı May'in 28 Kasım'daki görüşmede AB yetkilileri tarafından hazırlanan Brexit tazminatı taslağını prensipte kabul etmesi çıkış müzakerelerinde yeni bir aşamaya geçilmesini kolaylaştıran bir adım olmuştur.
- Çin ekonomisine ilişkin son veriler bir miktar ivme kaybına işaret etmektedir.
- OPEC daha önce Mart 2018'de sonlanması planlanan üretim kesintilerini piyasa öngörülerini paralelinde 2018 sonuna kadar uzatma kararı almıştır.

Türkiye'de;

- Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos'ta bir önceki döneme göre 0,3 puan azalarak %10,8'e gerilemiştir. İşgücüne katılım oranı ise artmaya devam ederek %52,9 ile tarihi yüksek düzeye ulaşmıştır.
- Eylül ayında takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi yıllık bazda %10,4 oranında genişlemiştir. Sanayi üretimindeki artışa ana sanayi gruplarının hepsinin katkı verdiği görülmektedir. Düşük baz etkisinin de katkısıyla bu yılın üçüncü çeyreğinde sanayi üretimi yıllık bazda %10 artış kaydetmiştir.
- Ekim'de ihracat %9 artarak 13,9 milyar USD olurken, ithalat hacmi %25 ile hızlı yükselerek 21,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %74 oranında genişlemiştir.
- Cari açık Eylül'de 4,5 milyar USD ile piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşmiştir. 12 aylık kümülatif verilere bakıldığında, cari açığın Eylül'de 39,3 milyar USD ile iki yıldan uzun süren en yüksek seviyesine ulaştığı izlenmektedir.
- 2016 yılının Ekim ayında 104 milyon TL düzeyinde gerçekleşen merkezi yönetim bütçe açığı, bu yılın aynı ayında 3,3 milyar TL olmuştur. Ocak-Ekim döneminde de geçtiğimiz yıl 12,1 milyar TL olan bütçe açığı, bu yılın aynı döneminde 35 milyar TL'ye çıkmıştır.
- Tüketici fiyatları Kasım ayında aylık bazda %1,49 ile piyasa beklentisinin üzerinde artmıştı. Bu dönemde, yıllık tüketici enflasyonu %12,98 düzeyine ulaşmıştır.
- TCMB, reel sektörün kur riskinin yönetilmesi amacıyla TL uzlaşmalı vadeli döviz sözleşmelerine başlamıştır. Ayrıca TCMB, 22 Kasım'dan itibaren geçerli olmak üzere, Bankalararası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitlerini gecelik vadede yapılan işlemler için (O/N) sıfıra düşürmüştür.

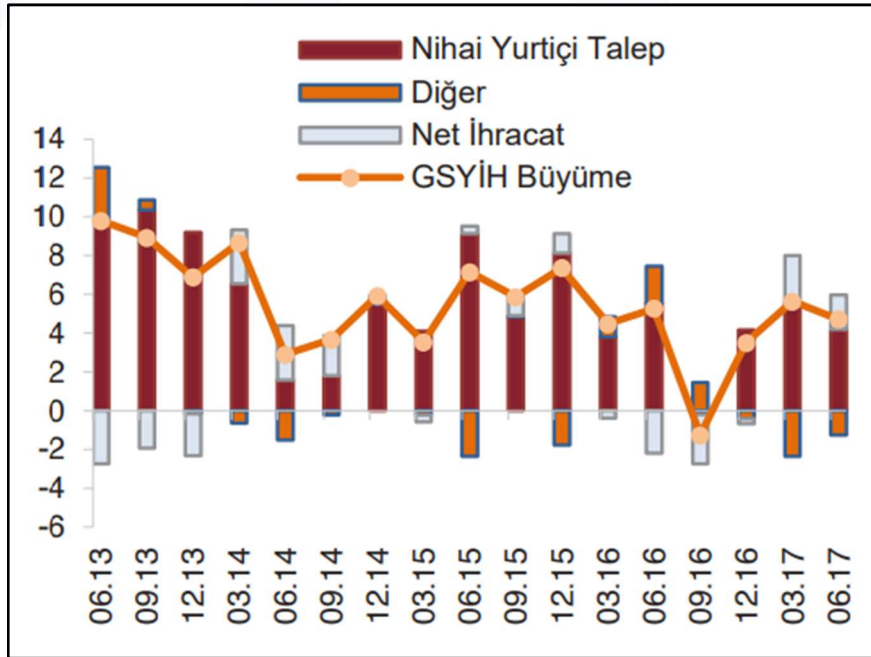
2016 yılı Kasım ayından bu yana, küresel ekonomik faaliyette ivmelenme ve istikrarı artan bir küresel finansal ortam gözlenmiştir.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Yurt içi iktisadi faaliyet, 2017 yılı ilk yarısı boyunca, tedbir ve teşviklerin de desteğiyle özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ve hizmet ihracatı yoluyla canlanmıştır. Bu dönemde merkezi yönetim bütçe açığı bir miktar artış göstermiştir. Ancak mevcut bütçe açığının geçici olacağı ve orta vadede uzun dönem ortalamasına yakınsayacağı öngörülmektedir. Bu dönemde mal ihracatındaki güçlü seyir ve turizmde yaşanan toparlanmayla birlikte dış ticaretin cari dengeye yaptığı olumlu katkı sürmüştür. TCMB rezervleri son Rapor döneminden bu yana artmıştır. Ayrıca yılın ikinci çeyreğinde düşüş gösteren tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yükselmiştir. Temkinli para politikası duruşu üçüncü çeyrekte de devam etmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017 yılının ilk iki çeyreğinde iktisadi faaliyet hem nihai yurt içi talep hem de net ihracatın olumlu katkısı ile büyümüştür. Büyüme ikinci çeyrekte birinci çeyreğe göre sınırlı miktarda azalmakla birlikte yüzde 5 civarında seyretmiştir. Ayrıca, söz konusu dönemde makine-teçhizat yatırımları ve kamu tüketimi bir önceki yılın aynı dönemiyle kıyaslandığında azalırken, yurt içi talep kompozisyonunda yer alan özel tüketim, inşaat yatırımları ve bunlara ek olarak net ihracat yıllık büyümenin ardındaki temel faktörler olmuştur. Son dönemde makine-teçhizat yatırımlarında kısmi bir toparlanma beklenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu kasım 2017)

Tablo. 2 Harcama Yönünden Büyüme Katkıları (Yüzde Puan)

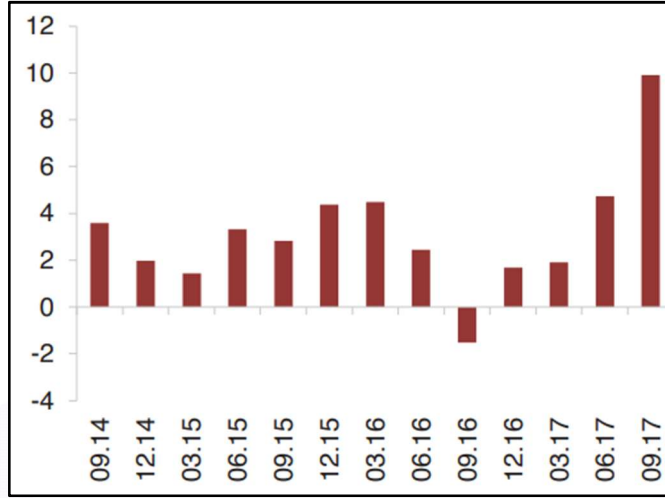


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 06.17)

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi 2017 yılında teşviklerin de etkisi ile gelişmiştir.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde sanayi üretiminde gözlenen daralmanın ardından aynı yılın son çeyreğinde görülen toparlanma 2017 yılının ilk yarısında artarak sürmüştür. Destek ve teşviklerin olumlu katkısıyla bu tablo güçlü seyrini üçüncü çeyrekte de korumuş ve işsizliğin azalmasına yardımcı olmuştur.

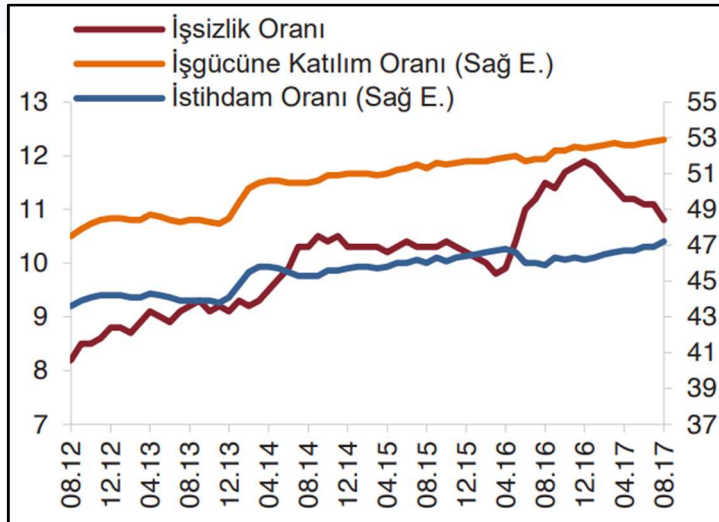
Tablo. 3 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.17)

İşsizlik oranı 2017 yılının başındaki seviyelere göre belirgin olarak azalmıştır. Bunun sonucunda Ağustos ayında işsizlik oranı yüzde 10,8'e gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyeti güçlendirmeye ve istihdamı artırmaya yönelik uygulanan politikalar etkili olmuştur. Fakat ihracatçı olmayan KOBİ'lerdeki toparlanmanın nispeten sınırlı kalması büyümenin yatırımlara ve iş gücü piyasasına yansımalarını kısıtlamaktadır. Nüfus ve işgücüne katılım oranındaki artış da işsizlikteki azalmayı sınırlandırmıştır. Buna karşılık öncü göstergeler, sanayi üretim endeksi ve büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde işsizlikteki azalmanın önümüzdeki dönemde de devam edebileceğine işaret etmektedir.

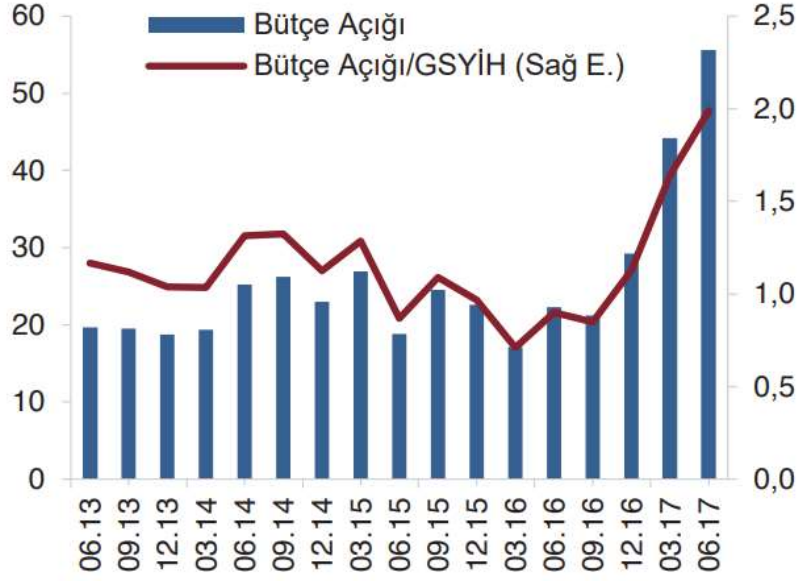
Tablo. 4 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 08.17)

Merkezi yönetim bütçe açığı ikinci çeyreğin sonunda yüzde 2 olarak gerçekleşmiştir (Grafik I.2.4). Tüketim ve yatırım teşviklerinin de etkisiyle merkezi yönetim bütçe harcamalarının GSYİH'ye oranı 2017 yılının ilk iki çeyreğinde hız kaybetmekle beraber 2016 yılındaki artış eğilimini sürdürmüştür. Söz konusu ivme kaybı sonucunda 2017 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla bu oranın 2016 yılının aynı dönemine kıyasla 0,9 puan artarak yüzde 1,7 seviyesinde olacağı öngörülmektedir.

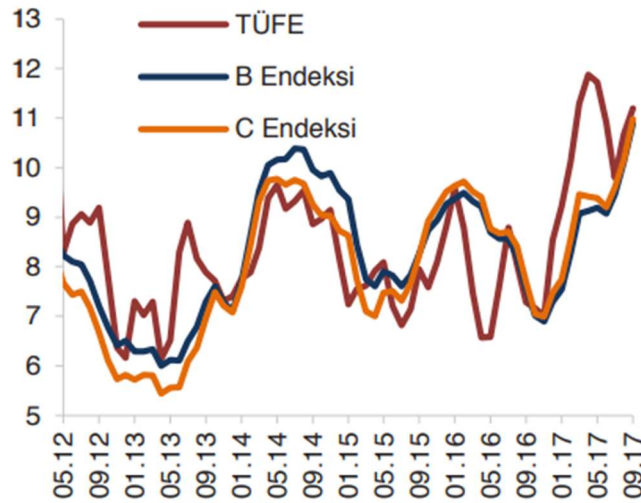
Tablo. 5 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 06.17)

2017 yılının ilk iki çeyreğinde dış ticaret büyümeye olumlu yönde katkı sağlamıştır. AB bölgesi ve küresel ekonomideki güçlenen büyüme eğilimi mal ihracatını, turizmde yaşanan canlanma sonucu gelirlerde gözlenen artışlar da hizmet ihracatını desteklemiştir. Öte yandan özellikle üçüncü çeyrekte altın hariç mal ithalatında sınırlı, altın ithalatında kuvvetli artış sonucunda, ihracatın ithalatı karşılama oranında düşüş yaşanmıştır. Finansal sistem kanalıyla iktisadi faaliyeti desteklemek için uygulanan makroihtiyati politikalar ile teşvikler 2017 yılında ekonomiye ivme kazandırmada etkili olmuştur. Öte yandan net altın ithalatı ve enerji fiyatlarındaki yükselmeye dış ticarete sınırlı miktarda bozulma yaşanmasına rağmen 2017 yılı ilk yarısında cari açığa aynı durum gözlenmemiştir. Ayrıca, 2017 yılı itibarıyla GSYİH'deki artışa rağmen cari işlemler dengesinde kayda değer bir bozulma yaşanmamış, sıkı para politikası ile mali tedbir ve teşvikler koordineli bir şekilde uygulanmaya devam etmiştir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu Kasım 2017)

Tablo. 6 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)



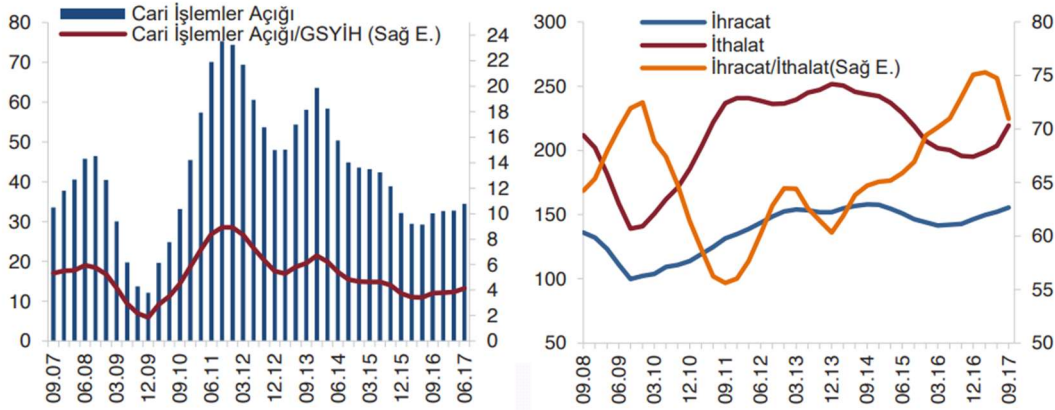
Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.17)

Not: TÜİK tarafından yayımlanmaya başlayan özel kapsamlı göstergelerden B ve C endeksleri, 2017 yılı öncesinde yayımlanan H ve I endekslerinin devamıdır.

2017 yılının ilk iki çeyreğinde dış ticaret büyümeye olumlu yönde katkı sağlamıştır (Grafik I.2.5). AB bölgesi ve küresel ekonomideki güçlenen büyüme eğilimi mal ihracatını, turizmde yaşanan canlanma sonucu gelirlerde gözlenen artışlar da hizmet ihracatını desteklemiştir. Öte yandan özellikle üçüncü çeyrekte altın hariç mal ithalatında sınırlı, altın ithalatında kuvvetli artış sonucunda, ihracatın ithalatı karşılama oranında düşüş yaşanmıştır.

Finansal sistem kanalıyla iktisadi faaliyeti desteklemek için uygulanan makroihtiyati politikalar ile teşvikler 2017 yılında ekonomiye ivme kazandırmada etkili olmuştur. Öte yandan net altın ithalatı ve enerji fiyatlarındaki yükselmeye dış ticarete sınırlı miktarda bozulma yaşanmasına rağmen 2017 yılı ilk yarısında cari açıkta aynı durum gözlenmemiştir (Grafik I.2.6). Ayrıca, 2017 yılı itibarıyla GSYİH'deki artışa rağmen cari işlemler dengesinde kayda değer bir bozulma yaşanmamış, sıkı para politikası ile mali tedbir ve teşvikler koordineli bir şekilde uygulanmaya devam etmiştir.

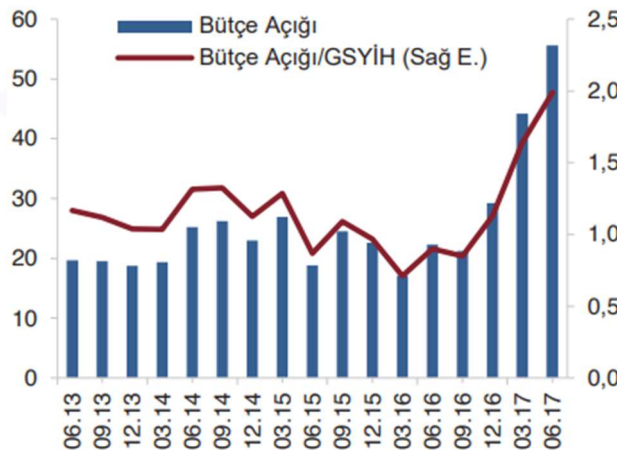
Tablo. 7 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 06.17-09.17)

Merkezi yönetim bütçe açığı ikinci çeyreğin sonunda yüzde 2 olarak gerçekleşmiştir (Grafik I.2.4). Tüketim ve yatırım teşviklerinin de etkisiyle merkezi yönetim bütçe harcamalarının GSYİH'ye oranı 2017 yılının ilk iki çeyreğinde hız kaybetmekle beraber 2016 yılındaki artış eğilimini sürdürmüştür. Söz konusu ivme kaybı sonucunda 2017 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla bu oranın 2016 yılının aynı dönemine kıyasla 0,9 puan artarak yüzde 1,7 seviyesinde olacağı öngörülmektedir.

Tablo. 8 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 06.17)

Jeopolitik gelişmeler ve gelişmiş ülkelerin para politikası normalleşme süreçlerine dair yapılan açıklamalar, son Rapor döneminden bu yana yatay seyrini koruyan kur sepetinde Eylül ayının ikinci yarısından itibaren oynaklığa yol açmıştır. Söz konusu dönemde Türk lirası, diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinden jeopolitik gelişmelerin etkisiyle olumsuz yönde ayrılmıştır. Öte yandan, küresel piyasalarda gözlenen dalgalanma ve belirsizliklerin 2017 itibarıyla azalması ülke varlıklarına yönelik risk algılamalarında olumlu bir seyir ortaya çıkarmıştır. Ancak son dönemde CDS primlerinin artmaya başladığı gözlenmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2017).

Tablo. 9 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)

Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)					
	30 Haziran 2015	30 Haziran 2016	30 Eylül 2016	31 Aralık 2016	31 Mart 2017
Türkiye	226,2	245,9	264,1	273,63	237,25
Rusya	334,0	237,1	219,6	475,73	175,28
Brezilya	266,7	321,7	273,0	493,44	233,95
Portekiz	197,6	323,8	304,5	170,52	227,63
İspanya	115,8	118,6	81,61	90,02	72,33
Almanya	17,0	22,2	19,15	12,87	17,34
Japonya	44,1	45,1	45,61	46,86	45,79

Kaynak: Bloomberg

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

5.2.3. Türkiye’de Büyüme Oranları

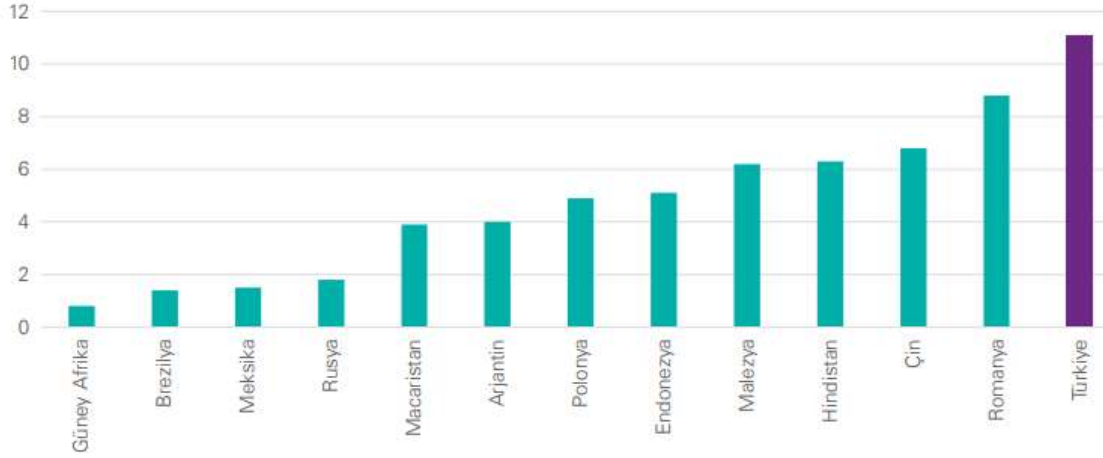
2016’daki zayıf büyümenin ardından ilk yarıda büyüme temposunu yüzde 5’in üzerine çıkarmayı başaran Türkiye, üçüncü çeyrekte önceki yılın düşük bazının da etkisi ile yüzde 11,1 ile son altı yılın en hızlı büyümesini yakaladı. Son çeyreğe ilişkin öncü veriler sınırlı bir yavaşlama olsa da yıl genelinde büyümenin yüzde 7’yi aşabileceğine işaret ediyor. 2017’deki performansı ile Türkiye pek çok ekonomiyi geride bırakırken, 2018’de büyümesinin bir miktar yavaşlayarak yüzde 6’nın altına inmesi öngörülüyor.

Artan dış borç ve cari açık nedeniyle ülkemizin 2018 yılında dış finansman ihtiyacının önemli bir başlık olarak gündemde yerini koruyacağını söyleyebiliriz.

Ekonomi dışı belirsizlikler yıl genelinde finansal piyasalarda geçici dalgalanmalara yol açsa da büyümedeki bu güçlü sonuçlar ve küresel eğilimlerle hisse senetlerinde yüzde 50’ye yaklaşan artışlar kaydedildi. Ancak döviz kurlarında dış finansman ihtiyacının etkisiyle yukarı yönlü baskı devam etti. Enflasyondaki olumsuz gelişmeler ve Hazine’nin yüklü borçlanmaları nedeniyle faizler yüksek kaldı.

Büyümedeki hızlanmanın bir diğer sonucu, döviz kurlarındaki oynaklık ve diğer maliyet unsurlarındaki artışlarla birlikte enflasyon cephesinde görüldü. Kasım’da yüzde 13’e dayanan tüketici enflasyonu yılı yüzde 11,92’de tamamladı. Önümüzdeki aylarda geçen yılın yüksek bazı nedeniyle genel enflasyonda ikiüç puan gerileme bekleniyor. Ancak çekirdek göstergeler ve maliyet baskısı 2018’de enflasyondaki iyileşmenin sınırlı kalabileceğine işaret ediyor. (KPMG Bakış Ocak 2018)

2017 üçüncü çeyrek GSYH büyümeleri (%)



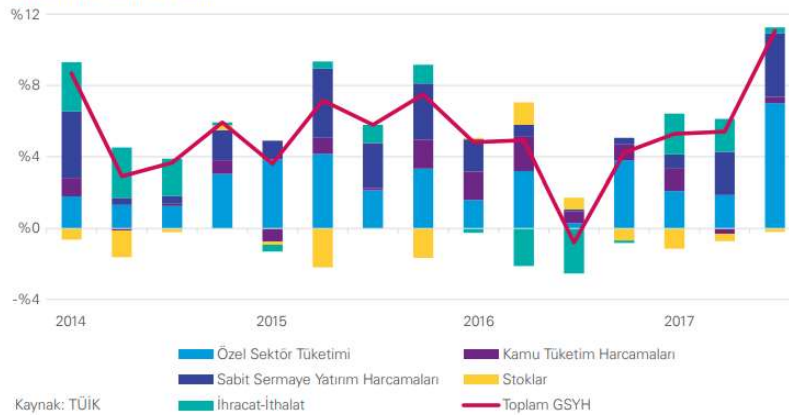
Kaynak: The Economist

Ekonomide geçen yılın düşük bazının etkisiyle tüm alt harcama gruplarında hızlı büyüme kaydedilirken, net dış talepten gelen pozitif katkı üçüncü çeyrek verilerindeki en beklenmedik sonuç oldu.

Sabit sermaye yatırım harcamaları içerisinde inşaat yatırımlarına ek olarak, makine ve teçhizat yatırımı harcamalarının da hızlı artış göstermesi bir diğer olumlu nokta olarak öne çıktı.

Ancak yılın ilk 9 ayında belediyelere verilen yapı inşaat ruhsatı ile yapı kullanım (iskan) ruhsatı ve ilk defa satılan konut sayısı arasındaki makasın oldukça açık olduğu görülüyor. 2016 yılının aynı dönemine göre, verilen yapı inşaat ruhsatı sayısı yaklaşık yüzde 57, yapı kullanım ruhsatı sayısı yüzde 11, ilk defa satılan konut sayısı ise yüzde 9 artış gösterdi. Sektörel bazda bakıldığında, tarımın yıllık büyümeye 0,4 puan ile sınırlı katkı yaptığı görüldü. Finans ve sigortacılık dışındaki diğer sektörlerin tümünden ise pozitif katkı geldi. Böylece ilk üç çeyrekte GSYH, 2016'nın aynı dönemine göre yüzde 7,4 büyüyerek potansiyelinin üzerine yükseldi.

Yıllık büyümeye katkılar



Kaynak: TÜİK

Üçüncü çeyrekteki bu güçlü sonuçların ardından, son çeyreğe ilişkin veriler ekonomik aktivitede bir miktar yavaşlamaya işaret ediyor. Takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Ekim'de bir önceki aya göre yüzde 0,7 arttı. Çalışılan gün sayısına göre düzeltilmiş sanayi üretimi yıllık artış hızı ise üçüncü çeyrek ortalaması olan yüzde 10'dan 7,3'e geriledi. Sanayi sektöründe takvim etkisinden arındırılmış ciro endeksi, yıllık bazda yüzde 31,7 artarken, üretici fiyatlarıyla realize edildiğinde yıllık bazda yüzde 12,3 artış meydana geldi. Reel ekonomiden gelen diğer öncü verilerin birçoğu da üçüncü çeyreğe kıyasla iktisadi faaliyette sınırlı bir

yavaşlamaya işaret ederken, yıl genelinde büyümenin yüzde 7'yi aşabileceğini teyit ediyor. Büyümenin 2018 yılında ise yüzde 6'nın altına girilmesi bekleniyor.

Sanayi sektör üretimi ve ciro yıllık değişimleri

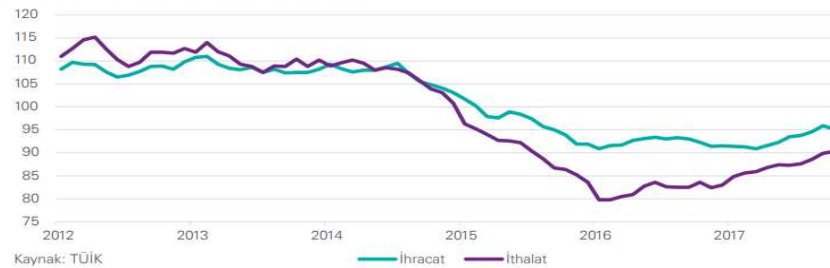


Küresel ticaret hacmindeki ve dış ticaret ortağı ekonomilerdeki canlılık sayesinde Türkiye'nin ihracatı 2017 yılı genelinde çift haneli artış kaydetti. Ancak aynı dönemde enerji faturasındaki artış ve altın talebinin gücünü korumasıyla ithalat ve dolayısıyla dış ticaret açığı hızlı arttı. Gümrük Bakanlığı verilerine göre, 2017 genelinde toplam ihracat 2016'ya göre yüzde 10,22 artışla 157,1 milyar dolara yükselirken, ithalat aynı dönemde yüzde 17,92 artışla 234,2 milyar dolara çıktı. Böylece ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 71,8'den 67,1'e geriledi. Yıl genelinde toplam dış ticaret açığı ise yüzde 37,5 artışla 77,1 milyar doları buldu. Enerji ve altın gibi kalemler hariç tutulduğunda, Türkiye'nin dış ticaret dengesinde kademeli iyileşme sürecinin 2017 ilk yarıda devam ettiği söylenebilir. İkinci yarıda ise iç talep hızlı bir şekilde canlanarak dış denge üzerinde oldukça ciddi bir bozulmaya yol açtı. İhraç malların fiyat endeksi Ekim itibarıyla sene başından bu yana yüzde 3,9 artarken ithalat malların fiyat endeksinde artış yüzde 8,8'e ulaştı. 2018'de ihracatın 175 milyar dolara yaklaşacağı tahmin edilirken, ithalatın 270 milyar doları bulabileceği düşünülüyor. Bu nedenle dış ticaret açığının 2017 sonunda 77 milyar dolardan 85 milyar dolara genişlemesi öngörülüyor.

İhracat ve İthalat (12 aylık ortalama yıllık değişimler)

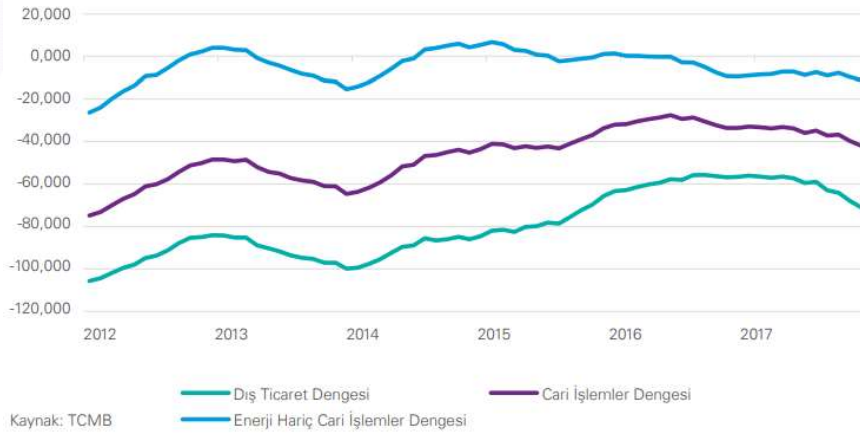


Dış Ticaret Fiyat Endeksleri (2010=100)



2016 ortalarından beri turizmdeki sorunların olumsuz etkisi altında kalan cari açığa 2017'de daha hızlı bir genişleme yaşandı. 2017'de turizmdeki toparlanmaya karşın dış ticaret dengesindeki genişleme, cari açığı artıran temel nedeni olarak öne çıkıyor. Ayrıca Türkiye'ye geçmiş yıllarda yapılan doğrudan yatırımların ve portföy yatırımlarının kar ve gelir transferlerini içeren birincil gelir hesabı, cari açığın yapısal olarak artmasına sınırlı da olsa katkıda bulunuyor. Bu dinamikler ışığında, 2016 ilk 11 aylık dönemde 28,7 milyar dolar olan toplam cari açık, 2017'nin aynı döneminde 39,4 milyar dolar seviyesine buldu. 12 aylık kümülatif sonuçlara göre, 2016 sonunda 33,0 milyar dolar seviyesindeki cari açık 2017 Kasım itibarıyla 43,8 milyar dolara çıktı. Enerji hariç 12 aylık toplam cari açık bu dönemde 9,1 milyar dolardan 12,0 milyar dolara yükselirken, altın ve enerji hariç açık, 10,8 milyar dolardan 2,5 milyar dolar seviyesine geriledi. Önümüzdeki dönemde altın talebinin normal seyrine dönmesi beklenirken, enerji ithalatı ve turizm sektörlerinin cari açık açısından önemini koruyacak unsurlar olduğunu söylemek mümkün. Bu gelişmeler ışığında büyümenin hızını ne ölçüde koruyacağı da önemli olmakla birlikte, 2017'yi 43 milyar doların üzerinde bir seviyede kapatacak cari açığın 2018'de 48 milyar dolara ulaşması bekleniyor.

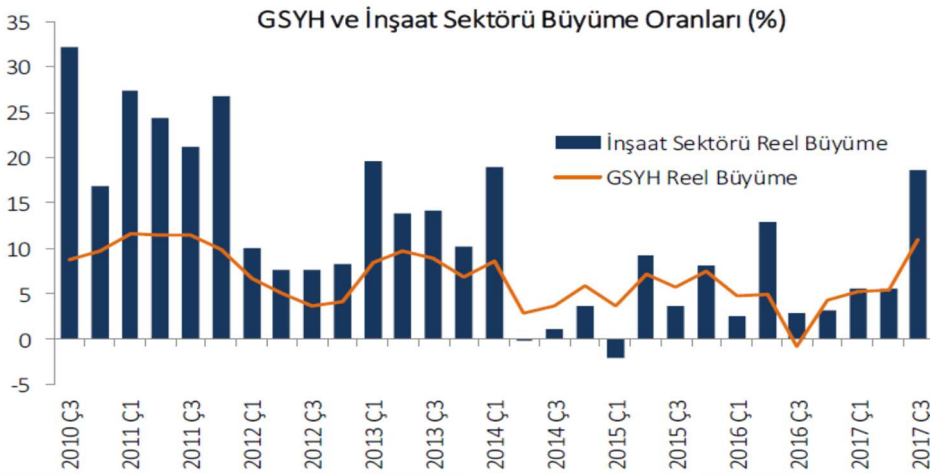
12 aylık toplamalar (milyar dolar)



2017 yılı küresel talepteki güçlü seyir ve yurtiçindeki KGF etkisiyle büyüme açısından pozitif sürprizlerin yaşandığı bir yıl oldu. Bu eğilimin yavaşlayarak da olsa bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Döviz kurlarındaki ve diğer maliyet unsurlarındaki yükselişin yanında, ekonomideki bu hızlı büyümenin bir yan etkisi olarak enflasyonda görülen zirve ise TCMB'nin yeniden faiz artırımına gitmesini gerektirdi. Önümüzdeki dönemde enflasyonda baz etkisiyle kademeli bir iyileşme beklense de çekirdek göstergeler ve maliyet baskısı, iyileşmenin sınırlı kalabileceğine işaret ediyor. Bu da TCMB'nin sıkı para politikasını koruması beklentilerini destekliyor. 2017'de turizmde 2016'nın kayıpları telafi edilse de enerji faturasındaki artış ve altın ithalatı nedeniyle cari açık hızla genişledi. Cari açığın finansmanında ise portföy yatırımları yıl genelinde etkili oldu. Borçlanma ise son dönemde tekrar toparlanmaya başlarken, görece sağlıklı bir finansman bileşimine doğru gidiliyor. Bununla birlikte dış finansmanın vade yapısı olumlu olsa da ülkenin döviz rezervleriyle karşılaştırıldığında oldukça yüksek seviyede seyrediyor. Büyüme dostu tedbirlerin bir kısmının sona ermesiyle ve güçlü vergi tahsilatıyla kamu açıklarında kötüye gidiş bir miktar durmuş görünüyor. Aynı zamanda harcamalardaki kısmi tasarruflar da olumlu görülebilir. Küresel eğilimler ve ekonominin dayanıklılığı finansal piyasaları desteklese de ekonomi dışı belirsizlikler kısa vadeli dalgalanmalara yol açıyor. Önümüzdeki döneme ilişkin ise ekonominin büyüme ivmesini ne ölçüde koruyabileceği ve enflasyonda ne kadar iyileşme sağlanabileceği kritik öneme sahip görünüyor. Jeopolitik gerilimler ve ekonomi dışı belirsizlikler devam ederken, ekonominin direncini artıracak yapısal reformlara olan ihtiyaç ise uzun vadeli istikrar açısından önemini koruyor. (KPMG Bakış Ocak 2018)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir. GSYH ile ilgili bu veriler ışığında; sektörün ve bileşenlerinin belli bir büyüklüğün üzerinde kalması 2018 yılı için de rahatlıkla beklenebilir.



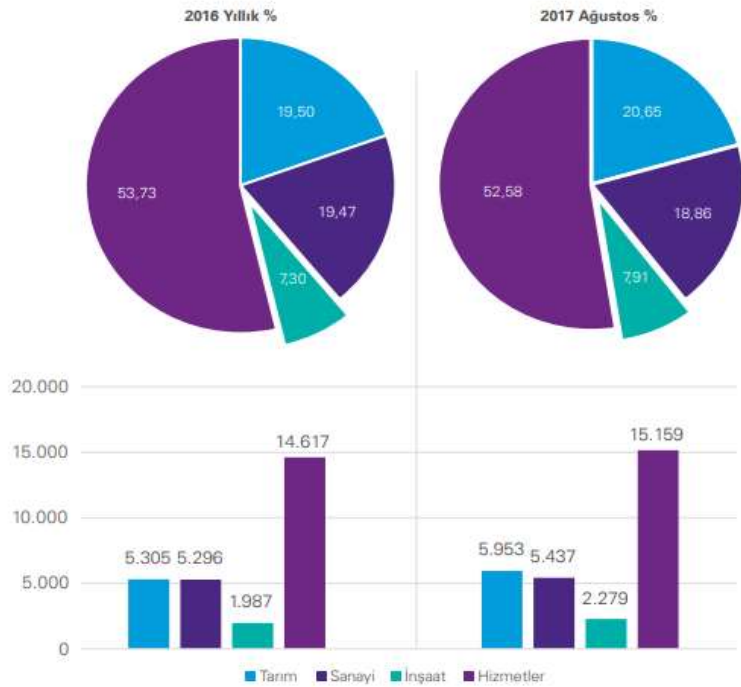
Sektörün GSYİH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Kaynak: TÜİK-İş Bankası

İnşaat sektörünün ulusal ölçekte istihdama katkıları ve ciro ve üretimdeki yeri güncel verilerle aşağıdaki şekilde özetlenebilir. (Kaynak: KPMG)

İnşaat sektörünün toplam istihdamdaki oranı 2005 yılında yüzde 5,6 düzeyindeydi. 2016 sonu itibariyle bu oran yüzde 7,3'e yükseldi. Sektörün istihdam katkısı mevsimsel etki ile en yüksek düzeye yaz aylarında çıkıyor. 2017 Ağustos ayında Türkiye’de istihdam edilen toplam 28 milyon 828 kişinin 2 milyon 279'u inşaat sektörü çalışanlarından oluşuyordu. Bu sayı toplam istihdamın yüzde 7,9'unu oluşturuyordu. Gündemde olan Taşeron Yasası ile ilgili gelişmelerin inşaat sektöründe istihdamı nasıl etkileyeceğini 2018 yılı içerisinde gözlemlenecektir.

İstihdam edilenlerin yıllara göre iktisadi faaliyet kolları ve dağılımı (bin kişi)



Kaynak: TÜİK, İlgücü İstatistikleri

Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış endeks verilerine göre, inşaat sektöründe güven endeksi, 2016 yılını önemli bir düşüş eğilimi ile tamamlamıştı. 2017 yılının ilk 4 ayında güven endeksi yükseliş gösterdi ve Mart ayında yüzde 12,3 ile geçtiğimiz iki yılın en büyük yükseliş oranı gerçekleşti.

Mevsim etkisi sebebiyle yaz aylarında girişimcilerin istihdama yönelik olumlu öngörülerine yorumlanabilecek bu yükseliş, Nisan, Mayıs, Haziran aylarında sırasıyla yüzde -0,2, yüzde 0,8 ve 0,4 oranlarında gerçekleşerek durağan seyretti. Kasım ayında ise Ekim ayına göre yüzde -2,1 oranında geriledi. Genel görünüm olarak, 2017 yılı 2016'ya göre daha güvenli bir yıl oldu.

Ekonomik güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi



Kaynak: TÜİK, Ekonomik Güven Endeksi, Kasım 2017

Ciro ve üretim endekslerini değerlendirdiğimizde inşaat sektöründeki son 3 yıllık ciro artış eğilimi açık olarak görülüyor. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 9 oranında arttı. 2017 yılı 1. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,4 oranında azaldı ancak 2. ve 3. çeyrekte tekrar sırasıyla yüzde 8,8 ve 6,7 artış göstererek son dört yılın en yüksek seviyesine çıktı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,4 oranında düşüş gösterdi.

İnşaat ciro ve üretim endeksleri, 2014-2017 (2010=100)



TÜİK, İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2017

5.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir. Konutun kendine has dinamikleri olmakla beraber temel taşınmaz özellikleri ve yapısına sahip olduğu söylenebilir. Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektörün gelişme hızı etkilenmektedir. Sektörün, toplam ülke büyümesine karşı duyarlılığı da yüksektir.

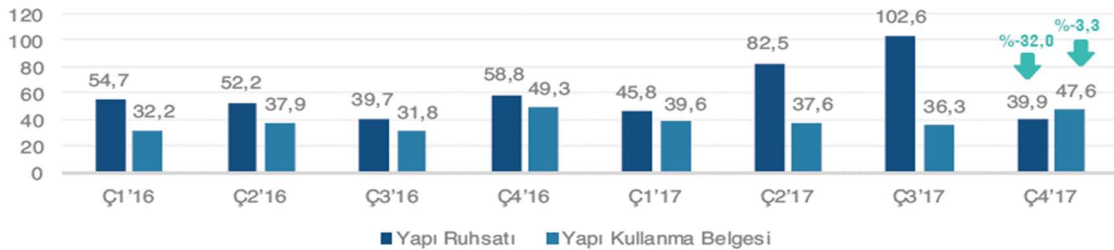
İnşaat sektörünün, konut talebine karşı elastikiyeti kısa vadede oldukça katıdır. Fakat Türk inşaat sektörünün yönetsel özellikleri elastik bir yapı sergileyerek arzı dengelemeye çalışmaktadır. (Emlak GYO 2018 Mayıs)

2017 yıl sonunda yüzölçümü bazında; yapı ruhsatı adeti önceki yılın aynı dönemine göre %31,8, yapı kullanma izin belgesi ise %6,6 artmıştır. Daire sayılarına göre yapı ruhsatı miktarı önceki yılın aynı dönemine göre %32,3, yapı izin belgesi miktarı ise %8,91 oranında artış göstermiştir.

Yıl	Konut Stoku
2000*	16.235.830
2001*-2014**	5.478.603
2015	732.948
2016	753.426
2017	820.526
Toplam	24.021.333

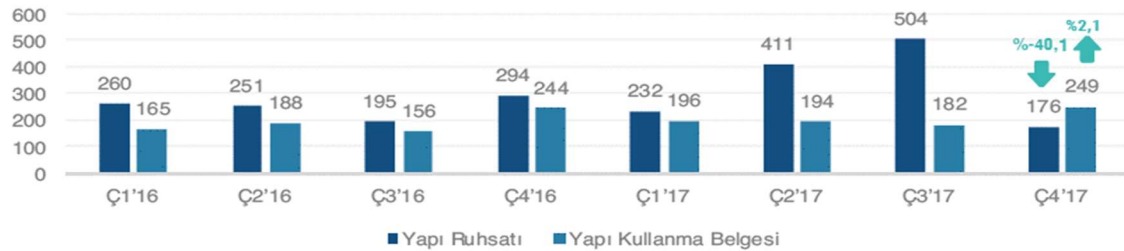
Kaynak: TÜİK
*2000 yılı bina sayımı raporunda belirtilen toplam daire sayısı
**2001-2014 yılları arasında iskan belgesi alan daire sayısı

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK
*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TÜİK
*Değişim oranları bir önceki yılın aynı dönemine göre verilmiştir.

Konut satışları, 2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır. 2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış
Ç1'15	130.120	167.098	297.218	115.445
Ç2'15	152.801	185.061	337.862	126.652
Ç3'15	140.174	161.361	301.535	95.459
Ç4'15	175.572	177.133	352.705	96.832
2015 Toplam	598.667	690.653	1.289.320	434.388
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380

Kaynak: TÜİK

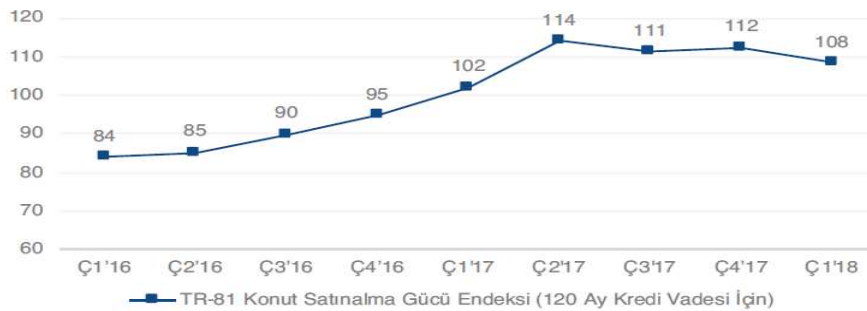
Konut satışları, 2018 yılı 1. çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %6,72 oranında azalmıştır.

2018 yılı 1. çeyreğinde İlk kez satılan konutlarda bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,83'lük bir azalma görülürken, ikinci el satışlarda yaşanan daralma ise yaklaşık %8,25 seviyesinde gerçekleşti. İpotekli satışlar ise %28,55 oranında azaldı. İpotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise 2017 yılı 1. çeyreğinde %38 iken 2018 yılı 1. çeyreğinde %29'a geriledi.

Geçtiğimiz yıl durağan bir seyir izleyen REIDIN konut endekslerinde yılın ilk çeyreğinde başlayan artış trendi devam etmektedir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2018 mart ayı fiyat artışı, bir önceki aya göre %0,39, geçen yılın aynı dönemine göre ise %3,68 oranında gerçekleşmiştir. (Kaynak: Reidin)

Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %3,48 oranında azalmış, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %6,23 artarak 2018 yılı 1. çeyreğinde 108 olmuştur.

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



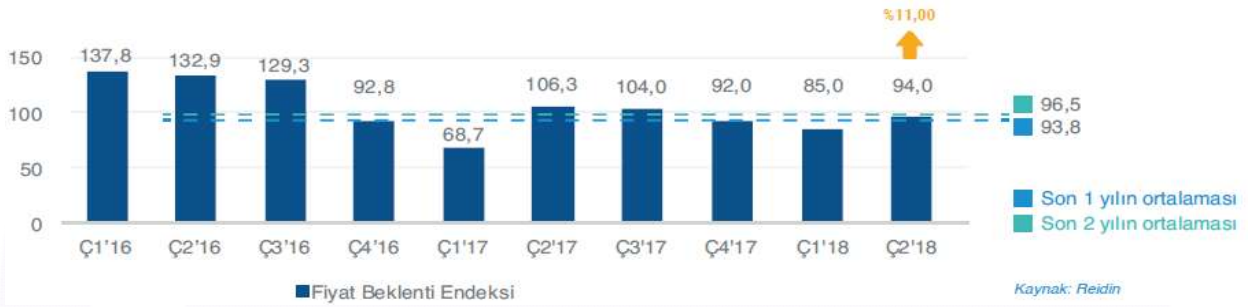
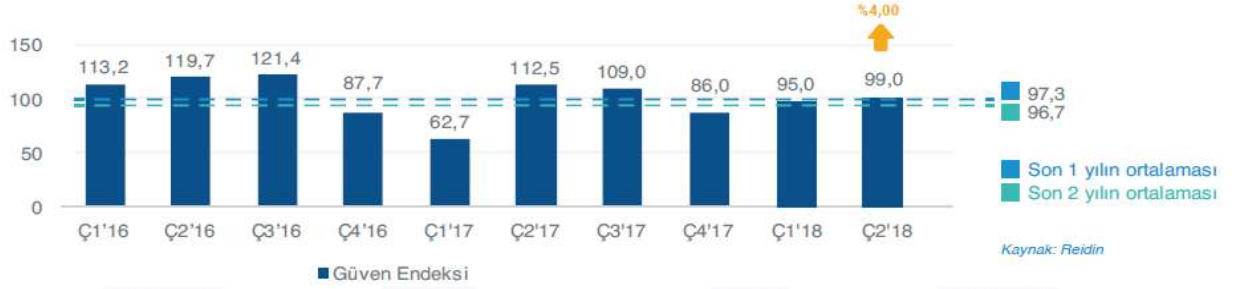
*Türkiye'nin 81 şehrinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 120 ay vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut

faiz oranı ile 120 ay vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut

finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir.

2018'in ikinci çeyreğinde 99 olarak ölçülen Güven Endeksi, son bir yılın ortalaması 97,3'ün üstünde kalırken, 94 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksi de son bir yılın ortalaması 93,8 üstünde açıklanmıştır.

Gayrimenkul Güven ve Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksleri



Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2018 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşin kullanımını tercih etmiştir. 2018 yılı 1. Çeyrek dönemde stok erime hızı %4,10 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %6,10'luk oranı ise yabancı yatırımcılara yapılmıştır.

Yabancılara yapılan konut satışları; 2018 yılı birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %24,1'lik büyüme ile 5.298 adet seviyesine yükselmiştir.

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

2017 ilk çeyrek ve 2018 ilk çeyrekte tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, alan bazında 2018’de 2017 yılına göre %135,5 artış, işlem sayısı ise %46,0 artış görülmektedir. Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2018 yılı 1. çeyreğinde 2017 yılı aynı döneminden farklı olarak Filistin, Mısır, Norveç, Yunanistan ve İsrail’in, Türkiye’yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığı görülmektedir. (Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı)

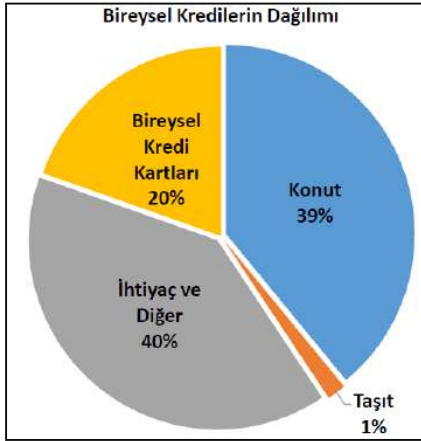
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise; 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 âdete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 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 bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 döneminde konut satış sayısı 1.490.314 adet olmuştur.

Ancak ekonominin ve özünde gayrimenkul sektörünün ‘sürdürülebilir’ bir şekilde büyüebilmesi için hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu da gerçektir. Söz konusu amaçla;

- Kalıcı bir vergi düzenlemesi yapılarak, özellikle ilk konutunu alan kişiler için avantajlar sağlanması,
- Çalışmaları süren Kurumlar ve Gelir Vergisinde sektöre özel belli muafiyetlerin sağlanması
- Yabancılara gayrimenkul satışı ile ilgili düzenlemelerde bazı rötuşların yapılması durumunda olası satış imkânlarının daha da artabileceği
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Bazı ülkelerde olduğu üzere kamu ağırlıklı olarak kurulan ve uzun vadeli konut kredilerini hem bireylere hem de kurumlara sağlayan bunlarla birlikte gayrimenkule dayalı ‘menkul kıymetleştirme’ yapan bir bankanın kurulması
- Banka (Hem mevduat hem de katılım bankaları için) ve sermaye piyasaları açısından gayrimenkule dayalı menkul kıymetler çıkarabilmesi için yasal düzenlemelerin güncellenmesi veya yeniden oluşturulması
- BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı haklar ile gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi ile ilgili pazarların oluşturulması
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi
- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi
- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşaatlarında temel girdi (beton, demir, vs gibi vergi indirimi)
- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi
- AIR RIGHT (İmar Hakkı Devri ve buna bağlı hukuki alt yapı çalışmaları)
- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin kurulması olarak özetlenebilir.

Son olarak sektör ve bileşenleri için beş yıllık bir stratejik plan çalışması yapılarak yapısal bazı önceliklerin belirlenmesi yerinde olacaktır. Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır (Kaynak: Gyoder 2018 1.Çeyrek)

5.3.1.1. Türkiye Konut Kredisi



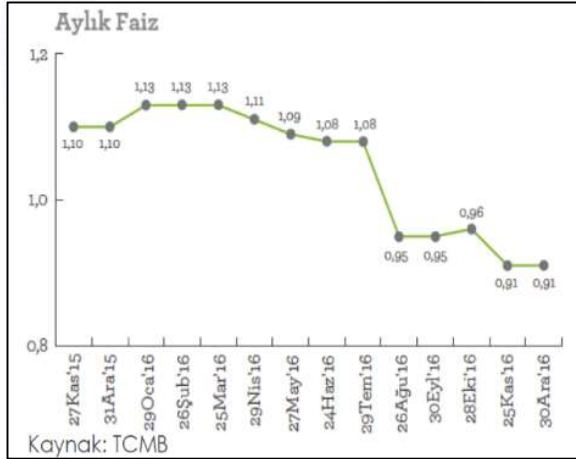
Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklentiğini en iyi yansıtan tür 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri de artmaktadır. Konut kredisi oranı toplam krediler içinde %39'lık bir paya sahip olup geçen sene (2016) oranını %1'lik azalışla korumuştur.

Bankalar tarafından yurtdışından aracılık edilen krediler haricindeki konut kredilerinin, finansman şirketleri tarafından kullanılan krediler toplamına oranı yaklaşık yüzde 9 ile aynı kalmıştır. Öte yandan, konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 6 puan artarak yüzde 38'e yükselmiştir. Konut kredilerinin gayri safi yurtiçi

hasılaya oranı yüzde 4'ten yüzde 7'ye artarken, bu oranın AB ülkeleri ortalaması, 2014 yılında yüzde 43 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tüketici kredileri değişimine baktığımızda 2015 yılının sonundan 2016 yılının ilk yarısına kadar ki dönemde konut kredilerinde yükseliş gözlenmiştir. Ardından yaşanan darbe girişiminin etkisiyle tüm kredi kalemlerinde olduğu gibi konut kredisi talebi de 2016 yılı ekim ayına kadar düşmüştür. Ekim ayından sonra ekonomide hızlı normalleşmenin etkisi ve alınan teşvikler ile başta konut olmak üzere kredilerde artışlar yaşanmıştır. Benzer canlılığın özellikle konut kredilerinde 2017 yılı boyunca sürmesi beklenebilir.

Tablo. 10 Konut Kredileri Faiz Oranları



2016 yılı ilk çeyreği itibarı ile ihtiyaç kredileri büyümelerinde süregelen ivme kaybında, alınan makro ihtiyati tedbirlerin yanı sıra, bankaların kredi riskine yönelik endişelerinin de rol oynadığı görülmektedir. Banka Kredi Eğilim Anketi, 2016 yılının ilk çeyreğinde bankaların kredi riskine standartları sıkılaştırarak ve faiz oranlarını artırarak tepki verdiklerini ortaya koymaktadır. Faizlerin genel seviyesinin, görece yüksek seyretmesinin de talebi caydırmış olabileceği değerlendirilmektedir.

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

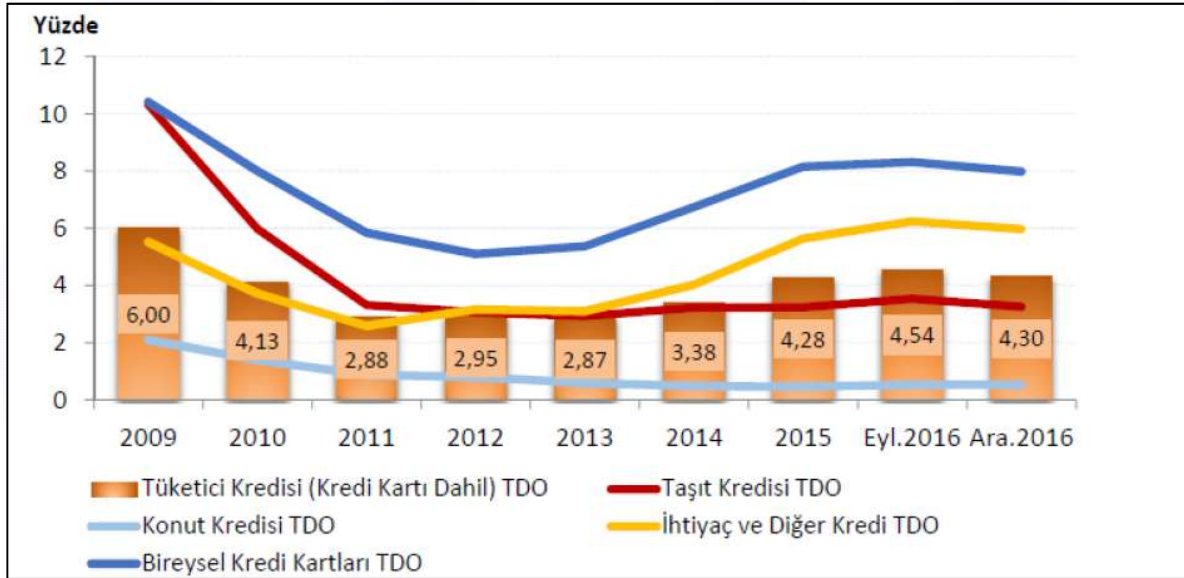
Yılın ikinci yarısı itibarı ile daha büyüme odaklı genişletici politikaların uygulanmaya başlaması ve bankalarında buna destek olması konut kredilerinin canlanmasına neden olmuştur.

Konut satışlarında 2014 yılı son çeyreğinde başlayan yukarı hareket gerek ipotekli gerekse diğer satış türlerinde görülmüştür. Özellikle 2015 yılının ilk yarısında ipotekli satışlarda oldukça hızlı bir artış görülmüştür. 2015 yılsonundan 2016 yılının ilk çeyreğine kadarki dönemde ise tam tersi bir süreç yaşanmış olup ipotekli satışlarda görülen düşüş azalarak devam etmektedir. 2016 yılı ilk çeyreği itibarı ile ihtiyaç kredileri büyümelerinde süregelen ivme kaybında, alınan makro ihtiyati tedbirlerin yanı sıra, bankaların kredi riskine yönelik endişelerinin de rol oynadığı görülmektedir. Alınan önlemler ve 2016 yılı 4. Çeyreğinde konut üreticilerinin bankalar ile görüşerek özel kredi kampanyaları yapmaları dikkat çekici olup sektöre etkisi aşağıdaki şekilde özetlenebilir;

- Finansal kurumlar ve markalı konut üreticilerinin yaptığı çalışma ile kurumsal bir kimlik kazanan kredilendirme süreci ilk olarak vadelerin uzamasına yol açmıştır. 10 yıl olan uzun vadeli konut kredileri 20 yıla kadar çıkmıştır.
- Benzer bir etkide kredi faiz oranlarında görülmüş, genellikle 60 aylık süreçte faiz oranları sıfıra düşmüş diğer vadelerde ise piyasa kredi faiz oranlarının altında gerçekleşmiştir.
- Kampanyanın etkisi markalı konut üretmeyen diğer yükleniciler de sirayet etmiş onlarda ölçükleri ölçüsünde benzer kampanyalar yapmışlardır.
- Sektördeki pek çok imalatçının benzer kampanyalar düzenlemesi hem inşaat sektörü ve bileşenlerini hem de ekonomiyi canlandırmıştır.

Faiz-Kredi ilişkisinin açısından yapılması gereken en önemli analiz ise ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Takibe Dönüşüm Oranı olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır.

Tablo. 11 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut) Mart 2017

Bireysel kredilerin (kredi kartları dâhil) tahsili gecikmiş olanlarının oranı Mart 2016 itibarı ile %4,38 düzeyindedir. BDDK verilerine göre konut kredilerinde durum ise %1'in altındadır. Takibe dönüşüm oranlarının düşük olması borç alanlar kadar finansal sistemin sağlığı açısından da önem taşımaktadır.

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

5.4. Bölge Verileri

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

5.4.1. Tekirdağ İli

Tekirdağ, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan 3 ilden biri olup, 6.313 km² yüzölçümüne sahiptir.

Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivanköy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1.5 km.lik bir kıyısı bulunmaktadır. Trakya-Kocaeli Penepleni üzerinde bulunan Tekirdağ il topraklarının yeryüzü şekilleri bakımından % 75.2'si platolar, % 15.5'i ovalar, % 9.3'ü dağlarla kaplıdır. Genel olarak yüksek dağlar, dik yamaçlar ya da vadiler yoktur. Marmara Denizi boyunca akarsularca taşınmış alüvyonlarla kaplı kıyı ovaları vardır. Platolar bir aşınma yüzeyi karakterindedir. Kuzeyinde Istranca, Güney kesimlerinde ise Tekir Dağı ve Kuru Dağı ile Ganos Dağları bulunmaktadır.



Tekirdağ, genel nemlilik indislerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı nemli iklim tipi içine girmektedir. Yağış rejimi bakımından Akdeniz yağış rejimi kategorisinde bulunmaktadır. Akdeniz ikliminin etkileri görülen Tekirdağ sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılıktır. Ergene havzasını içine alan kıyı ardı şeridinde, daha ziyade kara iklimi hakimdir. Toprağa düşen yağış türü genellikle yağmur olup, kar yağışı azdır. İklimin mutedil oluşu ziraatın yapılmasını kolaylaştırır. Tekirdağ'da ortalama olarak en az yağış Ağustos, en fazla Aralık aylarında görülür. Şarköy-Kumbağ arasındaki kıyı şeridi Akdeniz iklimi karakterindedir. Bu özelliği, kuzeyinin kıyıya paralel uzanan dağlarla kaplı olmasından ve denizin ıltıcı etkisinden ileri gelmektedir.

Kurtuluş Savaşı sonrası 20 Ocak 1921'de çıkarılan Teşkilat-ı Esasiye Kanunu gereğince Tekirdağ il olmuş. Fakat Tekirdağ'ın il merkezi olarak ilanı 15 Ekim 1923 tarihinde gerçekleşmiştir. Bunun dışında bu dönem içinde söz edilmesi gereken bir olayda; Harf Devrimi neticesinde yurt genelinde sembolik yazı dersleri vermeye başlayan Atatürk, 23 Ağustos 1928'de Tekirdağ'a gelip bir yazı dersi vermesidir. Bu günü anmak amacıyla her 23 Ağustos, merkez ilçe olan Tekirdağ'da "Harf İnkılabı Yıldönümü Kutlamaları" adı altında kutlanır. Ayrıca kenttin etnik yapısında değişikliğe yol açan Lozan Mübadelesi ve 1934 Trakya Olayları yine bu dönem içinde gerçekleşmiştir.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Tekirdağ'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Tekirdağ İl Nüfusu: 972.875'dir (2016). İlin yüzölçümü 6.190 km²'dir. İlde km²'ye 157 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.701 kişi ile Çerkezköy'dür) İlde yıllık nüfus artış oranı %3,73 olmuştur.

Tablo. 12 Yıllara Göre Tekirdağ Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen insan sayısı. Tekirdağ yüzölçümü 6.339 km².

Yıl	Tekirdağ Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2016	972.875	153 /km ²
2015	937.910	148 /km ²
2014	906.732	143 /km ²
2013	874.475	138 /km ²
2012	852.321	134 /km ²
2011	829.873	131 /km ²
2010	798.109	126 /km ²
2009	783.310	124 /km ²
2008	770.772	122 /km ²
2007	728.396	115 /km ²

2016 yılında TÜİK verilerine göre 11 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 355 mahalle bulunmaktadır.

Tablo. 13 2016 Yılı Nüfus Değerleri

İlçelerin Nüfusu ve Artış Oranları-Belediye, Mahalle, Köy Sayıları-Şehir ve Köy Nüfusları ve Oranları-km ² ye Düşen Kişi Sayısı										
İlçe	Nüfus '16	Nüfus Artışı %	Belediye S.	Mah.Say.	Şehir nüfus	Köy Say.	Köy Nüfus	Şehirli %	Alanı km ² [16]	Yoğunluk
Çerkezköy	146.319	9,50	1	10	146.319	0	0	100,00	86	1.701
Çorlu	253.551	3,24	1	26	253.551	0	0	100,00	531	477
Ergene	59.641	2,28	1	17	59.641	0	0	100,00	418	143
Hayrabolu	32.158	-1,36	1	52	32.158	0	0	100,00	1.009	32
Kapaklı	105.243	7,72	1	14	105.243	0	0	100,00	182	578
Malkara	52.331	-0,63	1	77	52.331	0	0	100,00	1.243	42
Marmaraeğlisi	24.043	2,52	1	10	24.043	0	0	100,00	175	137
Muratlı	27.561	2,13	1	20	27.561	0	0	100,00	388	71
Saray	48.834	1,16	1	25	48.834	0	0	100,00	620	79
Süleymanpaşa	191.864	2,20	1	73	191.864	0	0	100,00	1.053	182
Şarköy	31.330	1,12	1	31	31.330	0	0	100,00	487	64
Tekirdağ	972.875	3,73	11	355	972.875	0	0	100,00	6.190	157

5.4.2. Çorlu İlçesi



Çorlu, Tekirdağ'a bağlı olan en büyük ilçedir. Çorlu, İstanbul'dan sonra Türkiye Trakyası'ndaki (Doğu Trakya) 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. Elverişli doğal yapısı, güçlü ulaşım bağlantıları, önemli sanayisi, iş olanakları ve stratejik önemi ile Tekirdağ'ın en büyük ilçesi olan Çorlu, Türkiye'nin de en gelişmiş ilçelerindedir. Kuzeyden Tekirdağ'ın Ergene ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan

Süleymanpaşa ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 531 km²'dir. Şehrin nüfusu 2015 yılına göre 245.588'dir.

Çorlu'nun denizden yüksekliği 193 m'dir. Yıldız Dağları'nın uzantısı olarak sokulan sırtlar Çorlu'nun yüksek yerlerini oluşturur. Çorlu, Yıldız Dağları'ndan aşınarak, akarsulardan sürüklenerek gelen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca burası, Ergene Havzası ile Marmara kıyı şeridi arasındaki su bölümünün ayırım sınırındır. Yine Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkisindedir. Kuzeyden inen soğuk hava ile güneydeki Akdeniz ile Ege'den gelen nemli-ılık hava akımları bölgenin iklim yapısını etkiler. Trakya'nın ikinci büyük yeraltı sularına sahip bir bölgededir. Bir çanak gibi üstü kum çakıl olan arazi, bir süzgeç gibi yağın kar ve yağmur sularını yer altına geçirmektedir. Bu durum kirlilik açısından da tehlike arz etmektedir. Çöp atıklarının, sanayi atıklarının sızıntıları da bu yeraltı sularına karışmaktadır. Bu kirlenmenin acil olarak önlenmesi için gerekli tedbirlerin ele alınması kaçınılmazdır. Yöredeki yeraltı suyu potansiyelinin 274 hm³/yıl'ı, Ergene Havzası'ndan kaynaklanmaktadır. Tekirdağ'ın kullandığı su miktarı toplam suyun %42'sini oluşturmaktadır. Bu miktarın %61'inin (51.72 hm³/yıl) Çorlu ilçesine ait olduğu dikkat çekicidir. Ayrıca Çorlu ilçesinin içme, kullanma ve sanayi amaçlı çektiği su miktarının, sulama suyundan daha fazla olduğu görülmektedir.

Endüstrilerin günlük toplam su ihtiyacı 90.000 m³/gün'ü bulmaktadır. Bu miktar kuyular yardımıyla ve yeraltı suyunun plansız bir şekilde kullanılmasıyla karşılanmaktadır. Kum-çakıl açısından da bölgenin zengin yerinde bulunan Çorlu, Karatepe taş ocakları bölgenin yegane beton, beton agregası ve asfalt mıcırı üreten sahasıdır. Bütün beton santralleri, belediyeler, karayolları, köy hizmetleri, liman işletmeleri, hava meydanları işletmeleri ihtiyaçlarını Karatepe Taş Ocakları'ndan karşılamaktadır. Hatta İstanbul Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Mecidiyeköy üst geçidi, Haliç Köprüsü aşınma tabakalarını da burası sağlamıştır. Ayrıca, Yulaflı köyü yöresinde TPOAŞ'ın yaptığı sondajlarda yörede doğalgaza da rastlanmıştır.

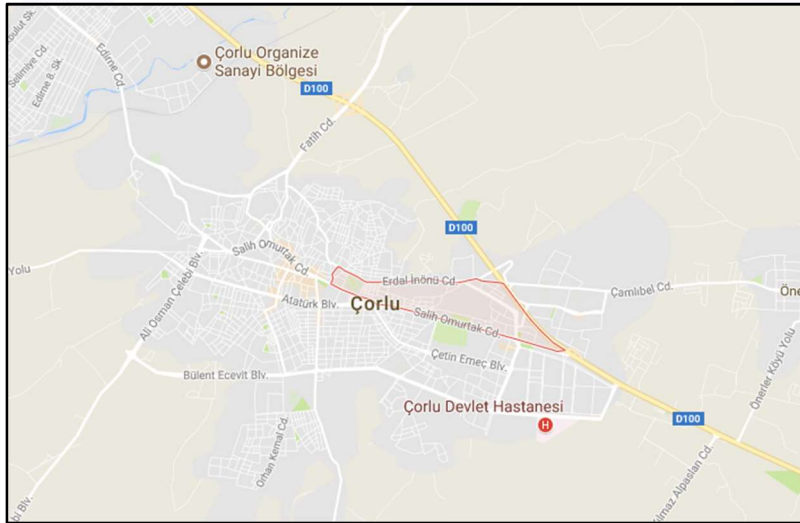
Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır. İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şuan tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır. Bu hızlı gelişimden ve hareketliliğinden dolayı Küçük İstanbul adını bile yakıştırmışlardır. Türk Hava Yolları iştiraki olan AnadoluJet'in Çorlu Havaalanı Ankara-Çorlu Seferlerine başlamıştır. Trakya'yı Anadolu'ya havayolu ile bağlayan ilk ve tek havaalanı pisti Çorlu'da bulunmaktadır.

1927'de 8.000 olan nüfus, 1965'te 25.000'i, 1970'de 45.000'i aşmış, 1990'da 75.000'e dayanmıştır. Bu tarihten sonra gelişen sanayie paralel hızla göç almaya başlamış ve 1997'de 120.000'e ulaşan nüfus, 2007 yılında yapılan nüfus sayımında 190.712'ye ulaşmıştır. Böylece Edirne (138.793) ve Tekirdağ (141.439) il merkezlerini de geçerek İstanbul hariç Trakya'nın en büyük kenti olmuştur. Türkiye nin en gelişmiş 10 ilçesi arasındadır. T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı rakamları açıklandı. Buna göre (TÜİK) 2010 sayımına göre 252.974 nüfusu ile Çorlu şehir merkezinin 77 ilin merkezinden daha fazla nüfusa sahip olduğu ortaya çıktı.

Tablo. 14 Yıllara Göre Çorlu Nüfus Verileri

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1965 ^[6]	55.645	27.187	28.458
1970 ^[7]	59.346	32.018	27.328
1975 ^[8]	66.453	40.134	26.319
1980 ^[9]	77.921	47.086	30.835
1985 ^[10]	89.124	59.107	30.017
1990 ^[11]	104.303	74.681	29.622
2000 ^[12]	179.033	141.525	37.508
2007 ^[13]	225.244	190.792	34.452
2008 ^[14]	236.682	200.577	36.105
2009 ^[15]	243.285	206.134	37.151
2010 ^[16]	252.974	215.293	37.681
2011 ^[17]	264.567	226.921	37.646
2012 ^[18]	273.362	235.354	38.008
2013 ^[19]	225.540	225.540	veri yok
2014 ^[20]	235.630	235.630	veri yok
2015 ^[21]	245.588	245.588	veri yok
2016 ^[22]	253.551	253.551	Veri yok

5.4.3. Kazımiye Mahallesi



Taşınmazların bulunduğu Kazımiye Mahallesi Çorlu merkezin doğu yönünde yer almaktadır. Mahalle kuzey yönünden Nusratiye Mahallesi, Güney yönünden Muhittin ve Ali Paşa Mahalleleri ve Doğu yönünden Esentepe Mahalleleri ile sınırdır. İmar planı kapsamında son yıllarda gelişme gösteren bir bölge özelliğindedir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleştirmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esas, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esas aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağılantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esas değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esas aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.1. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilsede, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullandığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.2. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standardı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Şehrin gelişme/büyüme gösterdiği bölgede yer almaları,
- Konumlu buldukları projenin ana cadde üzerinde yer alması,
- Ana ulaşım akslarına ve çevre yoluna yakın konumda yer almaları,
- Güvenlikli site konseptinde inşa edilmiş projede yer almaları.

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgenin gelişim hızına bağlı olarak konut arzının artıyor olması,

❖ FIRSATLAR

- Yeni yatırımlar ile bölgeye olan talebin artması beklentisi,
- Bölgede yapılaşma ve nüfus arttıkça cepheli oldukları caddenin yaya ve araç trafiği bakımından yoğunlaşması ihtimalinin bulunması,

❖ TEHDİTLER

- Ülkemizde yaşanan ekonomik ve politik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisinin kestirilememesi,
- Bölgede artan konut ve işyeri stoğu ile birlikte rekabetçi piyasanın güç kazanması,
- Gayrimenkul sektöründeki durgunluk.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkul üzerinde imar planı yapılanma koşulları doğrultusunda konut ve ticari niteliğinde geliştirilmiştir. Konut ve ticari kullanımına yönelik projelendirilen ve pazarlanan projenin etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Taşınmazların en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik ayrıca bir çalışma tarafımızca yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında mesken vasıflı taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Depolu Dükkân vasıflı taşınmazların değeri ise Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile takdir edilmiştir. Elde edilen değerlerin uyumlaştırması yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bölgede emsal teşkil edebilecek nitelikteki gayrimenkullerin satış ve kira değerleri incelenmiş, emlak yetkililerinden görüşler alınmıştır. Pazardan elde edilen veriler "Pazar Araştırmaları" başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

✓ **KONUT PAZARI**



Tablo. 15 Satılık Konut Emsalleri

S.NO	AÇIKLAMA	TİP	KAT	*ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İLETİŞİM
1	Şelale Park Evlerinde konumlu 192 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen bahçe teraslı 3+1 tip zemin katta bulunan daire 400.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	ZEMİN	165	400,000	2,424	TURYAP ÇORLU 0 (532) 554 89 77
2	Şelale Park-2 Evlerinde yer alan 150 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu, 3+1 tip daire 390.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	3.NORMAL	145	390,000	2,690	TURYAP ÇORLU 0 (532) 554 89 77
3	Gökpark Suit'de yer alan 138 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2.katta konumlu 3+1 tip daire 360.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	2.NORMAL	115	360,000	3,130	Gökdemiroğlu İnşaat 0 (532) 626 34 03
4	LalezarKonakları 2'de yer alan 143 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2.katta konumlu 3+1 tip daire 290.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	2.NORMAL	110	290,000	2,636	BAŞHAN GAYRİMENKUL 0 (533) 421 82 56
5	LalezarKonakları 2'de yer alan 143 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 5.katta konumlu 3+1 tip daire 305.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	5.NORMAL	110	305,000	2,773	AKBİLİR İNŞAAT 0 (543) 649 28 47
6	LalezarKonakları 2'de yer alan 130 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 3+1 tip daire 312.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	3.NORMAL	110	312,000	2,836	GÖZDECAN EMLAK 0 (532) 576 38 17
7	Yeşilpark Evleri'nde yer alan 127 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 1.katta konumlu 3+1 tip daire 310.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	1.NORMAL	115	310,000	2,696	SAHİBİ 0 (530) 221 33 71
8	Yeşilpark Evleri'nde yer alan 111 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 2+1 tip daire 280.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	2+1	3.NORMAL	100	280,000	2,800	DOĞRU GAYRİMENKUL EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 (534) 927 14 80
9	Armada City'de yer alan 131 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 10.katta konumlu 3+1 tip havuz cephele daire 335.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	10.NORMAL	115	335,000	2,913	ARMA EMLAK OFİSİ 0 (554) 774 59 40
10	Armada City'de yer alan 144 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 10.katta konumlu 3+1 tip şehir manzaralı daire 400.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	10.NORMAL	125	400,000	3,200	SAYIN EMLAK 0 (532) 265 18 99
11	Armada City'de yer alan 144 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen zemin katta konumlu 3+1 tip havuz cephele daire 360.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	ZEMİN	125	360,000	2,880	Remlaks Yatırım Danışmanlığı 0 (531) 644 09 09
12	Armada City'de yer alan 110 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 10.katta konumlu 2+1 tip daire 310.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	2+1	10.NORMAL	95	310,000	3,263	KAMURAN EVCİMEN İNŞAAT GAYRİMENKUL 0 (537) 841 35 78
13	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddenin karşısındaki 2 bloklu site içerisinde konumlu 100 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 6.katta bulunan 2+1 tip daire 225.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	2+1	6.NORMAL	85	225,000	2,647	COLDWELL BANKER TAURUS GAYRİMENKUL 0 (506) 339 62 44
14	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda konumlu, 130 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta bulunan 3+1 tip daire 260.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	3+1	3.NORMAL	115	260,000	2,261	Alkar Gayrimenkul 0 (542) 325 03 60
15	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda konumlu, 290 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4.katta bulunan 4+2 tip dubleks daire 670.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	4+2	4.NORMAL+ ÇATI	265	670,000	2,528	SAHİBİ 0 (534) 730 22 15

Taşınmazlar genel brüt alan üzerinden pazarlanmakta olup emsal ve düzeltme tablosunda bağımsız birimlerin brüt alanları dikkate alınmıştır.

NO	TİP	KAT	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PAZARLIK	KAT	KONUM	ALAN	FİZİKİ DURUM	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	3+1	ZEMİN	165	400.000	2.424	-5%	20%	-5%	5%	-5%	2.667
2	3+1	3.NORMAL	145	390.000	2.690	-5%	5%	-5%	5%	-5%	2.555
3	3+1	2.NORMAL	115	360.000	3.130	-10%	5%	0%	0%	-5%	2.817
4	3+1	2.NORMAL	110	290.000	2.636	-5%	5%	-5%	0%	-5%	2.373
5	3+1	5.NORMAL	110	305.000	2.773	-5%	0%	-5%	0%	-5%	2.357
6	3+1	3.NORMAL	110	312.000	2.836	-10%	5%	-5%	0%	-5%	2.411
7	3+1	1.NORMAL	115	310.000	2.696	-5%	10%	0%	0%	-5%	2.696
8	2+1	3.NORMAL	100	280.000	2.800	-10%	5%	0%	0%	-5%	2.520
9	3+1	10.NORMAL	115	335.000	2.913	-10%	-5%	-5%	0%	-5%	2.185
10	3+1	10.NORMAL	125	400.000	3.200	-10%	-5%	-5%	0%	-5%	2.400
11	3+1	ZEMİN	125	360.000	2.880	-10%	15%	-5%	0%	-5%	2.736
12	2+1	10.NORMAL	95	310.000	3.263	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	2.284
13	2+1	6.NORMAL	85	225.000	2.647	-5%	0%	0%	-5%	0%	2.382
14	3+1	3.NORMAL	115	260.000	2.261	-5%	5%	5%	0%	-5%	2.261
15	4+2	4.NORMAL+ÇATI	265	670.000	2.528	-5%	15%	5%	-10%	5%	2.781
ORTALAMA											2.495

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede satışlar devam etmektedir. Daire brütü kapalı kullanım alanı baz alındığında değerlendirme konusu proje ve yakın çevresindeki yeni binalarda 2.200-3.200.-TL/m² fiyat aralığında taşınmazlar satışa sunulmaktadır. Proje içerisinde benzer tip dairelerde bulunduğu katı, ve cephesine bağlı olarak daire fiyatları değişmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projedeki dairelerin birim satış değerleri; konum ve özellikleri, taşınmazların site içerisindeki konum, büyüklük, yön gibi kriterlerine bağlı olarak yaklaşık ortalama 2.500 TL/m² olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 16 Kiralık Konut Emsalleri

S.NO	AÇIKLAMA	TİP	KAT	*ALAN, m ²	KİRA, TL/ay	BİRİM KİRA, TL/m ² /ay	İLETİŞİM
1	Lalezar Konakları'nda yer alan 118 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 7.katta konumlu 2+1 tip daire 1.000 TL/ay kira bedeliyle pazarlanmaktadır.	2+1	7	95	1,000	11	HOMEBOOK GAYRİMENKUL 0 (544) 582 59 01
2	Lalezar Konakları'nda yer alan 106 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 5.katta konumlu 2+1 tip daire 1.000 TL/ay kira bedeliyle pazarlanmaktadır.	2+1	5	90	1,000	11	REMAX SKY 0 (532) 403 66 40
3	Şelale Park Evleri'nde yer alan 192 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 3.katta konumlu 3+1 tip daire 2.000 TL/ay kira bedeliyle pazarlanmaktadır.	3+1	3	165	2,000	12	TURYAP ÇORLU 0 (532) 554 89 77
4	Şelale Park Evleri'nde yer alan 168 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 2.katta konumlu 3+1 tip daire 1.800 TL/ay kira bedeliyle pazarlanmaktadır.	3+1	2	165	1,800	11	HOMEBOOK GAYRİMENKUL 0 (544) 582 59 01
5	Armada City'de yer alan 144 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 4.katta konumlu 3+1 tip daire 1.500 TL/ay kira bedeliyle pazarlanmaktadır.	3+1	4	125	1,500	12	TURYAP ÇORLU 0 (532) 554 89 77
6	Armada City'de yer alan 110 m ² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 10.katta konumlu 2+1 tip daire 1.250 TL/ay kira bedeliyle pazarlanmaktadır.	2+1	10	110	1,250	11	ARMA EMLAK OFİSİ 0 (554) 774 59 40

Taşınmazlar genel brüt alan üzerinden pazarlanmakta olup emsal ve düzeltme tablosunda bağımsız birimlerin brüt alanları dikkate alınmıştır.

Tablo. 17 Satılık Dükkan Emsalleri

S.NO	AÇIKLAMA	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN, m ²	SATIŞ DEĞERİ, TL	BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m ²
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 265 m ² iskanlı zemin kat dükkan 900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Dükkanın 3.500 TL/ay kira bedeliyle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.	265,0	900.000	3.396
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 110 m ² iskanlı zemin kat dükkan 450.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	110,0	450.000	4.091
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 150 m ² giriş, 50 m ² asma olmak üzere toplam 200 m ² kullanım alanına sahip iskanlı dükkan 900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	172,5	900.000	5.217
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 115 m ² zemin, 115 m ² bodrum olmak üzere toplam 230 m ² kullanım alanına sahip iskanlı dükkan 800.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	155,3	800.000	5.153
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 510 m ² zemin kullanımına sahip iskanlı dükkan 2.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.	510,0	2.000.000	3.922

S.NO	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN, m ²	SATIŞ DEĞERİ, TL	BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m ²	PAZARLIK	KONUM	ALAN	CEPHE	YÜKSEKLİK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m ²
1	265,0	900.000	3.396	-5%	15%	0%	5%	5%	4.075
2	110,0	450.000	4.091	-10%	0%	-5%	5%	5%	3.886
3	172,5	900.000	5.217	-10%	15%	-5%	-10%	0%	4.696
4	155,3	800.000	5.153	-10%	0%	0%	-10%	5%	4.380
5	510,0	2.000.000	3.922	-5%	10%	0%	-5%	5%	4.118
ORTALAMA									4.231

Tablo. 18 Kiralık Dükkan Emsalleri

S.NO	AÇIKLAMA	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN, m ²	KİRA, TL	BİRİM KİRA, TL/m ²	İLETİŞİM
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 260 m ² zemin kullanımına sahip iskanlı iki dükkan için 4.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.	260,0	4.000	15	AKİT EMLAK 0 (532) 332 45 34
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 300 m ² zemin, 300 m ² bodrum olmak üzere 600 m ² kullanım alanına sahip dükkan için 4.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.	405,0	7.500	19	AKAN GAYRİMENKUL 0 (537) 017 81 15
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 90 m ² zemin kullanımına sahip iki dükkan için 2.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.	90,0	2.000	22	GÖRKEM EMLAK 0 (533) 047 01 59
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 150 m ² zemin, 50 m ² asma olmak üzere toplam 200 m ² kullanım alanına sahip dükkan için 5.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.	172,5	5.000	29	COLDWELL BANKER TAURUS 0 (506) 339 62 44
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 90 m ² zemin, 40 m ² asma, 90 m ² bodrum olmak üzere toplam 220 m ² kullanım alanına sahip dükkan için 2.500 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.	139,5	2.500	18	TRAKYA ÇORLU EMLAK DÜNYASI (0282) 673 21 51

S.NO	ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN, m ²	KİRA, TL	BİRİM KİRA, TL/m ²	PAZARLIK	KONUM	ALAN	CEPHE	YÜKSEKLİK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA, TL/m ²
1	260,0	4.000	15	0%	10%	-5%	0%	5%	16,92
2	405,0	7.500	19	-5%	5%	0%	0%	0%	18,52
3	90,0	2.000	22	-5%	0%	-10%	10%	5%	22,22
4	172,5	5.000	29	-5%	5%	-5%	-5%	0%	26,09
5	139,5	2.500	18	0%	5%	-5%	10%	0%	19,71
ORTALAMA									20,69

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

✓ **KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile değerlemeye konu 43 adet mesken nitelikli gayrimenkuller şerefiyelendirilerek birim satış değeri ortalama 2.500 TL/m², birim kira değeri 9-10 TL/m² aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, tip, cephe, yön gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış/kira değerleri şerefiyelendirilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında bağımsız bölüm bazında mesken vasıflı taşınmazların değer takdiri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 19 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Dairelerin Değer Takdiri

SIRA NO	BLOK	B.B. NO	TİP	KAT NO	ALAN (M ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	A	13	2+1	2	110,67	2.620	290.000	10	1.050
2	A	29	4+1	6+7	328,87	1.610	529.000	6	1.950
3	B	2	2+1	Zemin	110,67	2.590	287.000	10	1.100
4	B	4	2+1	Zemin	131,71	2.680	353.000	10	1.300
5	B	6	2+1	1	110,67	2.615	289.000	10	1.100
6	B	9	3+1	2	153,80	2.485	382.000	9	1.450
7	B	10	2+1	2	110,67	2.630	291.000	10	1.100
8	B	12	3+1	2	160,05	2.455	393.000	9	1.450
9	B	13	3+1	3	153,80	2.485	382.000	9	1.450
10	B	14	2+1	3	110,67	2.630	291.000	10	1.100
11	B	16	3+1	3	160,05	2.480	397.000	9	1.450
12	B	17	3+1	4	153,80	2.506	385.000	9	1.450
13	B	18	2+1	4	110,67	2.655	294.000	10	1.100
14	B	19	3+1	4	153,58	2.555	392.000	9	1.450
15	B	20	3+1	4	160,05	2.480	397.000	9	1.450
16	B	21	3+1	5	153,80	2.525	388.000	9	1.450
17	B	23	3+1	5	153,58	2.570	395.000	9	1.450
18	B	24	3+1	5	160,05	2.500	400.000	9	1.500
19	B	25	3+1	6	153,80	2.545	391.000	9	1.450
20	B	27	3+1	6	153,58	2.590	398.000	9	1.450
21	B	28	3+1	6	160,05	2.515	403.000	9	1.500
22	B	29	3+1	7	153,80	2.540	391.000	9	1.450
23	B	30	2+1	7	110,67	2.700	299.000	10	1.100
24	B	31	3+1	7	153,58	2.590	398.000	10	1.450
25	B	32	3+1	7	160,05	2.515	403.000	9	1.500
26	B	34	2+1	8	110,67	2.720	301.000	10	1.100
27	B	35	3+1	8	153,58	2.610	401.000	10	1.450
28	B	36	3+1	8	160,05	2.535	406.000	9	1.500
29	B	37	3+1	9	153,80	2.565	394.000	10	1.450
30	B	38	2+1	9	110,67	2.720	301.000	10	1.100
31	B	41	3+1	10	153,80	2.565	394.000	10	1.450
32	B	44	3+1	10	160,05	2.535	406.000	9	1.500
33	B	45	3+1	11	153,80	2.560	394.000	10	1.500
34	B	47	3+1	11	153,58	2.610	401.000	10	1.500
35	B	48	3+1	11	160,05	2.535	406.000	10	1.500
36	B	49	3+1	12	153,80	2.560	394.000	10	1.500
37	B	50	2+1	12	110,67	2.720	301.000	10	1.150
38	B	51	3+1	12	153,58	2.610	401.000	10	1.500
39	B	52	3+1	12	160,05	2.535	406.000	10	1.500
40	B	53	3+1	13	153,80	2.545	391.000	10	1.500
41	B	54	2+1	13	110,67	2.700	299.000	10	1.100
42	B	55	3+1	13	153,58	2.590	398.000	10	1.500
43	B	56	3+1	13	160,05	2.520	403.000	9	1.500
TOPLAM					6.358.94		16.015.000		59.550

✓ **DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bölgede yapılan işyeri emsal araştırmalarına göre taşınmazların yakın çevresinde pazara sunulan ağırlıklı işyeri birim satış değerleri 3.000-6.000-TL/m² aralığında değişmektedir. Taşınmazların cepheli olduğu Erdal İnönü Caddesi yaya ve araç trafiği bakımından düşük yoğunlukta bir cadde olup bölgenin gelişimine bağlı olarak cadde değeri artacaktır. Yakın bölge ara sokaklarda yer alan dükkanlar ise ortalama 3.000-3.500-TL/m² bandında satışa sunulmakta olup 13-17-TL/m²/ay aralığında kira talep edilmektedir. Taşınmazların güneyinde yer alan yaya ve araç trafiği bakımından daha yoğun olan Salih Omurtak Caddesi üzerinde konum ve özelliklerine göre 5.000-TL/m² üzerinde satış bedeli, 30-TL/m²/ay üzerinde kira bedeli talep edilmektedir. Taşınmazların projedeki konumları, yüzölçümleri, kat kullanımları dikkate alındığında ortalama düz giriş dükkan birim satış değerinin 4.250-TL/m² kira bedelinin ise 21,00-TL/m²/ay civarında olabileceği düşünülmektedir.

Tablo. 20 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Depolu Dükkan Satış Değerleri

B.B. No	Kat	Alan (m ²)	*Zemine İndirgenmiş Toplam Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
1	Zemin	319,12	382,45	4.250	1.625.423
	Bodrum	180,95			
2	Zemin	151,62	170,85	4.250	726.093
	Bodrum	54,93			
3	Zemin	382,91	440,58	4.250	1.872.463
	Bodrum	164,77			
4	Zemin	489,65	528,39	4.250	2.245.649
	Bodrum	110,68			
TOPLAM		1854,63	1.522,27	17.000	6.469.628

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 4 adet depolu dükkan vasıflı bağımsız bölümün toplam değeri **6.469.628.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde ortalama talep edilen birim kira değerleri 20-22-TL/m²/ay civarındadır. Ara sokaklara gelindiğinde talep edilen birim kira bedelleri 13-17-TL/m²/ay aralığında değişmektedir. Bu değerler üzerinden pazarlık payı mevcuttur. Taşınmazların cadde üzerinde yer alması, yeni bina olması, yüksek tavanlı olması dikkate alınarak birim kira değeri 21,00-TL/m² takdir edilmiştir.

Emsal verileri dikkate alınarak pazara sunulan mülklerde talep edilen satış ve kira değerleri baz alındığında ortalama %6 kapitalizasyon oranı (R0) hesaplanmaktadır.

S.NO	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI, TL	PAZARLIK, %	PAZARLIKLI SATIŞ FİYATI, TL	KİRA FİYATI, TL/ay	KAPİTALİZASYON ORANI, %	İLETİŞİM
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda ve E-5' e yakın ana cadde üzerinde konumlu 3.000 TL/ay eski kiracılı dükkan 950.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Güncel kira değerinin ise 4.000 TL/ay olacağı bilgisi alınmıştır.	950,000	-15%	807,500	4,000	5.94%	WORK GROUP GAYRİMENKUL 0 (532) 606 37 45
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 265 m ² iskanlı zemin kat dükkan 900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Dükkanın 3.500 TL/ay kira bedeliyle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.	900,000	-15%	765,000	3,500	5.49%	WORK GROUP GAYRİMENKUL 0 (532) 606 37 45
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın lokasyonda bulunan 150 m ² zemin, 50 m ² asma olmak üzere toplam 200 m ² kullanım alanına sahip 900.000 TL satış fiyatı talep edilen dükkanın için 5.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir. (4.500 TL/ay kira bedeliyle kiralanabileceği düşünülmektedir.)	900,000	-10%	810,000	4,500	6.67%	COLDWELL BANKER TAURUS 0 (506) 339 62 44
ORTALAMA						6.00%	

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında değer takdirine yönelik yapılmış olup Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Depolu Dükkan vasıflı taşınmazlar için ikinci Değerleme yöntemi olarak "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Kira değeri analizi başlığında detaylı bilgiler verilmiş olup Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 21 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Bağımsız Bölüm Değer Tablosu

B.B. No	Kat	*Zemine İndirgenmiş Alan, (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Değeri (TL/yıl)	RO %	Satış Değeri, (TL)
1	Zemin	319,12	500,07	8.032	96.378	6,00%	1.606.301
	Bodrum	63,3325					
2	Zemin	151,62	206,55	3.588	43.053		717.551
	Bodrum	19,2255					
3	Zemin	382,91	547,68	9.252	111.026		1.850.434
	Bodrum	57,6695					
4	Zemin	489,65	600,33	11.096	133.154		2.219.230
	Bodrum	38,738					
TOPLAM		1.522,27	1.854,63	31.968	383.611		6.393.515

Direkt Kapitalizasyon Yöntemin ile değerlemeye konu depolu dükkan vasıflı 4 adet bağımsız bölümün toplam değeri **6.393.515.-TL** olarak takdir edilmiştir.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölüm niteliği kazanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumulaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlardan mesken vasıflı 43 adet bağımsız bölüm değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede daire nitelikli gayrimenkuller için kira ve satış değerleri incelendiğinde bölgede tutarlı bir kapitalizasyon oranı oluşmadığı gözlenmiş olup taşınmazların değerlemesinde ikinci bir değerlendirme yöntemi kullanılamamıştır. Sonuç olarak; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile 43 adet mesken nitelikli bağımsız bölümün satış değeri KDV hariç **16.015.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Depolu Dükkan vasıflı 4 adet bağımsız bölüm için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Her iki yöntem ile tespit edilen değerler birbirine yakın olup nihai değer takdiri iki yöntem ile hesaplanan satış değerlerinin yaklaşık ortalaması olarak alınmıştır.

Tablo. 22 Depolu Dükkan Vasıflı Bağımsız Bölümlerin Uyumulaştırılmış Toplam Değer Tablosu

Blok	B.B. NO	Nitelik	Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Yöntemi (TL)	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (TL)	Uyumulaştırılmış Değer (TL)
A	1	Depolu Dükkan	500,07	1.625.423	1.606.301	1.615.000
A	2		206,55	726.093	717.551	720.000
A	3		547,68	1.872.463	1.850.434	1.860.000
A	4		600,33	2.245.649	2.219.230	2.230.000
TOPLAM			1,855	6.469.628	6.393.515	6.425.000

Her iki yöntemin uyumulaştırılması sonucunda 4 adet depolu dükkan vasıflı bağımsız bölümün toplam değeri **6.425.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Raporun "4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler" bölümünde detayları verildiği üzere taşınmazların bulunduğu yapılarla ilişkin tadilat mimari projesi ile tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Taşınmazların tadilat mimari projesi ve tadilat yapı ruhsatına uygun olarak Yapı Kullanma İzin Belgesi'ni alıp ilgili Tapu Müdürlüğü'nde Kat Mülkiyeti tesis edilerek yasal süreçlerini tamamlamaları gerekmektedir.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere değerlemeye konu taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olup imar işlem dosyasında yapılan incelemelerde ana gayrimenkule ait tadilat mimari projesi ve tadilat yapı ruhsatları görülmüştür. Taşınmazlara ait 15.09.2017 tarihli İş Bitirme Seviye Tespit Tutanağı (her blok için %100 gerçekleşme oranı tespit tutanağı) bulunmaktadır. Taşınmazların tapu kayıtlarında Yönetim Planı beyanı bulunmakta olup ilgili kayıt yönetmelik gereği tescil edilmesi gereken bir kayıttır. Sonuç olarak; konu taşınmazların, Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi ile imar ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürlerin tamamlanacağı kanaatine varılmıştır. Konun taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Projeler" başlığı altında alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 ada, 3 parselde konumlu 4 adet "Depolu Dükkan", 1 adet "Dubleks Mesken" ve 42 adet "Mesken" nitelikli bağımsız bölümlerin güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkullerin konum, alan, kat, cephe, inşaat kalitesi, proje konsepti, altyapı ve ulaşım ilişkileri, bulunduğu bölge, bölgenin gelişim eğilimi, çevre yapılanmaları gibi faktörler ışığında değer takdiri yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 23 Nihai Değer Tablosu (Bağımsız Bölüm Bazında)

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	*KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A Blok	B.K. + Z.K.	1	Depolu Dükkan	500,07	1.615.000	1.905.700	8.032
A Blok	B.K. + Z.K.	2	Depolu Dükkan	206,55	720.000	849.600	3.588
A Blok	B.K. + Z.K.	3	Depolu Dükkan	547,68	1.860.000	2.194.800	9.252
A Blok	B.K. + Z.K.	4	Depolu Dükkan	600,33	2.230.000	2.631.400	11.096
A Blok	2. NK	13	Mesken	110,67	290.000	292.900	1.050
A Blok	6+7. NK	29	Dubleks Mesken	328,87	529.000	624.220	1.950
B BLOK	Zemin	2	Mesken	110,67	287.000	289.870	1.100
B BLOK	Zemin	4	Mesken	131,71	353.000	356.530	1.300
B BLOK	1	6	Mesken	110,67	289.000	291.890	1.100
B BLOK	2	9	Mesken	153,8	382.000	385.820	1.450
B BLOK	2	10	Mesken	110,67	291.000	293.910	1.100
B BLOK	2	12	Mesken	160,05	393.000	396.930	1.450
B BLOK	3	13	Mesken	153,8	382.000	385.820	1.450
B BLOK	3	14	Mesken	110,67	291.000	293.910	1.100
B BLOK	3	16	Mesken	160,05	397.000	400.970	1.450
B BLOK	4	17	Mesken	153,8	385.000	388.850	1.450
B BLOK	4	18	Mesken	110,67	294.000	296.940	1.100
B BLOK	4	19	Mesken	153,58	392.000	395.920	1.450
B BLOK	4	20	Mesken	160,05	397.000	400.970	1.450
B BLOK	5	21	Mesken	153,8	388.000	391.880	1.450
B BLOK	5	23	Mesken	153,58	395.000	398.950	1.450
B BLOK	5	24	Mesken	160,05	400.000	404.000	1.500
B BLOK	6	25	Mesken	153,8	391.000	394.910	1.450
B BLOK	6	27	Mesken	153,58	398.000	401.980	1.450
B BLOK	6	28	Mesken	160,05	403.000	407.030	1.500
B BLOK	7	29	Mesken	153,8	391.000	394.910	1.450
B BLOK	7	30	Mesken	110,67	299.000	301.990	1.100
B BLOK	7	31	Mesken	153,58	398.000	401.980	1.450
B BLOK	7	32	Mesken	160,05	403.000	407.030	1.500
B BLOK	8	34	Mesken	110,67	301.000	304.010	1.100
B BLOK	8	35	Mesken	153,58	401.000	405.010	1.450
B BLOK	8	36	Mesken	160,05	406.000	410.060	1.500
B BLOK	9	37	Mesken	153,8	394.000	397.940	1.450
B BLOK	9	38	Mesken	110,67	301.000	304.010	1.100
B BLOK	10	41	Mesken	153,8	394.000	397.940	1.450
B BLOK	10	44	Mesken	160,05	406.000	410.060	1.500
B BLOK	11	45	Mesken	153,8	394.000	397.940	1.500
B BLOK	11	47	Mesken	153,58	401.000	405.010	1.500

BLOK	KAT	BB	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	*KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B BLOK	11	48	Mesken	160,05	406.000	410.060	1.500
B BLOK	12	49	Mesken	153,8	394.000	397.940	1.500
B BLOK	12	50	Mesken	110,67	301.000	304.010	1.150
B BLOK	12	51	Mesken	153,58	401.000	405.010	1.500
B BLOK	12	52	Mesken	160,05	406.000	410.060	1.500
B BLOK	13	53	Mesken	153,8	391.000	394.910	1.500
B BLOK	13	54	Mesken	110,67	299.000	301.990	1.100
B BLOK	13	55	Mesken	153,58	398.000	401.980	1.500
B BLOK	13	56	Mesken	160,05	403.000	407.030	1.500
TOPLAM				8.213,57	22.440.000	23.846.580	91.518

**Dükkan nitelikli bağımsız birimlerin K.D.V. oranı %18, mesken nitelikli bağımsız birimlerin K.D.V. oranı %1, dubleks mesken nitelikli taşınmazın K.D.V. oranı %8 kabul edilmiştir.*

Tablo. 24 Nihai Değer Tablosu (Toplam)

KONU GAYRİMENKULLER	TOPLAM PROJE ALANI (m ²)	K.D.V. HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DÂHİL TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)	AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)
4 Adet Depolu Dükkan	1.854,63	6.425.000	7.581.500	31.968
43 Adet Mesken	6.358,94	16.015.000	16.265.080	59.550
TOPLAM	8.213,57	22.440.000	23.846.580	91.518

**Rapor içeriğinde belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. Hariç değerlerdir.*

Sonuç olarak; Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 ada, 3 parselde yer alan 4 adet Depolu Dükkan, 1 adet Dubleks Mesken ve 42 adet Mesken nitelikli toplamda 47 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarı ile K.D.V. hariç toplam değeri **22.440.000.-TL (Yirmiikimilyondörtüzyüksekbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cem DEVECİ
Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 406681
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



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

