

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

47 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

17_400_408

12.12.2017

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.....	24
5.4. BÖLGE VERİLERİ	31
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	35
6.1. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	35
6.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	36
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	38
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	38
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	39
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	46
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	47
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	47
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	47
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	47
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	47
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	48
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	49
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	49
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	49
10. RAPOR EKLERİ	50
10.1. BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER LİSTESİ	50

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 menfaaamız 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 değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- 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 31.10.2017 tarihinde yer tespiti ve incelemeleri Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ tarafından yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ 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, Kazimiye 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 herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Başaran ÜNLÜ Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403857 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

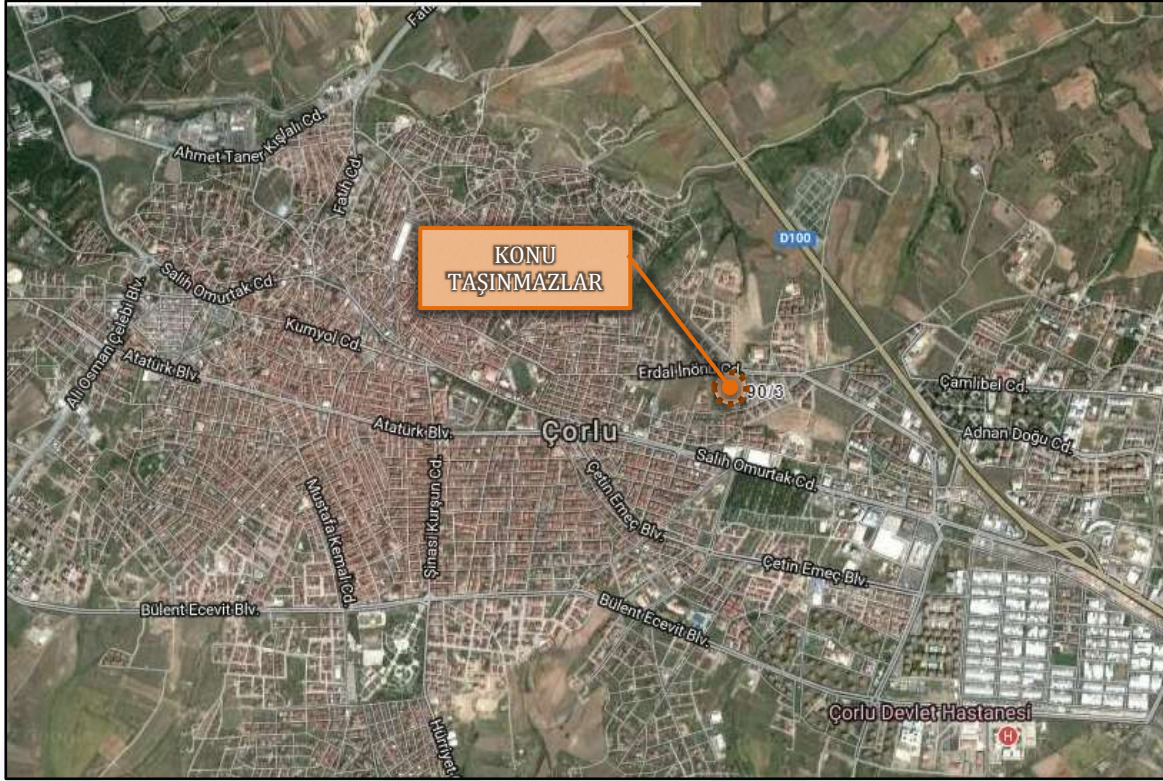
ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Sinpaş Gayrimenkul 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, Kazimiye 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	: 17_400_408
SÖZLEŞME TARİHİ	: 30.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	: 08.12.2017
RAPOR TARİHİ	: 12.12.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazimiye 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 projelerde 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
Çorlu Belediyesi	2
Çorlu Kaymakamlığı	1,5
Salih Omurtak Caddesi	0,3
Çevre Yolu	0,7
Çorlu Havalimanı	8
Silivri Merkez	35

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye 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 blokta 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 toplamda 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, 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. 2 no'lu bağımsız bölüm projesine uygun inşa edilmiş yerinde satış ofisi olarak kullanılmaktadır. 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.

Proje 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 net 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 daireleri 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-ağşap doğramadır. Pencere kasaları pvc mamülden, camlar çift cam sistemli olup, ısınma sistemi pay ölçerli merkezi ısıtmadır. İç kapılar ağşap 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, Kazımiye Mahallesi, 2490 ada 3 parselde yer alan toplam 47 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlara dair detaylı bilgi 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						

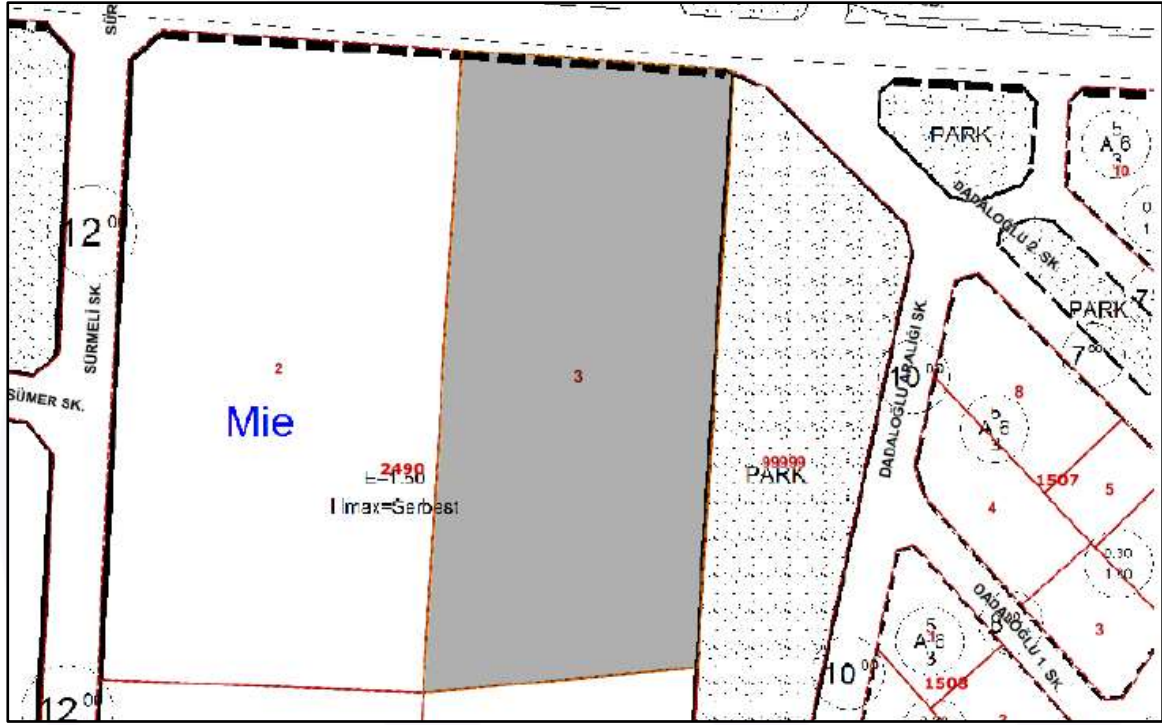
4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çorlu Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 20.11.2017 tarihli takyidat belgelerine göre değerlendirme taşınmazların tamamı üzerinde aşağıdaki tapu kaydı mevcuttur.

Beyanlar hanesinde; Yönetim Planı: 20.01.2015

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Çorlu Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 03.11.2017 tarih ve 41815815-310,05,02-6925 sayılı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu 2490 ada 3 sayılı parsel 06.02.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E: 1,50, Hmax: Serbest yapılanma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır. 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/işyeri	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.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

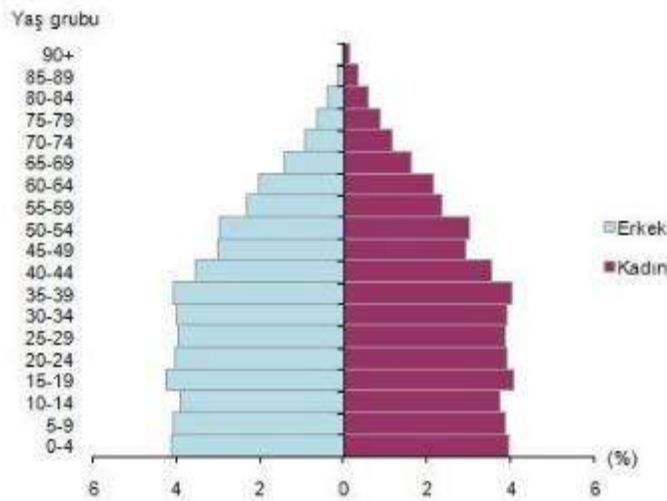
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) 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 yaşta 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 7 Mart 2017 yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, 2016 yılında %3'ün hemen altında gerçekleşirken, 2017 yılında %3,3'e yükseleceği, 2018 yılında ılımlı bir toparlanma ile %3,1 civarında olması beklenmektedir. Küresel GSYİH projeksiyonu Kasım 2016'daki OECD Ekonomik Görünümünden bu yana genel olarak değişmemiştir. Aşağıda OECD tarafından projekte edilen GSYİH büyüme oranları sunulmuştur. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

Tablo. 8 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Büyüme Projeksiyonları			
COĞRAFYA	2016	2017	2018
DÜNYA	3	3,3	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	1,6	2,4	2,8
EURO BÖLGESİ	1,7	1,6	1,6
• ALMANYA	1,8	1,8	1,7
• FRANSA	1,1	1,4	1,4
• İTALYA	1	1	1
JAPONYA	1	1,2	0,8
KANADA	1,4	2,4	2,2
BİRLEŞMİŞ KRALLIK	1,8	1,6	1
ÇİN	6,7	6,5	6,3
HİNDİSTAN	7	7,3	7,7
BREZİLYA	-3,5	0	1,5
G20	3,1	3,5	3,8
DİĞER ÜLKELER	2,3	2,7	3,2

Gelişmiş ekonomilerde ve gelişmekte olan bazı piyasa ekonomilerinde son aylarda hareketliliğin hızlanması ve artan tüketici ve ticari güvene ilişkin bazı olumlu işaretler olmuştur. Kasım 2016 OECD tahminlerinden bu yana bir değişiklik yaşanmamış, güven gelişmiş, ancak tüketim, yatırım, ticaret ve üretkenlik güçlü olmamakla birlikte geçmiş normlara göre daha yavaş bir gelişim göstermiştir. Bununla birlikte potansiyel piyasa oynaklığı, finansal açıklar ve politika belirsizlikleri, mütevazı toparlanmayı bozabileceği belirtilmiştir. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

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

- IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporunun Ocak güncellemesini yayımlamıştır. Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahmininde bir değişiklik yapmayan IMF, gelişmiş ülke ekonomilerinin 2017 ile 2018'de Ekim 2016 tahminlerine kıyasla daha olumlu performans sergileyeceğini öngörmüştür.
- Fed, 1 Şubat'ta sona eren toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Yapılan açıklamada; istihdam artışının sürdüğü, enflasyonun yükseldiği ve ekonomiye duyulan güvenin arttığı belirtilirken, bir sonraki faiz artışının zamanlaması konusunda net bir mesaj verilmemiştir.
- ABD Başkanı Trump'ın görevinin ilk haftasında seçim sürecinde vadettiği korumacı ekonomi politikalarının uygulamaya geçirilmesi yönünde kararlar alması küresel piyasalarda tedirginlik

yaratmıştır. Korumacı bir ticaret politikası benimseyen yeni ABD yönetiminin vergi indirimleri gibi büyümeyi destekleyici politikaları ne ölçüde uygulayacağı ise halen belirsizliğini korumaktadır.

- İngiltere'nin AB'den ayrılması sürecinde nasıl bir yol izleneceği son dönemde gündemin öne çıkan maddelerinden biri olmuştur. Başbakan May'ın 17 Ocak'taki açıklamalarının ardından Brexit sürecine ilişkin belirsizliğin kısmen ortadan kalkmasıyla birlikte sterlin ABD doları karşısında değer kazanmıştır.
- ECB (Avrupa Merkez Bankası), 19 Ocak tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda para politikasında değişikliğe gitmemiştir. Toplantıdan sonra konuşan ECB Başkanı Draghi, büyüme üzerinde küresel faktörlerden kaynaklı risklerin sürdüğüne dikkat çekmiştir.
- 2016 yılının son çeyreğinde Çin ekonomisi %6,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür.

2016 yılı Kasım ayından bu yana, küresel ekonomik faaliyette ivmelenme ve istikrarı artan bir küresel finansal ortam gözlenmiştir. Yurt içinde ise, alınan teşvik ve tedbirlerin katkısıyla ekonomik faaliyete ilişkin aşağı yönlü riskler önemli ölçüde azalmıştır. İktisadi faaliyet 2016 yılının son çeyreğinde bir önceki dönemdeki kayıplarını telafi ederken finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, maliye politikası ve kredi teşviklerinin katkısıyla toparlanma eğiliminin 2017 yılında da süreceği tahmin edilmektedir. Alınan tedbir ve teşvikler, kredi kanalının sağlıklı işleyişini destekleyerek finansal istikrara da katkı sağlamaktadır. Diğer taraftan, TCMB, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıları sınırlamak amacıyla ocak ayından bu yana güçlü bir parasal sıkılaştırma yapmıştır. Para politikasındaki bu sıkı duruş, döviz kuru oynaklığını azaltmış ve finansal istikrara dönük riskleri sınırlamıştır. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

ABD başkanlık seçimi sonrasında küresel finansal piyasalarda oluşan belirsizlik, son dönemde bir miktar azalmıştır. Söz konusu dönemde, küresel belirsizliklerdeki azalma ve küresel büyümeye dair toparlanma sinyalleri, borsa endekslerinin, özellikle gelişmiş ülkelerde güçlü performans sergilemesini sağlamıştır.

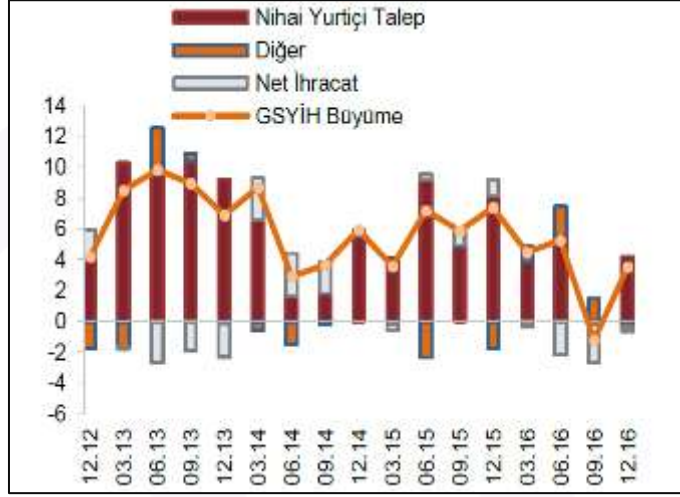
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır. Portföy akımlarına bağlı olarak gelişmekte olan para birimleri endeksi, ABD doları karşısında değer kazanmıştır. Küresel büyüme, zayıf seyrini korumakla beraber, toparlanmaya devam etmektedir. Bununla birlikte, Çin ve Hindistan hariç gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme oranı, son zamanlarda bir miktar güç kazansa da halen gelişmiş ülke büyüme oranlarının altında seyretmektedir.

İktisadi faaliyet, 2016 yılının son çeyreğinde, tedbir ve teşviklerin desteğiyle artan özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ihracatının katkısıyla ılımlı bir toparlanma sergilemiştir. Öte yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile gıda fiyatlarındaki artış tüketici enflasyonunun yükselmesine neden olmuştur. Dış ticaret, turizm gelirlerinin ihracat kalemi içerisindeki payı düşmüş ancak cari dengeye yaptığı pozitif katkıyı sürdürmüştür. Mal ve hizmet ihracatı, önümüzdeki dönemde, küresel ekonomik canlanmanın dış ticaret ortaklarımızda oluşturacağı net gelir etkisine ve pazar çeşitlendirme performansına bağlı olarak artması öngörülmektedir. Merkezi yönetim bütçe açığı, 2016 yılı ikinci yarısında ve 2017 yılı ilk çeyreğinde bir miktar artış göstermiştir. Söz konusu artışın geçici olacağı ve mali disiplinin Türkiye ekonomisinin temel çıpası olmaya devam edeceği değerlendirilmektedir. Bütün bu gelişmelerin bir neticesi olarak, 2016 yılı ikinci yarısından bu yana, ülke varlıklarına yönelik risk algılamalarındaki olumlu seyir devam etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğinde temel olarak nihai yurt içi talebin desteğiyle büyümüştür. Nihai yurt içi talebin artışında, üçüncü çeyrekte özel tüketim harcamalarında görülen daralmanın makro ihtiyati tedbirler yoluyla dengelenmesi etkili olmuştur. 2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

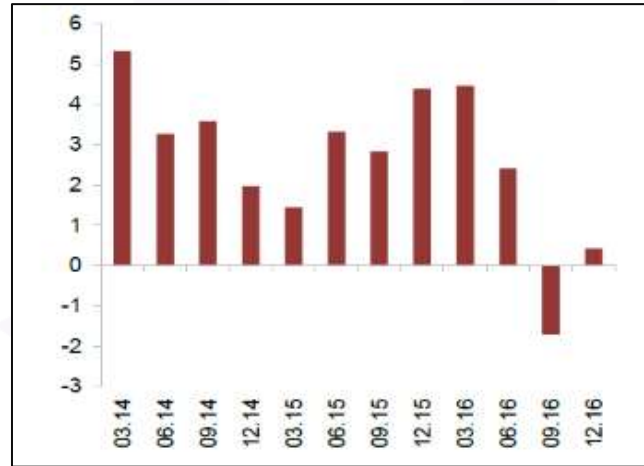
Tablo. 9 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

Tablo. 10 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)

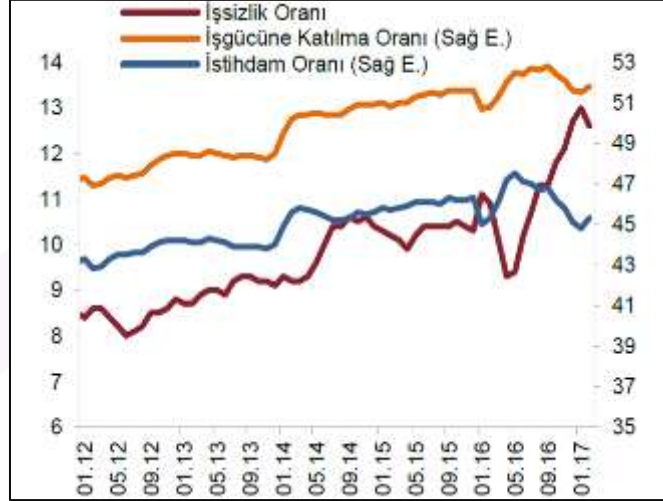


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

İktisadi faaliyet, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gözlenen daralmaya rağmen, yılın son çeyreğinde toparlanmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, yılın son çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlamaya karşılık alınan büyümeyi destekleyici tedbirlerin 2016 yılının son çeyreğinde olumlu etkileri görülmüştür. Başta yeni açıklanan yatırım teşvik paketleri olmak üzere büyümeyi teşvik edici kredi uygulamaları gerek işsizlikle mücadelede gerekse

üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir yere sahip olmuştur. Söz konusu adımların küresel çapta artan belirsizliklerin gelişmekte olan ülkelerin destekleyici maliye politikalarıyla hafifletilmesi eğilimine paralel yürütüldüğü söylenebilir.

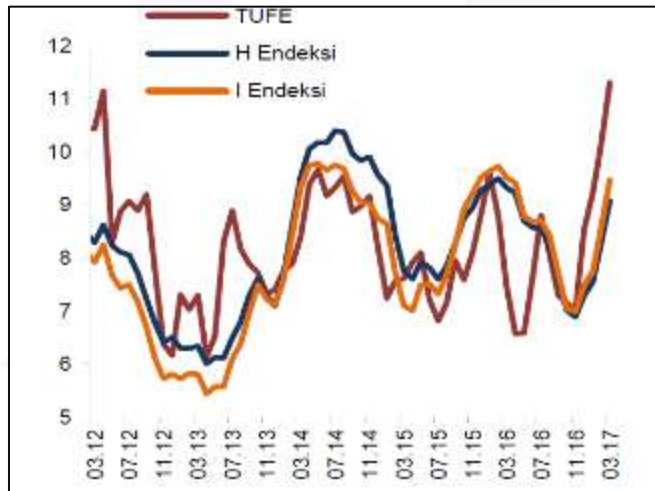
Tablo. 11 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

2016 yılının ikinci yarısında istihdam eğilimi zayıflarken iş kayıplarında da artış yaşanmış ve buna bağlı olarak işsizlik oranı artmıştır. İktisadi faaliyette görülen yavaşlama ve yeni iş imkânlarının zayıflamasına paralel olarak sanayi ve inşaat sektörleri istihdamındaki gerileme, işsizlikteki yükselişte etkili olmuştur. Öncü göstergeler 2017 yılı Mart ayından itibaren, istihdam seferberliğinin de katkısıyla, ekonomik aktivitede iyileşmeye ve buna bağlı olarak daha olumlu istihdam verilerine işaret etmektedir.

Tablo. 12 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)



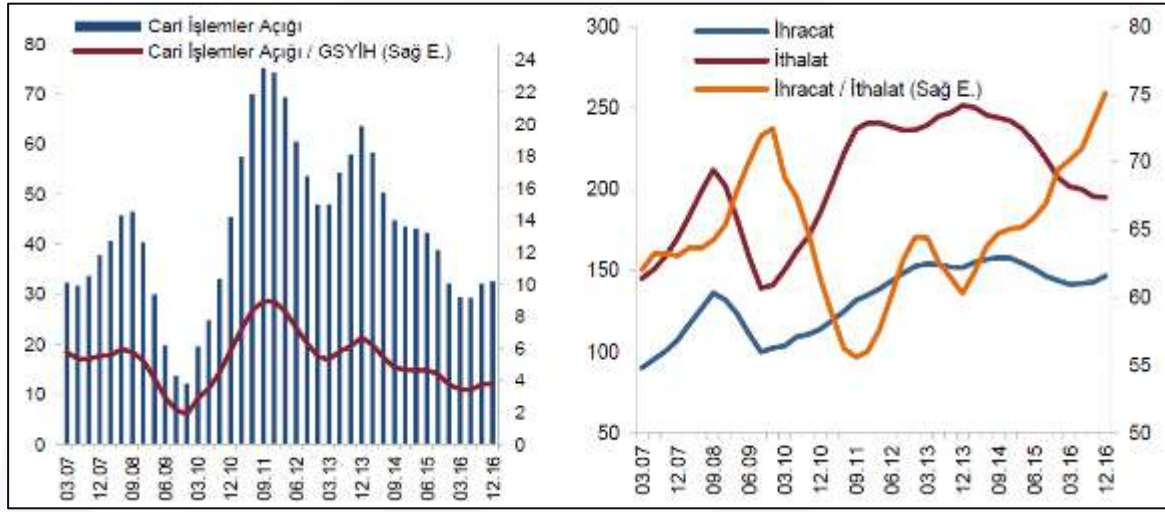
Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını etkilerken, Aralık ayından itibaren gözlenen olumsuz mevsimsel etkiler taze meyve ve sebze fiyatlarının yukarı yönlü hareketinde etkili olmuştur. Hizmet sektörü enflasyonu da akaryakıt fiyatlarının kurdaki yükseliş ile birlikte döviz kuruna duyarlı sektörlerdeki fiyat artışlarını tetiklemesiyle yükselmiştir.

2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur hareketleri

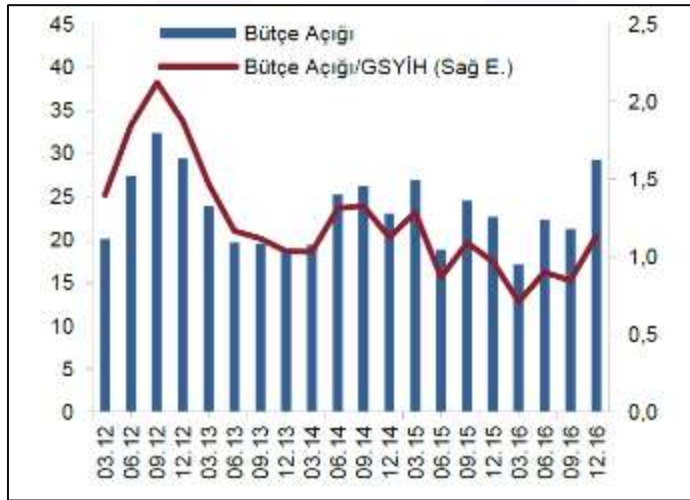
nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

Tablo. 13 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

Tablo. 14 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)

İktisadi büyümenin yavaşladığı 2016 yılı ikinci yarısında maliye politikası, özellikle kamu tüketim harcamaları yoluyla büyümeyi desteklemiştir. Tüketim ve yatırım teşvikleriyle verilen destek, 2016 yılı son çeyreğinde karşılığını bulmuş ve yeniden pozitif yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, merkezi yönetim bütçe açığı artış göstermiş ve merkezi yönetim bütçe açığı/GSYİH oranı uzun süredir kaydedilen düşüş eğiliminin ardından yükselmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama nedeniyle düşüş gösteren vergi gelirleri, büyüme destekleyici teşvik paketlerinin vergi gelirleri üzerinde yapmış olduğu dolaylı pozitif katkı ile kısmen telafi edilmiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

Türk ekonomisi açısından 2016 yılı üçüncü çeyreği sistemik risklerin oldukça yoğun olduğu bir dönem olmuştur. Ardından gelen ve oldukça erken bir karar olan 'kredi derecelendirme notu' indirimine rağmen uluslararası risk algısı beklenin oldukça altında bozulmuştur. Bunun temel nedeni olarak ise makroekonomik parametrelerin oldukça sağlam olması gerçeği bulunmaktadır.

Tablo. 15 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

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte ise beklentinin üzerinde gelen büyüme rakamı %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme oranı ise %2,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, yaşanan gerileme genel enflasyon oranını düşürücü bir etki yaratmıştır. Diğer yandan, Fed 'in göreceli olarak söylem değiştirip faiz artırma patikasına girmiş olmasının etkisi ile ABD Doları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye de de değer kazanmıştır. Döviz kurundaki artış geçişkenlik nedeniyle enflasyon üzerinde negatif bir baskı yaratmıştır

- 2016 genelinde cari açık 2015'e kıyasla 0,5 milyar ABD doları artarak 32,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, dış ticaret açığındaki daralma ile turizm gelirlerindeki düşüşün birbirini yaklaşık olarak dengelemesi etkili olmuştur. Enerji hariç cari denge ise 2016 yılında 8,7 milyar ABD doları açık vermiştir.

- Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye de ki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır.

Tablo. 18 Cari Fiyatlarla GSYH Tutarları-USD, Milyar (2010–2016)

Yıllar	GSYH (Yeni Seri- Milyar ABD Doları)
2010	772
2011	832
2012	871
2013	950
2014	935
2015	861
2016	657

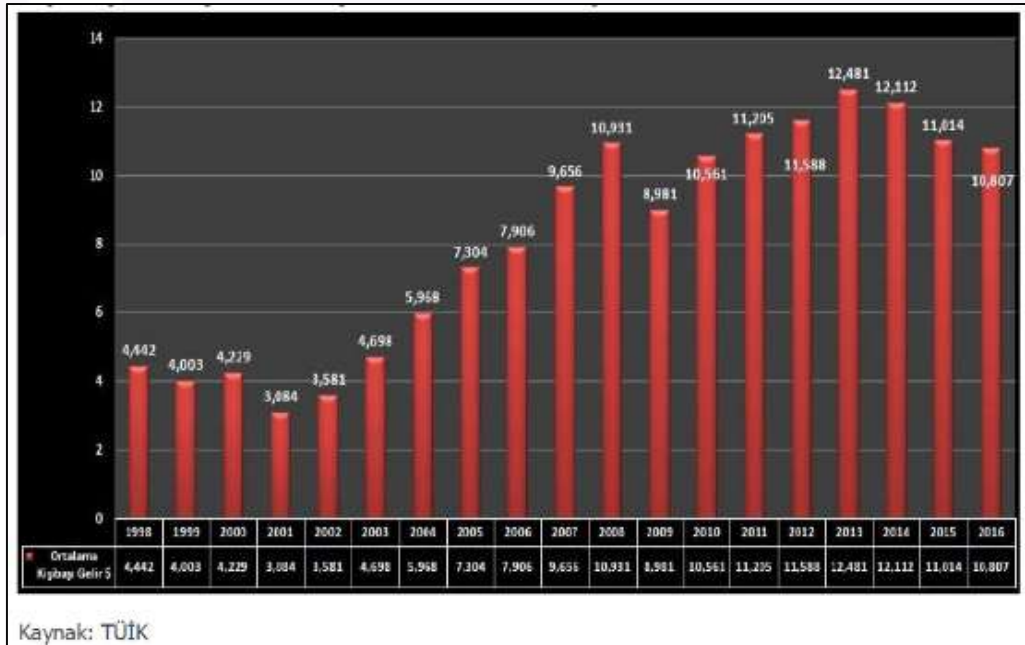
Kaynak: TÜİK

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

Türkiye'deki büyüme dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktürün de ki değişimlere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir.

2016 yılı itibarı ile hem ülkemizde yaşanan gelişmelere karşı hem de dünyadaki risk unsurlarında görülen farklılaşmaya karşı, daha büyüme yanlısı bir ekonomik politika anlayışına ağırlık verilmiştir. Para ve maliye politikaları ile ekonomiye sağlanan destek etkisini son çeyrekte daha da göstermiştir. 2015 ve 2016 yıllarında tüm dünyada görülen ABD dolarının değer kazanma süreci Türkiye'nin GSYH büyüklüğü üzerine negatif etkiye neden olmuştur.

Tablo. 19 Kişi Başına Düşen GSYH (Yeni Seri-Ortalama)



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

Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin etkisi ve ekonominin sağladığı istikrar etkili olmuştur. 2008 küresel krizinden sonra yaşanan geçici gerilemeyi takiben 2010–2013 arası tekrar bir yükseliş

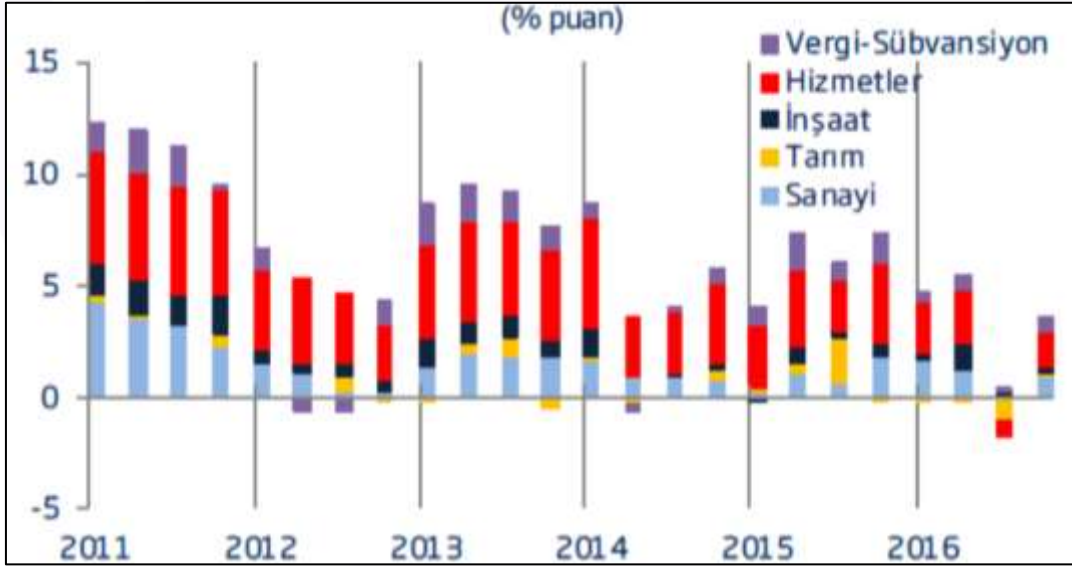
trendi yaşanmıştır. 2013 sonrası yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü kademeli bir gerileme yaşamıştır. 2001 krizinden hemen sonra 2002 yılında kişi başına düşen milli gelir 3.581 ABD doları iken 2013 yılında 12.461 ABD dolarına çıkarak 3,48 kat artmıştır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

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.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir. 2016 yılında ilk altı aylık dönemde yukarı doğru ivme gösteren sektör olağanüstü hal ilanıyla minimum seviyelere inmiştir. Ancak 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı için umut verici görünüm sergilemektedir.

Tablo. 20 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)

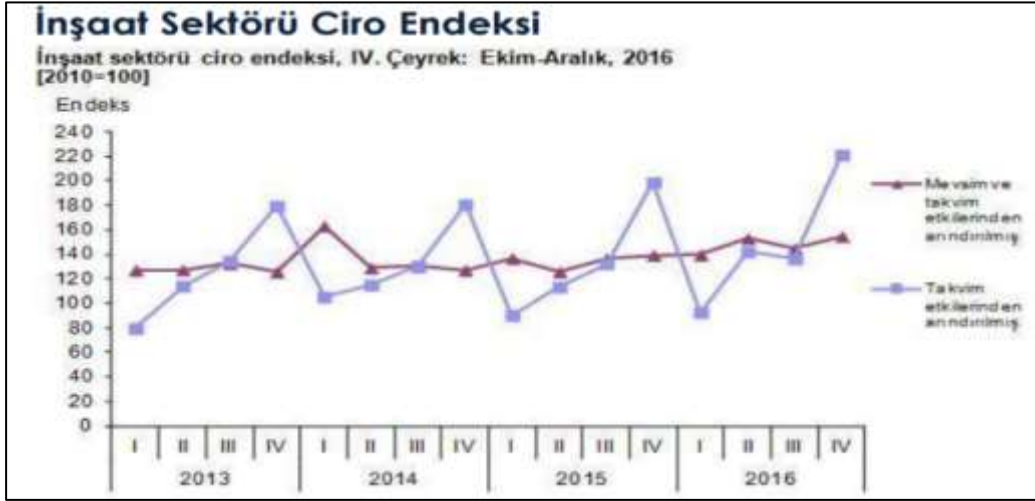


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını ve ekonomiye olan katkısının dalgalı seyrettiğini görmekteyiz.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında yükselmiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında yükseliş sağlamıştır.

Tablo. 21 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

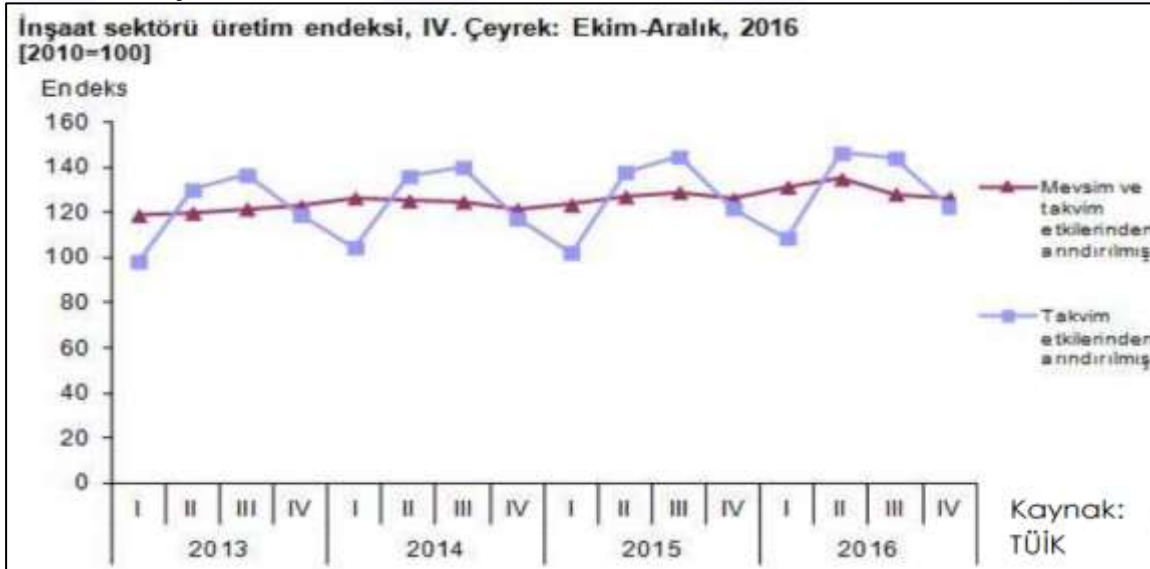


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. 2016 yılı boyunca 3.çeyrek dönemi hariç endeks güçlü bir eğilim göstermiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,4 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 oranında yükselmiştir.

Tablo. 22 İnşaat Sektörü Üretim Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat üretim endeksi ise; 2013 yılından itibaren oldukça dengeli bir yükseliş trendi göstermiştir (mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) 2016 yılı 3. Çeyreğinde tüm sektörlerde olduğu gibi darbe girişiminin etkisi ile üretim endeksinde gerileme görülmüştür. Ciro endeksi'nin ciddi artış kaydettiği 2016 yılında üretim endeksi'nin aynı derecede artmamasının nedeni olarak üreticilerin temkinli davranarak ellerinde bulunan taşınmazları kampanyalar ile satmasına bağlayabiliriz.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen unsurlar ile 2017 yılında dikkat edilmesi gereken noktaları şöyle özetleyebiliriz;

Aşağıda belirtilen unsurlar 2017 yılı içinde bahsedilen dinamiklere paralel bir seyir oluşturarak, konut satışlarının yukarı trendini destekleyecektir:

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması,
- Yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekare vergi değeri bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Emlak Konut GYO A.Ş ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırarak çarpan etkisi ile diğer yüklenici ve tüketicileri olumlu etkilemesi
- Her türlü gelişmeye karşın, yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin değer kazanmasının yarattığı faydanın yabancı yatırımcılar için göreceli ucuzluk sağlaması
- Yabancı yatırımcının sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul da görülen yabancı talebidir.
- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemelerdir.
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerinde 2016 yılının son çeyreği ile 2017 yılı ilk çeyreğinde görülen düşüşlerin taşınmaz talebini olumlu etkiliyor olması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde (dış çeperde) şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 2017 yılında konuyla ilgili alınması planlanan kararların yaratacağı olumlu etki,

- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Uzun Vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelirin taşınmaz alımını kolaylaştırmış olmasına karşın bir süredir taşınmaz fiyatlarının artışı oranın kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari düzenlemelerin hayata geçirilmesi sonucu TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi,
- Gayrimenkul sertifikası dışında taşınmazlara dayalı farklı menkul kıymetlerin çıkarılması için teknik altyapı çalışmalarının devam ediyor olmasıdır.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişiminin Türk ekonomisine etkileri oldukça sınırlı olmuştur. Ekonomimizin kendini hızlı toparlama gücü sayesinde makroekonomik değişkenler sağlamlıklarını korumaktadır.

5.3.1.1. Türkiye Konut Sektörü

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektör gelişme hızı etkilenmektedir.

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

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

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

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık (2011-2015) satış rakamlarına baktığımızda ortalama yıllık 1.116.240 adet konut el değiştirmiştir. Her üç satış türünde de 2016 yılı konut satışları son beş yıllık ortalamalardan daha iyi gerçekleşmiştir.

Tablo. 23 2011-2016 1. Çeyrek Arası Türlerine Göre Ortalama Satışlar

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları (Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları (Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

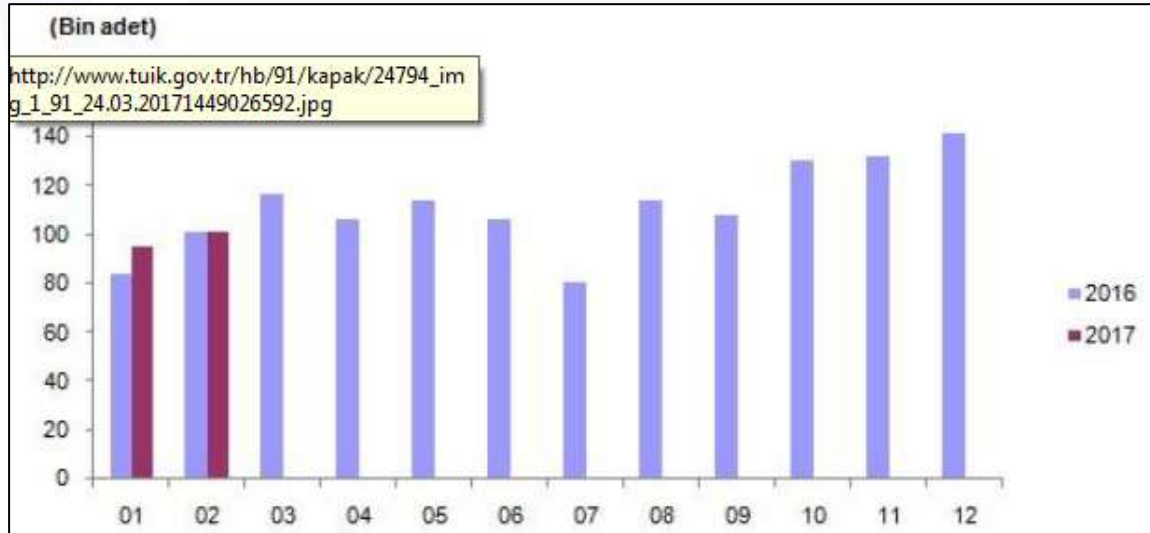
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mart 2017

Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış gösterdi. İpotekli konut satışlarında da %4 yakın bir artış sağlanırken diğer satış türünde artış oranı %5 oranına yaklaşmıştır.

Diğer satış türünde görülen artışın nedeni ise yüklenicilerin finans kesimine göre daha uygun borçlanma olanakları sağlamaları, finans kesimi ile yüklenicilerin anlaşıp tüketiciye daha iyi şartları sağlamak için yaptığı çalışmalar, kentsel dönüşümde yaşanan daire ve konut trampaları olarak görülebilir.

Türkiye genelinde konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232.428 adet konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırada yer almıştır. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 144.570 adet konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81.316 adet konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. En az satış ise 130 adet konut ile Hakkâri'de gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891.945 tanesi ise diğer satış türünde olmuştur.

Tablo. 24 Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları



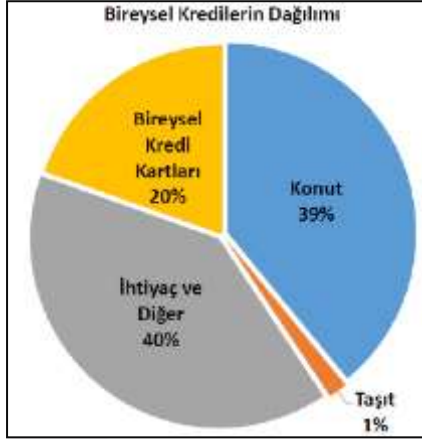
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mart 2017

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,2 oranında azalarak 101.468 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.783 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.274 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 6.290 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 4 konut ile Hakkâri, 7 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Şırnak olarak gerçekleşmiştir

2016 konut satışları açısından yeni bir rekor kırarak sonuçlanmıştır. 2017 yılı ilk iki aylık verilerine baktığımızda ise canlılığın belli bir oranda sürdüğü rahatlıkla söylenebilir. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mart 2017)

Son dönemlerde faiz oranlarının %1'in altına inmesi, kredilendirme oranının artması ve KDV nin düşürülmesi gibi düzenlemeler, yatırımcıların geleceğe yönelik beklentilerinin olumlu yönde etkilemiştir. Bu düzenlemeler sonrasında sektörde yaşanan hareketlilik, bankaların kredi hacimlerine olumlu yansımıştır.

5.3.1.2. Türkiye Konut Kredisi



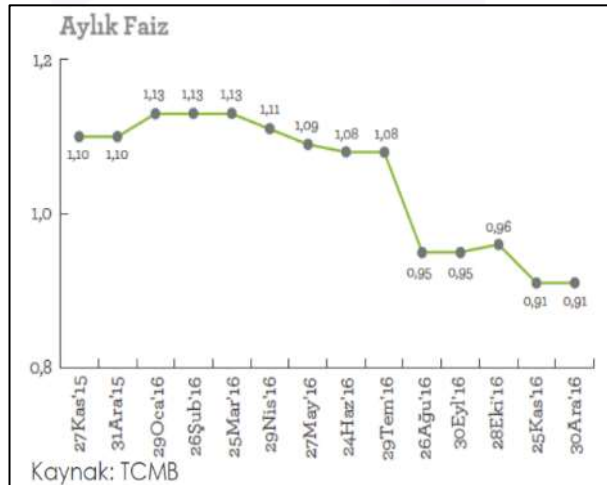
Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklentiğini en iyi yansıtan tür 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri de artmaktadır. Konut kredisi oranı toplam krediler içinde %39'lık bir paya sahip olup geçen sene (2016) oranını %1'lik 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. 25 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)

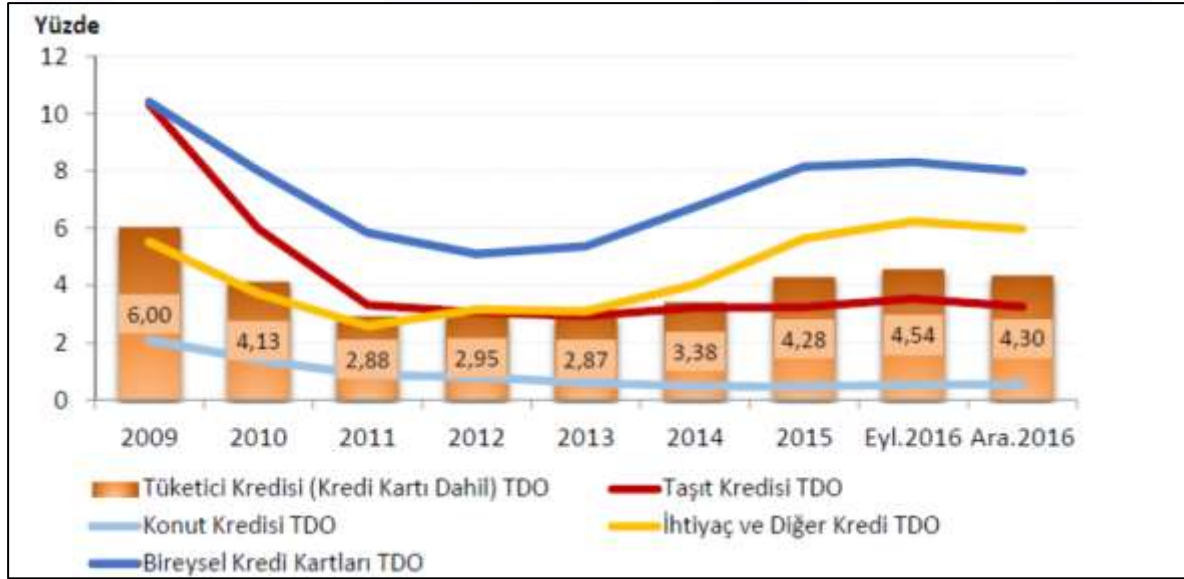
Yılın ikinci yarısı itibarı ile daha büyüme odaklı genişletici politikaların uygulanmaya başlaması ve bankalarında buna destek olması konut kredilerinin canlanmasına neden olmuştur.

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. 26 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. 27 Yıllara Göre Tekirdağ Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen irtsan 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. 28 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 (10)	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
Marmaraereğlisi	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 sınırındadır. 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 bölgedir. 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 miciri 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'i aşmıştır. 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. 29 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 esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası 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 bağlantısız 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 esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası 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 olabilse de, 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 değerlendirme yaklaşımı değerlendirme 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 esası 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 türetilir.

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, yükümlülüklere 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 değerlendirilmesinde, varlıkların değerlendirilmesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gelişme gösteren bir bölgede yer almaları
- Konumlu buldukları projenin ana cadde üzerinde yer almaları
- Ana ulaşım akslarına ve çevre yoluna yakın konumda yer almaları
- Site konseptli proje kapsamında yer almaları

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgenin gelişim hızına bağlı konut arzının artıyor olması,

❖ FIRSATLAR

- Yeni yatırımlar ile bölgenin değerinin artıyor olması
- Bölgede yapılaşma ve nüfus arttıkça cepheli oldukları caddenin yaya ve araç trafiği bakımından yoğunlaşacağı öngörülmektedir

❖ TEHDİTLER

- Ülkemizde yaşanan ekonomik ve politik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisi

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 üretilmeyeceğini 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

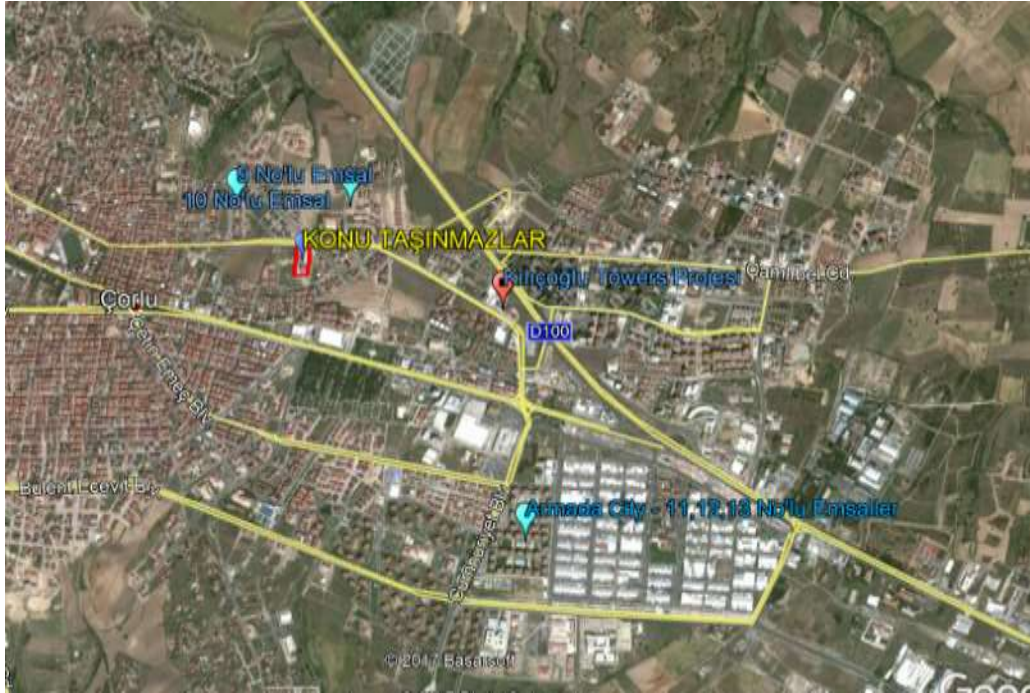
Değerleme çalışmasında mesken vasıflı taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Depolu Dükkân vasıflı taşınmazların değeri ise Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile takdir edilmiştir. Elde edilen değerlerin uyumlaştırması yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir. 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 değerleri incelenmiş, emlak yetkililerinden görüşler alınmıştır. Pazardan elde edilen veriler "Pazar Araştırmaları" başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

✓ **KONUT EMSALLERİ**



Tablo. 30 Emsal Konutlar Satış Değerleri

Sıra No	İletişim	Açıklama	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²
1	Turyap 0532 554 89 77	Taşınmazlar ile aynı projede 190 m ² olarak pazarlanan (daire brütü 153,8 m ²) 3+1 tip güney ve batı cepheli ara kat daire 400.000-TL bedelle satılmıştır.	153,80	400.000	2.601
2	Turyap 0532 554 89 77	Taşınmazlar ile aynı projede 190 m ² olarak pazarlanan (daire brütü 153,8 m ²) 3+1 tip kuzey cepheli ara kat daire 380.000-TL bedelle satılmıştır.	153,80	380.000	2.471
3	Turyap 0532 554 89 77	Taşınmazlar ile aynı projede 128 m ² olarak pazarlanan (daire brütü 110,67 m ²) 2+1 tip daire 270.000-TL bedelle satılmıştır.	110,67	270.000	2.440
4	Turyap 0532 554 89 77	Konu taşınmazlardan A blok 29 no'lu 382 m ² pazarlanan (proje brütü 328,87) dubleks mesken 700.000-TL'ye satılmıştır.	328,87	700.000	2.129
5	Turyap 0532 554 89 77	Emlak yetkilisi 4 no'lu satılık dubleks meskenin 650.000-TL'ye satılabileceğini belirtmiştir.	328,87	650.000	1.976
6	Öz Köroğlu Emlak 0549 541 59 44	B blok zemin katta yer alan site içi peyzaj ve havuza bakan kuzey, doğu ve batı yönlerine cepheli 153,8 m ² 3+1 tip daire 385.000-TL bedelle satılmıştır.	153,80	385.000	2.503
7	Kınık Yapı 0532 375 59 36	Taşınmaza yakın konumda iskanı alınmış otoparklı yeni binanın ara katında konumlu ~110 m ² daire için 300.000-TL istenilmektedir.	110,00	300.000	2.727
8	Başkan Emlak 0532 375 59 36	Taşınmazlar ile aynı bölgede Çorlu Anadolu Lisesi yakını yeni yapılmış site içerisinde 2. katta konumlu ~100 m ² 2+1 daire 265.000-TL bedelle satılmıştır.	100,00	265.000	2.650
9	Yeni Dünya Gayr. 0554 692 00 90	Armada City projesinde en üst katta konumlu (11. kat) 2+1 90 m ² daire 295.000-TL bedelle satılmıştır. Konu projenin konum ve büyüklük olarak değerlendirme konusu projeye göre şerefiyesi daha yüksektir.	90,00	295.000	3.278
10	Remax Sky 0533 724 72 32	Armada City projesinde 6. katta konumlu 2+1 80 m ² daire 275.000-TL bedelle satılmıştır. Konu proje konum ve büyüklük olarak değerlendirme konusu projeye göre şerefiyesi daha yüksektir.	80,00	275.000	3.438
11	Erkan Emlak 0536 218 04 55	Armada City projesinde giriş katta konumlu 3+1 115 m ² daire 370.000-TL bedelle satılmıştır. Konu proje konum ve büyüklük olarak değerlendirme konusu projeye göre şerefiyesi daha yüksektir.	115,00	370.000	3.217
12	Turyap 0532 554 89 77	Genel Beyan: Emlak yetkilisi projede ara katlarda kaz bazında şerefiyenin olmadığını, giriş kat ve en üst katların ara katlara göre daha düşük şerefiyeli olduğunu (benzer tip dairelerde 10.000-TL satış fiyatında fark olacağını) belirtmiştir. Şerefiye farkı dairenin cepheli olduğu yönden kaynaklı olduğunu belirtmiştir. Benzer tip 1 ve 2 numaralı emsallerde yönden kaynaklı şerefiye farkları ~%5 hesaplanmıştır.			
13	Öz Köroğlu Emlak 0549 541 59 44	Genel Beyan: Genel Beyan: Emlak yetkilisi üst katlara çıkıldıkça dairenin yönüne bağlı olarak 3+1 tip daireler için 420.000-TL talep edildiğini belirtmiştir.			

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede satışlar devam etmektedir. Daire brütü kapalı kullanım alanı baz alındığında değerlendirme konusu proje ve yakın çevresindeki yeni binalarda 2.000-2.750.-TL/m² fiyat aralığında taşınmazlar satışa sunulmaktadır. Proje içerisinde benzer tip dairelerde bulunduğu katı, ve cephesine bağlı olarak daire fiyatları değişmektedir.

Taşınmazların bulunduğu projede havuz mevcut olup yakın çevresinde havuzlu site bulunamamıştır. Taşınmazlara yaklaşık 1,5 km mesafede Muhittin Mahallesi'nde yer alan Armada City projesinde daireler 3.000-3.500.-TL/m² aralığında satışa sunulmaktadır. Ancak Armada City projesinin şerefeyesi, değerlendirme konusu projeye göre konum ve proje büyüklüğü açısından çok daha yüksektir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projedeki dairelerin birim satış değerleri; konum ve özellikleri, taşınmazların site içerisindeki konum, büyüklük, yön gibi kriterlerine bağlı olarak 2.450-2.750.-TL/m² olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

✓ **DÜKKAN EMSALLERİ**



Dükkan nitelikli gayrimenkullerin değer takdirinde aşağıdaki düzenlemeler kullanılmıştır.

- * Pazarlanan Alan: Dükkanın Zemin kat, bodrum kat ve asma kat alanlarının toplamını içermektedir.
- ** Düzenlenmiş Alan: Asma kat ve bodrum katta yer alan depo alanlarının Zemin kat değeri bazında uyumlaştırılması ile tespit edilen alanı ifade etmektedir. Piyasa genel ortalaması baz alınarak Zemin kat oranı 1 baz alındığında bodrum kat 0,35 ve asma kat 0,45 oranı ile Zemin kata indirilmesi yapılmıştır.

Tablo. 31 Pazarda Yer Alan İşyeri Emsalleri (Satılık)

SATILIK İŞYERİ EMSALLERİ							
Sıra No	İletişim	Konum	Özellikleri	*Pazarlanan Alan, m ²	**Düzenlenmiş Alan, m ²	Satış Değeri	Birim Değer, TL/m ²
1	Onur İnşaat 0532 577 76 17	Erdal İnönü Cd. Taşınmazın 100 m doğu yönünde konumlu	3 adet 50 m ² dükkan (2'si cadde cepheli 1'i arka tarafta konumlu) * 150 m ² dükkan için 3.000-TL/ay kira talep edilmektedir.	150,00	150,00	685.000,00	4.566,67
2	Onur İnşaat 0532 577 76 17	Emlak yetkilisi 1 no'lu emsal için talep edilen fiyatın yüksek olduğunu, maksimum 450.000-TL teklif gördüğünü, piyasa satış değerinin 500.000- TL civarında olabileceğini belirtmiştir.		150,00	150,00	500.000,00	3.333,33
3	Öztürk İnşaat 0534 392 01 26	Cezaevi arkası cadde üzeri 3 yola cepheli dükkan (Konum ve şerefiye olarak taşınmazlardan daha değerli olduğu belirtilmiştir.	Düz giriş 100 m ² , bodrum kat 120 m ² olmak üzere 220 m ²	220,00	142,00	850.000,00	5.985,92
4	Gelişim Gayr. 0532 648 06 35	Taşınmazlara yakın konumda Kılıçoğlu Towers projesi	Düz giriş 55 m ² dükkan *Aylık kira geliri 1.100-TL'dir. *Emsal verisi için 240.000-TL teklif edilmiştir.	55,00	55,00	250.000,00	4.545,45
5	Remlaks Dan. 0532 163 73 60	Taşınmazlara yakın konumda Kılıçoğlu Towers projesi	Düz giriş 70 m ²	70,00	70,00	305.000,00	4.357,14
6	Work Group 0532 606 37 45	Cezaevi arkası ara sokak	Düz giriş 265 m ² * 3.500-TL kira talep edilmektedir.	265,00	265,00	850.000,00	3.207,55
7	Safir Emlak 0530 016 36 95	Taşınmazlara yakın konumda Kılıçoğlu Towers projesi	Düz giriş 125 m ²	125,00	125,00	1.000.000,00	8.000,00
8	Remax 0542 582 76 95	Dünya Göz Hastanesi arkası, Yavuz Sokak'ta konumlu dükkan	130 m ² düz giriş, 70 m ² bodrum toplamda 200 m ²	200,00	154,50	400.000,00	2.589,00
9	Sahibinden 0533 658 10 57	Değerlemeye Konu Proje - 5, 6, 7 no'lu dükkanlar	Zemin 340,9 m ² , Asma Kat 340,9 m ² , Bodrum Kat 238,62 m ² , toplamda 920,42 m ² Pazarlanan alan üzerinden yapılan hesap (Asma Katlı)	920,42	577,82	3.000.000,00	5.191,91
10	Sahibinden 0533 658 10 57	Değerlemeye Konu Proje - 5, 6, 7 no'lu dükkanlar	Zemin 340,9 m ² , Bodrum Kat 238,62 m ² , toplamda m ² Projesine göre bodrum ve zemin katlı olarak değerlendirildiğinde	579,52	424,42	3.000.000,00	7.068,52

Tablo. 32 Pazarda Yer Alan İşyeri Emsalleri (Kiralık)

KİRALIK İŞYERİ EMSALLERİ							
Sıra No	İletişim	Konum	Özellikleri	*Pazarlanan Alan, m ²	**Düzenlenmiş Alan, m ²	Aylık Kira Bedeli, TL/ay	Birim Kira Değeri, TL/m ²
1	Onur İnşaat 0532 577 76 17	Erdal İnönü Cd. Taşınmazın 100 m doğu yönünde konumlu	3 adet 50 m ² dükkan (2'si cadde cepheli 1'i arka tarafta konumlu) * 150 m ² dükkan için 3.000-TL/ay kira talep edilmektedir.	150,00	150,00	3.000,00	20,00
		Emsal verisinin talep edilen satış değeri 685.000-TL'dir. Talep edilen satış kira değeri baz alındığında kapitalizasyon oranı (Ro) ~%5,25 hesaplanmaktadır.					
2	Gelişim Gayr. 0532 648 06 35	Taşınmazlara yakın konumda Kılıçoğlu Towers projesi	Düz giriş 55 m ² dükkan *Aylık kira geliri 1.100-TL'dir. *Emsal verisi için 240.000-TL teklif edilmiştir.	55,00	55,00	1.100,00	20,00
		Emsal verisinin aylık kira bedeli ve teklif gördüğü satış değeri baz alındığında kapitalizasyon oranı (Ro) ~%5,5 hesaplanmaktadır.					
3	Work Group 0532 606 37 45	Cezaevi arkası cadde üzeri Emlak yetkilisi konu projenin konum olarak daha değerli olduğunu belirtmiştir.	Düz giriş 265 m ² * 3.500-TL kira talep edilmektedir.	265,00	265,00	3.500,00	13,21
		Emsal verisinin talep edilen satış değeri 850.000-TL'dir. Talep edilen satış kira değeri baz alındığında kapitalizasyon oranı (Ro) ~%5 hesaplanmaktadır.					
4	Aktuel Emlak 0532 215 63 20	Taşınmazlara yakın konumda Kılıçoğlu Towers projesi	Düz giriş 127 m ² dükkan	127,00	127,00	2.500,00	19,69
5	Sahibinden 0533 658 10 57	Değerleme konusu proje - 5, 6, 7 no'lu dükkanlar	Zemin 340,9 m ² , Asma Kat 340,9 m ² , Bodrum Kat 238,62 m ² , toplamda 920,42 m ² Mal sahibinin kiraya verilebileceğini belirttiği bedel	920,42	577,82	15.000,00	25,96
6	Sahibinden 0533 658 10 57	Değerleme konusu proje - 5, 6, 7 no'lu dükkanlar	Zemin 340,9 m ² , Asma Kat 340,9 m ² , Bodrum Kat 238,62 m ² , toplamda 920,42 m ² Projesine göre yapılan hesaplar baz alındığında	579,52	424,42	15.000,00	35,34

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 2.450-2.750 TL/m² aralığında takdir edilmiştir. Taşınmazlar; proje içinde kat, tip, cephe, yön gibi kriterler açısından değerlendirilerek her bir bağımsız bölüm için birim satış değerleri şerefiyelendirilmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında bağımsız bölüm bazında mesken vasıflı taşınmazların değer takdiri tabloda verilmiştir.

Tablo. 33 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Dairelerin Değer Takdiri

SIRA NO	BLOK	KAT NO	B.B. NO	TİP	ALAN (M ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A	2	13	2+1	110,67	2.619	289.877	290.000
2	A	6+7	29	4+1	328,87	1.610	529.481	529.000
3	B	Zemin	2	2+1	110,67	2.590	286.648	287.000
4	B	Zemin	4	2+1	131,71	2.678	352.675	353.000
5	B	1	6	2+1	110,67	2.612	289.070	289.000
6	B	2	9	3+1	153,80	2.484	382.056	382.000
7	B	2	10	2+1	110,67	2.634	291.492	291.000
8	B	2	12	3+1	160,05	2.458	393.363	393.000
9	B	3	13	3+1	153,80	2.484	382.056	382.000
10	B	3	14	2+1	110,67	2.634	291.492	291.000
11	B	3	16	3+1	160,05	2.478	396.604	397.000
12	B	4	17	3+1	153,80	2.504	385.096	385.000
13	B	4	18	2+1	110,67	2.656	293.915	294.000
14	B	4	19	3+1	153,58	2.550	391.629	392.000
15	B	4	20	3+1	160,05	2.478	396.527	397.000
16	B	5	21	3+1	153,80	2.524	388.136	388.000
17	B	5	23	3+1	153,58	2.570	394.665	395.000
18	B	5	24	3+1	160,05	2.497	399.691	400.000
19	B	6	25	3+1	153,80	2.543	391.177	391.000
20	B	6	27	3+1	153,58	2.590	397.701	398.000
21	B	6	28	3+1	160,05	2.517	402.855	403.000
22	B	7	29	3+1	153,80	2.543	391.177	391.000
23	B	7	30	2+1	110,67	2.700	298.760	299.000
24	B	7	31	3+1	153,58	2.590	397.701	398.000
25	B	7	32	3+1	160,05	2.517	402.855	403.000
26	B	8	34	2+1	110,67	2.721	301.182	301.000
27	B	8	35	3+1	153,58	2.609	400.737	401.000
28	B	8	36	3+1	160,05	2.537	406.018	406.000
29	B	9	37	3+1	153,80	2.563	394.217	394.000
30	B	9	38	2+1	110,67	2.721	301.182	301.000
31	B	10	41	3+1	153,80	2.563	394.217	394.000
32	B	10	44	3+1	160,05	2.537	406.018	406.000
33	B	11	45	3+1	153,80	2.563	394.217	394.000
34	B	11	47	3+1	153,58	2.609	400.737	401.000
35	B	11	48	3+1	160,05	2.537	406.018	406.000
36	B	12	49	3+1	153,80	2.563	394.217	394.000
37	B	12	50	2+1	110,67	2.721	301.182	301.000
38	B	12	51	3+1	153,58	2.609	400.737	401.000
39	B	12	52	3+1	160,05	2.537	406.018	406.000
40	B	13	53	3+1	153,80	2.543	391.177	391.000
41	B	13	54	2+1	110,67	2.700	298.760	299.000
42	B	13	55	3+1	153,58	2.590	397.701	398.000
43	B	13	56	3+1	160,05	2.517	402.855	403.000
TOPLAM					6.358,94	2.517,82	16.013.885	16.015.000

✓ **DÜKKAN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Bölgede yapılan işyeri emsal araştırmalarına göre taşınmazın yakın çevresinde pazara sunulan ağırlıklı işyeri birim satış değeri 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. Taşınmazlara yakın konumda aynı cadde üzerinde yer alan Kılıçoğlu Towers projesinde konumlu dükkanlar ortalama 4.500-TL/m² bandında satışa sunulmaktadır. Projede kira bedelleri ortalama 20-TL/m²/ay bandında değişmektedir. Yakın bölge ara sokaklarda yer alan dükkanlar ise ortalama 3.000-3.500-TL/m² bandında satışa sunulmakta olup 10-15-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 talep edilmektedir. Taşınmazların konumlu bulunduğu projede 5-6-7 numaralı bağımsız bölümler asma katlı olarak 3.000.000-TL olarak pazarlanmakta olup Pazar değerinin üzerinde bir bedel 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-TL/m²/ay civarında olabileceği düşünülmektedir.

Tablo. 34 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Depolu Dükkan Satış Değerleri

B.B. No	Kat	Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	*Düzenlenmiş Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Birim Satış (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
1	Zemin	319,12	500,07	319,12	382,45	4.250	1.625.423
	Bodrum	180,95		63,33			
2	Zemin	151,62	206,55	151,62	170,85	4.250	726.093
	Bodrum	54,93		19,23			
3	Zemin	382,91	547,68	382,91	440,58	4.250	1.872.463
	Bodrum	164,77		57,67			
4	Zemin	489,65	600,33	489,65	528,39	4.250	2.245.649
	Bodrum	110,68		38,74			
TOPLAM			1.854,63		1.522,27	4.250	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 10-15-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-TL/m² takdir edilmiştir.

Emsal verileri dikkate alınarak pazara sunulan mülklerde talep edilen satış ve kira değerleri baz alındığında ortalama %5,5 kapitalizasyon oranı hesaplanmaktadır. Ancak talep edilen satış fiyatlarında kira bedellerine göre pazarlık oranının daha yüksek olacağı düşünüldüğünden kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir. Taşınmazların değer takdirinde uygulanan direkt kapitalizasyon yöntemi kapsamında kapitalizasyon oranı (R0) %6 alınmıştır.

Tablo. 35 Kira Değeri Analizi (Ticari Üniteler)

B.B. No	Kat	Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	*Düzenlenmiş Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Birim Kira (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
1	Zemin	319,12	500,07	319,12	382,45	21	8.032
	Bodrum	180,95		63,33			
2	Zemin	151,62	206,55	151,62	170,85		3.588
	Bodrum	54,93		19,23			
3	Zemin	382,91	547,68	382,91	440,58		9.252
	Bodrum	164,77		57,67			
4	Zemin	489,65	600,33	489,65	528,39		11.096
	Bodrum	110,68		38,74			
TOPLAM			1.854,63		1.522,27	4.200	31.968

Değerleme konusu Depolu Dükkan nitelikli taşınmazların toplam kira değeri **31.968.-TL/Ay** (KDV Hariç) takdir edilmiştir.

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. 36 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Bağımsız Bölüm Değer Tablosu

B.B. No	Kat	Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Değeri (TL/yıl)	R0 %	Satış Değeri, (TL)
1	Zemin	319,12	500,07	8.032	96.378	6,00%	1.606.301
	Bodrum	180,95					
2	Zemin	151,62	206,55	3.588	43.053		717.551
	Bodrum	54,93					
3	Zemin	382,91	547,68	9.252	111.026		1.850.434
	Bodrum	164,77					
4	Zemin	489,65	600,33	11.096	133.154		2.219.230
	Bodrum	110,68					
TOPLAM			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 Uyumuştırılması

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. 37 Depolu Dükkan Vasıflı Bağımsız Bölümlerin Uyumuştırılmış Toplam Değer Tablosu

Blok	B.B. NO	Nitelik	Alan (m ²)	Emsal Karşılaştırma Yöntemi (TL)	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (TL)	Uyumuştırılmış 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 uyumuştırılması 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 Alınmış Olduğu Gereklere 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 sicil müdürlüğünde 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 kat irtifak tapulu olup, imar işlem dosyasında yapılan incelemelerde ana gayrimenkule ait tadilat mimari projesi ve tadilat yapı ruhsatı alınmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait 15.09.2017 tarihli İş Bitirme Seviye Tespit Tutanağı (her blok için %100 gerçekleşme oranı tespit tutanağı) bulunmakta olup Yapı Kullanma İzin Belgesi alınma aşamasına gelinmiştir.

Konu taşınmazların, Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınarak kat mülkiyeti tesis edilinceye kadar 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 bölümünlerin 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. 38 Nihai Değer Tablosu

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

*Rapor içeriğinde belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. Hariç değerlerdir. KDV oranı ticari nitelikli gayrimenkuller ve A Blok 29 numaralı bağımsız bölüm için %18, diğer bağımsız bölümler için %1 olarak alınmıştır.

Sonuç olarak; Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 ada, 3 parselde yer alan 4 adet Depolu Dükkan, 1 adet Dupleks 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 (YirmiİkiMilyonDörtYüzKırkBin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Başaran ÜNLÜ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 403857
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



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



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



10. RAPOR EKLERİ

10.1. Bağımsız Bölüm Değer Listesi

SIRA NO	BLOK	KAT	BB	NİTELİK	DAİRE TİPİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALAN (m ²)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	A Blok	B.K. + Z.K.	1	Depolu Dükkan	-	500,07	441.062	1.615.000	1.905.700
2	A Blok	B.K. + Z.K.	2	Depolu Dükkan	-	206,55	182.177	720.000	849.600
3	A Blok	B.K. + Z.K.	3	Depolu Dükkan	-	547,68	483.054	1.860.000	2.194.800
4	A Blok	B.K. + Z.K.	4	Depolu Dükkan	-	600,33	529.491	2.230.000	2.631.400
5	A Blok	2. NK	13	Mesken	2+1	110,67	97.611	290.000	292.900
6	A Blok	6+7. NK	29	Dubleks Mesken	4+1	328,87	290.063	529.000	624.220
7	B BLOK	Zemin	2	Mesken	2+1	110,67	97.611	287.000	289.870
8	B BLOK	Zemin	4	Mesken	2+1	131,71	116.168	353.000	356.530
9	B BLOK	1	6	Mesken	2+1	110,67	97.611	289.000	291.890
10	B BLOK	2	9	Mesken	3+1	153,80	135.652	382.000	385.820
11	B BLOK	2	10	Mesken	2+1	110,67	97.611	291.000	293.910
12	B BLOK	2	12	Mesken	3+1	160,05	141.164	393.000	396.930
13	B BLOK	3	13	Mesken	3+1	153,80	135.652	382.000	385.820
14	B BLOK	3	14	Mesken	2+1	110,67	97.611	291.000	293.910
15	B BLOK	3	16	Mesken	3+1	160,05	141.164	397.000	400.970
16	B BLOK	4	17	Mesken	3+1	153,80	135.652	385.000	388.850
17	B BLOK	4	18	Mesken	2+1	110,67	97.611	294.000	296.940
18	B BLOK	4	19	Mesken	3+1	153,58	135.458	392.000	395.920
19	B BLOK	4	20	Mesken	3+1	160,05	141.164	397.000	400.970
20	B BLOK	5	21	Mesken	3+1	153,80	135.652	388.000	391.880
21	B BLOK	5	23	Mesken	3+1	153,58	135.458	395.000	398.950
22	B BLOK	5	24	Mesken	3+1	160,05	141.164	400.000	404.000
23	B BLOK	6	25	Mesken	3+1	153,80	135.652	391.000	394.910
24	B BLOK	6	27	Mesken	3+1	153,58	135.458	398.000	401.980
25	B BLOK	6	28	Mesken	3+1	160,05	141.164	403.000	407.030
26	B BLOK	7	29	Mesken	3+1	153,80	135.652	391.000	394.910
27	B BLOK	7	30	Mesken	2+1	110,67	97.611	299.000	301.990
28	B BLOK	7	31	Mesken	3+1	153,58	135.458	398.000	401.980
29	B BLOK	7	32	Mesken	3+1	160,05	141.164	403.000	407.030
30	B BLOK	8	34	Mesken	2+1	110,67	97.611	301.000	304.010
31	B BLOK	8	35	Mesken	3+1	153,58	135.458	401.000	405.010
32	B BLOK	8	36	Mesken	3+1	160,05	141.164	406.000	410.060
33	B BLOK	9	37	Mesken	3+1	153,80	135.652	394.000	397.940
34	B BLOK	9	38	Mesken	2+1	110,67	97.611	301.000	304.010
35	B BLOK	10	41	Mesken	3+1	153,80	135.652	394.000	397.940
36	B BLOK	10	44	Mesken	3+1	160,05	141.164	406.000	410.060
37	B BLOK	11	45	Mesken	3+1	153,80	135.652	394.000	397.940
38	B BLOK	11	47	Mesken	3+1	153,58	135.458	401.000	405.010
39	B BLOK	11	48	Mesken	3+1	160,05	141.164	406.000	410.060
40	B BLOK	12	49	Mesken	3+1	153,80	135.652	394.000	397.940
41	B BLOK	12	50	Mesken	2+1	110,67	97.611	301.000	304.010
42	B BLOK	12	51	Mesken	3+1	153,58	135.458	401.000	405.010
43	B BLOK	12	52	Mesken	3+1	160,05	141.164	406.000	410.060
44	B BLOK	13	53	Mesken	3+1	153,80	135.652	391.000	394.910
45	B BLOK	13	54	Mesken	2+1	110,67	97.611	299.000	301.990
46	B BLOK	13	55	Mesken	3+1	153,58	135.458	398.000	401.980
47	B BLOK	13	56	Mesken	3+1	160,05	141.164	403.000	407.030
TOPLAM						8.213,57	7.244.369	22.440.000	23.846.580

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2017 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (4A Yapı Grubu=882-TL/m²)

**Taşınmazların bulunduğu parselin arsa sokak rayiç değeri 448,49-TL olup mesken nitelikli taşınmazlarda net alanı 150 m² altında olan konutlarda %1, 150 m²'nin üstünde olan konutlarda %18 ve işyeri nitelikli taşınmazlarda %18 KDV alınmıştır.