



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tekirdağ/Marmara Ereğlisi/Yeniçiftlik – 0/6029 – ARSA

2019\_M\_0734 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ.....	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer.....	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer.....	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ.....	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler.....	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı.....	10
3.3.	Tekirdağ İli.....	12
3.4.	Marmaraereğlisi İlçesi.....	13
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER.....	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	13
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri.....	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri.....	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler.....	14
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri.....	14
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı.....	15
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	15
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri.....	15
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri.....	17
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	19
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler.....	19
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi.....	19
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	19
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi.....	19
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	27
8.	SONUÇ.....	27
9.	RAPOR EKLERİ.....	28

## UYGUNLUK BEYANI

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

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 19.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Serkan BİLGE kontrolünde Değerleme Uzmanı Sezgin SARIKAYA tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Dayanak Sözleşmesi Tarih/No</b>	: 17.12.2019/0001
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 31.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08.01.2020
<b>Rapor Numarası</b>	: 2019_M_0734
<b>Rapor Türü</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
<b>Talebin Kapsamı</b>	: Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Mahallesi dahilinde yer alan, 4.589,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 0 Ada 6029 Parsel üzerinde yer alan Eğitim ve Dinlenme Tesisi' nin 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
<b>Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler</b>	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
<b>Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar</b>	: Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Mahallesi dahilinde yer alan, 4.589,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 0 Ada 6029 Parsel üzerinde yer alan Eğitim ve Dinlenme Tesisinin 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -14.11.2017 tarih, 2017_M_0316 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 3.300.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -15.11.2016 tarih, 2016_M_0327 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 3.200.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -01.12.2015 tarih, 2015_M_0477 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 2.900.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Satış Değeri</b>	: <b>3.600.000.-TL (K.D.V. Hariç)</b>
<b>Müşteri Firma Ünvanı</b>	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
<b>Müşteri Firma Adresi</b>	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
<b>Şirketin Ünvanı</b>	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirketin Adresi</b>	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	: Sezgin SARIKAYA (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Serkan BİLGE (Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

### 2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

### 2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

#### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

#### 2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

#### Sonuç olarak;

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

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

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

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

## 3. SEKTÖR ANALİZİ

### 3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

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

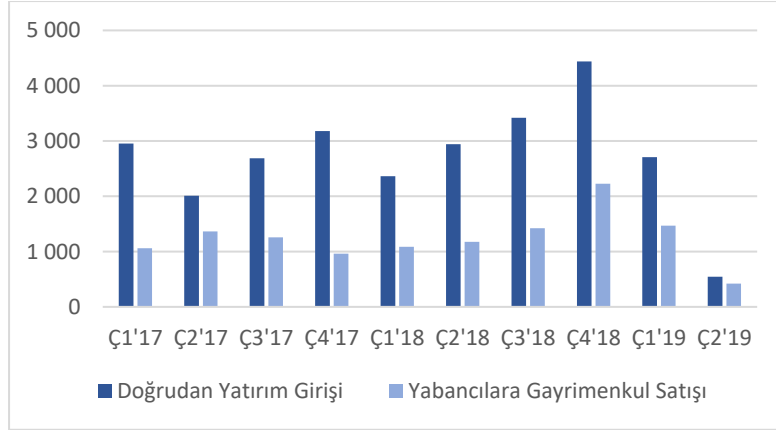
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

### Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

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

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

### Tablo. 1 GSYH Değerleri

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

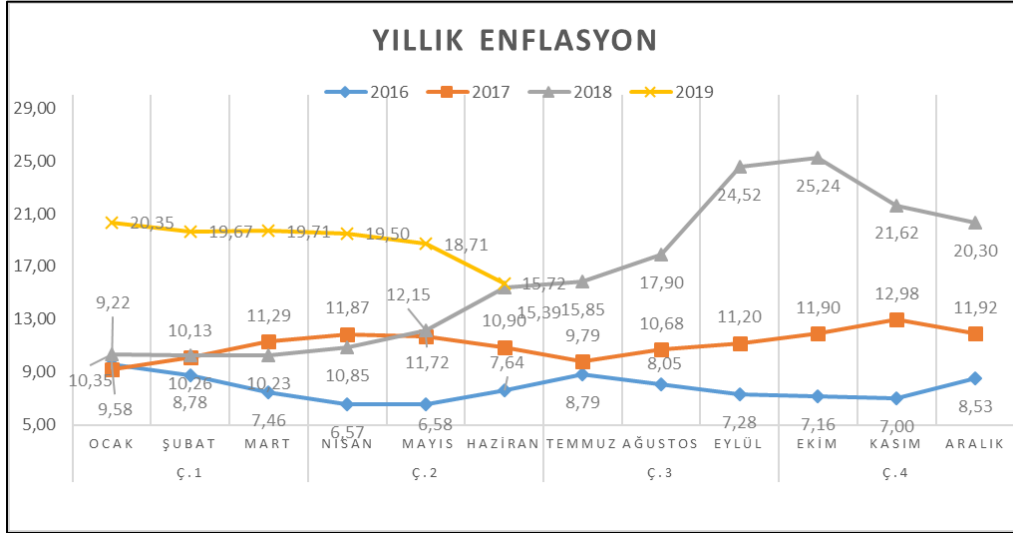
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)



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

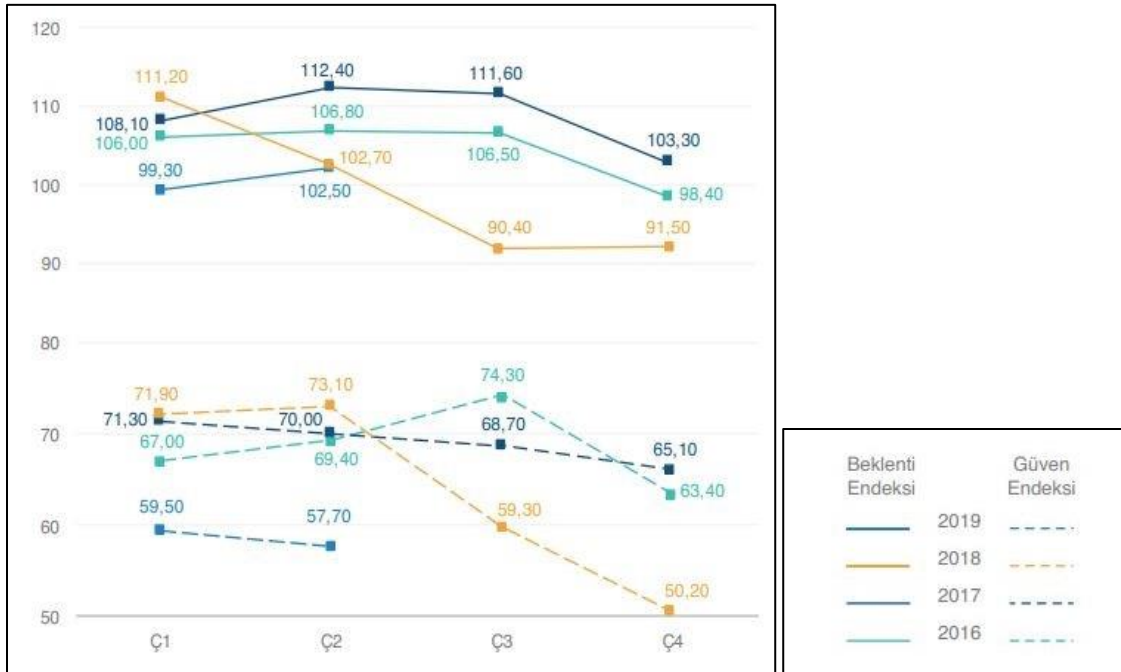
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



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

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

**Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi**



*Kaynak: TCMB*

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



## Türkiye’de Büyüme Oranları

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

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

### TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

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

## Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

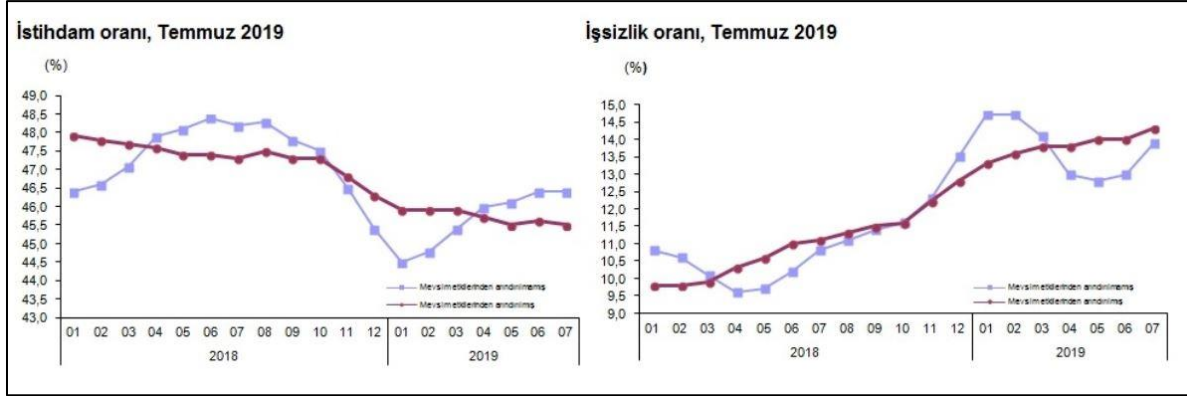
*Kaynak: TÜİK*

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

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

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

**Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları**



Kaynak: TÜİK

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

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

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

\* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

### 3.2. Gayrimenkul Pazarı

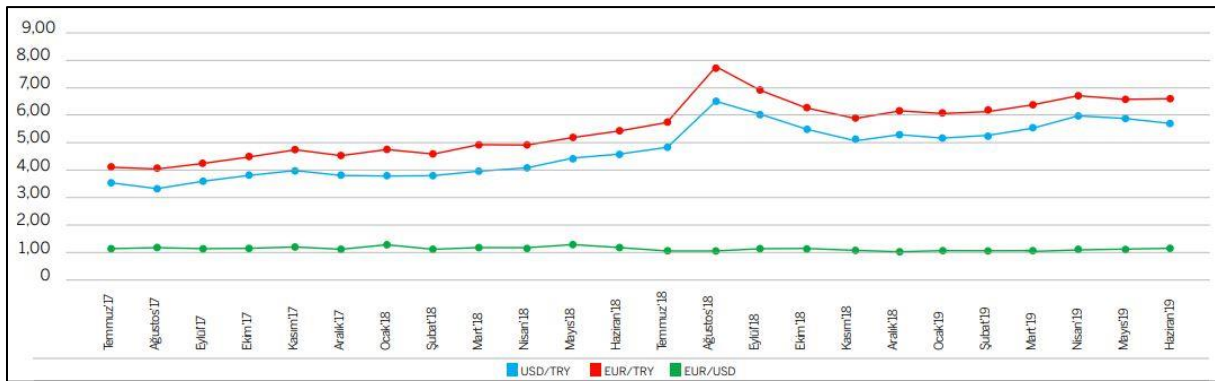
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması,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

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

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

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

#### Grafik 4. Döviz Kurları - Temmuz 2017/Haziran 2019



Kaynak: TCMB

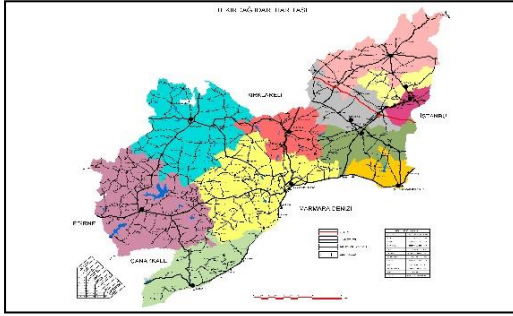
TÜFE, Haziran 2019'da aylık bazda %0,03 oranında artarak piyasa beklentilerine yakın bir performans sergiledi. Yıllık bazda TÜFE ise %15,72 olurken, Haziran 2018'den bu yana en düşük seviyesinde



kaydedilmiştir. Aynı dönemde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 'deki yükseliş aylık bazda %0,09 oranında gerçekleşmiştir. Yi-ÜFE'nin yıllık bazda artışının ise %25,04 oranında olduğu hesaplandı. Bu artış, geçtiğimiz yılın Temmuz ayından bu yana kaydedilen en düşük artış oranı olmuştur.

Para Politikası Kurulu, Haziran 2019'da gerçekleşen toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını %24 seviyesinde korumuştur. Yapılan açıklamada, ekonomideki dengelenme eğiliminin devam ettiğine yer verilmiştir. Ayrıca iç talep gelişmeleriyle parasal sıkılaşmanın etkilerinin enflasyondaki düşüşü desteklediği söylenmiştir. Buna ek olarak, önceki toplantı notlarında değişiklik yapılarak "fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşun korunmasına karar verildi" ifadesine yer verilmiştir.

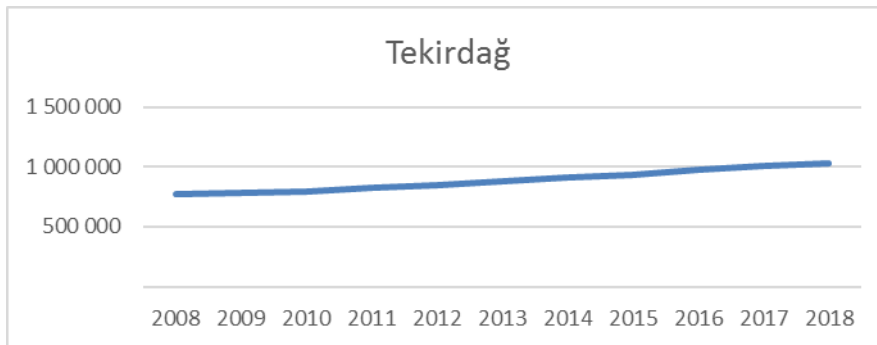
### 3.3. Tekirdağ İli



Tekirdağ, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan 3 ilden biri olup, 6313 km<sup>2</sup> 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. Tekirdağ Çorlu Atatürk Havalimanına sahiptir. Tekirdağ; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Şehir toplam 11 ilçeden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre Tekirdağ, 1.029.927 kişi nüfusuna sahiptir. İlde km<sup>2</sup>'ye 163 kişi düşmektedir. Tekirdağ'ın Türkiye GSMH'deki payı yaklaşık %1,6 düzeyindedir. Tekirdağ'da gayri safi hasılanın %0,09'u hizmet, %3'ü sanayi, %1'i ise tarım oluşturmaktadır.

#### Grafik 5. Tekirdağ İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



**Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

### 3.4. Marmaraereğlisi İlçesi

Marmaraereğlisi; konumu açısından İstanbul iline 90 km., Tekirdağ iline 38km. uzaklıkta olup, İstanbul iline 11 km. olmak üzere toplam 32 km. uzunluğunda sahil şeridi ve plaj niteliğindeki kumsal kıyı yapısı mevcuttur. Yüzölçümü 182 km<sup>2</sup> olan ilçe arazisi genelde tarıma elverişli topraklardan oluşmaktadır. İlçe ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayi, turizm ve balıkçılığa dayalıdır. İlçenin tarımsal potansiyelini oluşturan 158 bin dekar arazide tarımsal faaliyetler yapılmaktadır. Kapsamlı bir ticaret, gelişmiş bir ekonomi için büyük önem taşıyan iki önemli doğal limanı ve 3 iskelesi vardır.

**Tablo. 8 Marmaraereğlisi İlçesi Nüfus Tablosu**

YIL	CİNSİYET		TOPLAM NÜFUS
	Erkek	Kadın	
2008	13.283	11.778	25.061
2009	11.430	10.357	21.787
2010	10.949	10.001	20.950
2011	11.085	9.994	21.079
2012	11.327	10.142	21.469
2013	11.918	10.898	22.816
2014	12.245	11.231	23.476
2015	12.223	11.229	23.452
2016	12.473	11.570	24.043
2017	12.805	11.793	24.598
2018	13.574	12.299	25.873

*Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri*

## 4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

### 4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: TEKİRDAĞ
İLÇESİ	: MARMARA EREĞLİSİ
MAHALLESİ	: YENİÇİFTLİK
MEVKİİ	: SAHİL BOYU
PAFTA NO	: 33
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 6029
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.589,00
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 63
SAYFA NO	: 6257
YEVMIYE NO	: 2198
TAPU TARİHİ	: 05.12.1989
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. / TAM

### 4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

#### Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.137,77 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir. 26.07.2019 tarih, 5749 yevmiye no ile.



- İcrai Haciz: Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.655,30 TL bedel ile Alacaklı: Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir. 05.08.2019 tarih, 6090 yevmiye no ile.

#### 4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Marmaraeğlisi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yer aldığı parsel; 17.01.1989 tarihli Yeniçiftlik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık nizam, Hmax: 6,50, Kat adedi: 2 kat, Taks maks.:0.40 yapılaşma koşullarında, “**Konut**” lejanında kalmakta olduğu şifahen öğrenilmiştir. İlgili belediye memuru ile şifahen yapılan görüşmede parselin herhangi bir terk işleminin bulunmadığı ve detaylı imar bilgisinin resmi imar durumu başvurusuyla öğrenilebileceği tarafımıza beyan edilmiştir. Konu parsel belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 0 ada, 6029 parsel ile ilişkin işlem dosyası Marmaraeğlisi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde incelenmiştir.

Dosyasında taşınmaz için tanzim edilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş, belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

**Tablo. 10 Konu Taşınmazın Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri**

Ruhsat ve İskan Tarihi	Ruhsat ve İskan No	Parsel No	Yol Kotu A. Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m <sup>2</sup>
30.10.1984	12-26	2666	-	2	2	Ev	110,00
30.10.1984	12-27	4638	-	2	2	Ev	213,50
30.10.1984	12-28	2665	-	2	2	Ev	187,50
27.03.1985	18-44	2665	-	2	2	Ev	187,50

Yapılan incelemede tablo. 10'da bahsi geçen 2981 sayılı yasa (İmar Affı) kapsamında tesis edilen “Birlikte Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belge” leri dışında herhangi bir Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi bulunamamıştır. Bahsi geçen iskan belgelerinde yer alan birim sayısı, inşaat alanları ile mahal ve proje alanları bağdaştırılamamıştır. Değerleme proje alanları üzerinden yapılmıştır.

İmar arşiv dosyasında fiziki ortamda yapılan inceleme ve ilgili belediye memuru ile şifahen yapılan görüşmede tablo. 10'da bahsi geçen 2981 sayılı yasa (İmar Affı) kapsamında tesis edilen birlikte Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri dışında herhangi bir Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi bulunamamıştır. Ayrıca incelemede herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan herhangi bir encümen kararına ve zabıta rastlanılmamıştır.

Marmaraeğlisi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde fiziki ortamda yapılan incelemede konu ana taşınmazın dosyasında;

- 2665 numaralı parsel (tevhid ile 6029 olan) ait 29.03.1985 tarih ve Bila numaralı mimari proje incelenmiştir. Projeye ve vaziyet planına göre, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı, 7 adet yapının planlandığı

görülmüştür. Projesine göre dublekslerin her biri 90 m<sup>2</sup> + Teras (28 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 630m<sup>2</sup>+Teras (196 m<sup>2</sup>) alanlıdır. (Raporda Tip1 olarak adlandırılacaktır)

- 4638 numaralı parsel (tevhid ile 6029 olan) ait 29.03.1985 tarih ve Bila numaralı mimari proje incelenmiştir. Projeye ve vaziyet planına göre, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı, 2 adet yapının planlandığı görülmüştür. Projesine göre dublekslerin her biri 90 m<sup>2</sup> + Teras (28 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 180m<sup>2</sup>+Teras (56 m<sup>2</sup>) alanlıdır. (Raporda Tip1 olarak adlandırılacaktır)
- 6029 numaralı parsel ait 25.12.1989 tarih ve Bila numaralı mimari proje incelenmiştir. Projeye ve vaziyet planına göre, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı, 2 adet yapının planlandığı görülmüştür. Projesine göre dublekslerin her biri 190 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 380 m<sup>2</sup> alanlıdır. (Raporda Tip2 olarak adlandırılacaktır)
- 6029 numaralı parsel ait 25.12.1989 tarih, Bila numaralı ve 30.01.1990 tarih, Bila numaralı projeleri incelenmiştir. Projeye ve vaziyet planına göre, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı, 1 adet yapının planlandığı görülmüştür. Projesine göre dubleks 190 m<sup>2</sup> alanlıdır. (Raporda Tip3 olarak bahsi geçen dubleks)
- 6029 numaralı parsel ait 30.01.1990 tarih ve Bila numaralı mimari proje incelenmiştir. Projeye ve vaziyet planına göre, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı, 1 adet Danışma-Lojman binasının planlandığı görülmüştür. Projesine göre Lojman-Danışma Binası 346 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**Değerlemeye konu 9 adet Tip1 dubleks, 2 adet Tip2 dubleks, 1 adet Tip3 dubleks ve Lojman-Danışma Binası incelenen projelerine göre toplam da brüt 1.726 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.**

Ruhsat ve İskan belgeleri 1984 yılına ait olup, belgelerde inşaat bitiş tarihi 1983 yılından önce yazmaktadır. Belgelerin 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde tesis edildiklerinden dolayı Yapı Denetim Şirketi bilinmemektedir.

#### **4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı**

Taşınmazın tapu kayıtlarında "İcrai Haciz" şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhlerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyeceği kanaatine varılmıştır. Ancak şerhlerin taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### **5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

#### **5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmaz; Tekirdağ İli, Marmaraeğlisi ilçesi, Yeniçiftlik Mahallesi, Millet Caddesi, No:107, Güneş Sigorta Eğitim ve Dinlenme Tesisi adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; Tekirdağ-İstanbul karayolu üzerinde yer alan Yeniçiftlik Mahallesi girişinde yer alan Kipa Hipermarketin bulunduğu yerden Tekirdağ İli istikametine doğru yaklaşık 200 metre ilerlendikten sonra sol kolda kalan 107 kapı numaralı Güneş Sigorta Eğitim ve Dinlenme Tesisi olan 6029 parsel değerlemeye konu taşınmazdır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin alt yapısı ve kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. İlçeye doğalgaz gelmiş olup kademeli olarak geçiş ve müracaatların yapıldığı bilinmektedir. Bölge yapılaşması, orta-üst gelir grubuna hitap eden ve yazlık amaçlı kullanılmakta olduğu bilinen, 2-3 katlı müstakil villalar, nitelikli villa ve konut siteleri ile karayolunun üst kesimlerinde henüz yapılaşmasını tamamlamamış boş parsellerden oluşmaktadır.





-Konum Kroki-

Taşınmaz, Avrupa Otoyolu'na (TEM) yaklaşık 15 km., Çorlu Havaalanına yaklaşık 16 km., Tekirdağ İl merkezine yaklaşık 27 km., Marmaraereğlisi İlçe merkezine yaklaşık 10 km., Tekirdağ-İstanbul Karayoluna yaklaşık 25 metre, sahile 50 metre ve İstanbul İl merkezine yaklaşık 95 km. mesafede olup ulaşılabilirliği her mevsimde özel ve toplu taşıma araçları ile iyi seviyededir. Bölgenin iç kesimlerinde imar yolların büyük bir bölümü henüz açılmamış olup, taşınmazın cephesinin bulunduğu Millet Caddesinin bir kısmı ise mıcır satıhtır. Taşınmazın yakın çevresinde; Tanrıverdi Sitesi, Atatürk Parkı ve Plajı, Migros Market ve Shell Akaryakıt İstasyonu yer almaktadır.



-Konum Kroki-

Tablo. 11 Taşınmazın Bazı Merkezlere Uzaklıkları

Konum	Uzaklık (KM)
Avrupa Otoyolu (TEM)	15
Çorlu Havaalanı	16
Tekirdağ-İstanbul Karayolu	0.05
Sahil	0.05

## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu 4.589,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 0 Ada 6029 numaralı Parselde yer alan ana taşınmaz üzerinde 12 adet dubleks, 1 adet Danışma ve Lojman Binası bölümlerinden oluşan Güneş Sigorta Eğitim ve Dinlenme Tesisleri yer almaktadır.

Tesis; 4639 (Eski:4633), 4700 ve 6029 numaralı parsel üzerinde konumlandırılmıştır. 4700 no.lu parselin; Maliye Hazinesi parseli olduğu belirtilmekle birlikte restoran olarak planlanmış tek katlı ayırık nizam betonarme tarzında yapı mevcuttur. 4639 no.lu parsel üzerinde ise 1 adet 2 katlı ve 1 adet tek katlı olmak üzere ayırık nizam, betonarme karkas yapı tarzında 2 adet yapı bulunduğu görülmüştür. Yapıların geçmişte kafeterya, oyun salonu ve çay ocağı olarak kullanıldığı, günümüzde ise arşiv ve depolama amaçlı kullanılmakta olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu 6029 numaralı parsel; arsa vasfında olan, 2665, 4638 ve 4699 no.lu parsellerin tevhidini sonucu oluşmuştur. Düz bir topoğrafyaya sahip olan 6029 no.lu parselin 15 metrelik Millet Caddesine olan cephesi (kuzey) yaklaşık 45 metre olup sağ yan cephesindeki 7 metrelik imar yoluna ise yaklaşık 120 metre cephesi (doğu) mevcuttur. Derinliği yaklaşık ortalama 95 metre olup diğer cephelerini komşu parsel sınırları oluşturmaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunan binalara ait Marmaraeğlisi Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan fiziki ortamda yapılan araştırmada mimari projeler ve rölöve projelerine ulaşılmış olup, bazı bölümlere ait yapı kullanma izin belgelerine rastlanılmıştır. Ayrıca şifahen yapılan dijital araştırmada herhangi bir dosyasına rastlanılmamıştır. Fiziki incelemede parseller üzerinde bulunan dubleks binalar ile danışma ve lojman binasına ait projeler incelenmiştir. Yapılara; 30.10.1984 tarihinde 12/26, 27, 28 sayılı, 2981 sayılı yasa (imar affı) kapsamına göre Birlikte Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri tesis edilmiştir. Ancak yapılan incelemede, izin belgelerinde yer alan alanlar ile proje ve mahal alanları bağdaştırılamamıştır. Değerleme proje alanları üzerinden yapılmıştır.

**Değerlemeye konu 6029 no.lu parselde yer alan tesis;** Millet Caddesi cephesinden bakıldığında; parselin sol kolunda kalan, kuzeydoğu-güneybatı istikametinde uzanan ayırık nizamda inşa edilmiş ikişer katlı 9 adet dubleks bina (Raporda: Tip1), parselin sağ arka kolunda kalan ayırık nizamda inşa edilmiş ikişer katlı 2 adet dubleks (Raporda: Tip2), parselin sağ orta kolunda kalan ayırık nizamda inşa edilmiş iki katlı 1 adet dubleks (Raporda: Tip3) ve sağ ön cephede yer alan ayırık nizamda inşa edilmiş iki katlı 1 adet danışma-lojman binası bölümlerinden oluşmaktadır.

**Tip1 Dubleksler;** betonarme karkas sistemde, ayırık nizamda, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Dublekslerin her birinin kullanım alanı 90 m<sup>2</sup>+ Teras (28 m<sup>2</sup>)'dir. Tip1 dublekslerin her birinin, zemin katında 2'şer adet: giriş kapısı, antre, duş-wc, oda, her birinin 1.normal katında 2'şer adet; giriş kapısı, antre, duş-wc, oda ve balkon hacmi yer almaktadır. Dublekslerin her birinin zemin ve 1.normal katında 2'şer adet, toplam 4 er adet oda olmak üzere Tip1 dubleksler de toplamda 36 adet oda bulunmaktadır.

**Tip2 Dubleksler;** betonarme karkas sistemde, ayırık nizamda, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Dublekslerin her birinin toplam kullanım alanı 190 m<sup>2</sup>'dir. Tip2 dublekslerin her birinin, zemin ve 1.normal katında 2'şer adet: giriş kapısı, hol, banyo, oda ve balkon hacmi yer almaktadır. Dublekslerin her birinin zemin ve 1.normal katında 2'şer adet, toplam 4 er adet oda olmak üzere Tip2 dubleksler de toplamda 8 adet oda bulunmaktadır.

**Tip3 Dubleks;** betonarme karkas sistemde, ayırık nizamda, zemin+1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Dubleksin toplam kullanım alanı 190 m<sup>2</sup>'dir. Tip3 dubleksin zemin ve 1.normal katında 4'er adet: giriş kapısı, banyo, oda ve balkon hacmi yer almaktadır. Tip3 dubleks de toplamda 8 adet oda bulunmaktadır.

**Danışma-Lojman Binası;** betonarme karkas sistemde, ayırık nizamda, zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binaların toplam kullanım alanı 346



m<sup>2</sup>'dir. Binanın zemin katında: danışma, depo ve lojman hacimleri, 1.normal katında: 10 adet oda, 2 adet koridor, duş-wc hacmi yer almaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede Danışma-Lojman Binasının zemin katında lojmana ait oda alanı içerisinde, 1.normal katında ise duş-wc hacimlerinin bulunduğu alanda toplam yapı inşaat alanı içerisinde kalacak şekilde, yaklaşık brüt 3' er m<sup>2</sup> alanlı açık balkon hacmi imal edildiği tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler ve taşınmazların iç hacimlerinin kullanım amacına göre düzenlendiği tespit edilmiştir. Yapılan bu değişikliklerden dolayı taşınmazların mimari olarak projeleri ile uyumsuz oldukları görülmüştür.

**Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılar mahallinde ve projelerine göre toplam brüt 1.726 m<sup>2</sup> + Teras (252 m<sup>2</sup>) kullanım alanıdır.**



-Dış Görünüm-

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazların zeminlerde seramiklerin, wc-duş hacimlerinde ise zemin seramik ve duvar fayanslarının tahrip olmuş olduğu, ahşap malzemeden imal edilmiş olan, oda kapı, pencere ve balkon kapı doğramalarının tadilat ihtiyaçları olduğu, wc-duş vitrifiyelerinde eksiklikler olduğu, bir kısmının kullanılamaz durumda olduğu görülmüştür. İç cephe duvarları kısmen su bazlı plastik boya ile boyalı olan taşınmazların rutubet ve korozyondan dolayı tadilat ihtiyacı olduğu, taşıyıcı sistemlerin bir kısmında derin çatlaklar ve kırılmalar olduğu tespit edilmiştir. Binaların dış cepheleri cephe boyası ile boyalıdır. Ekspertiz tarihi itibari ile taşınmazların iç ve dış cephe hacimlerinde kapsamlı tadilat ihtiyacı olduğu görülmüştür.

## 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

- Sahile ve Denize yakın konumlu olması,
- Ulaşım imkanlarının iyi seviyede olması,
- Tercih edilen bir bölgede yer alması,

#### OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Parsel üzerinde yer alan yapıların kapsamlı tadilat ihtiyacı bulunması,
- Eğitim ve Dinlenme Tesisi olarak planlanmış olmasına karşın atıl durumda bulunması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,

### 6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Değerleme konusu gayrimenkul inşaatı ve yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu üç analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

#### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

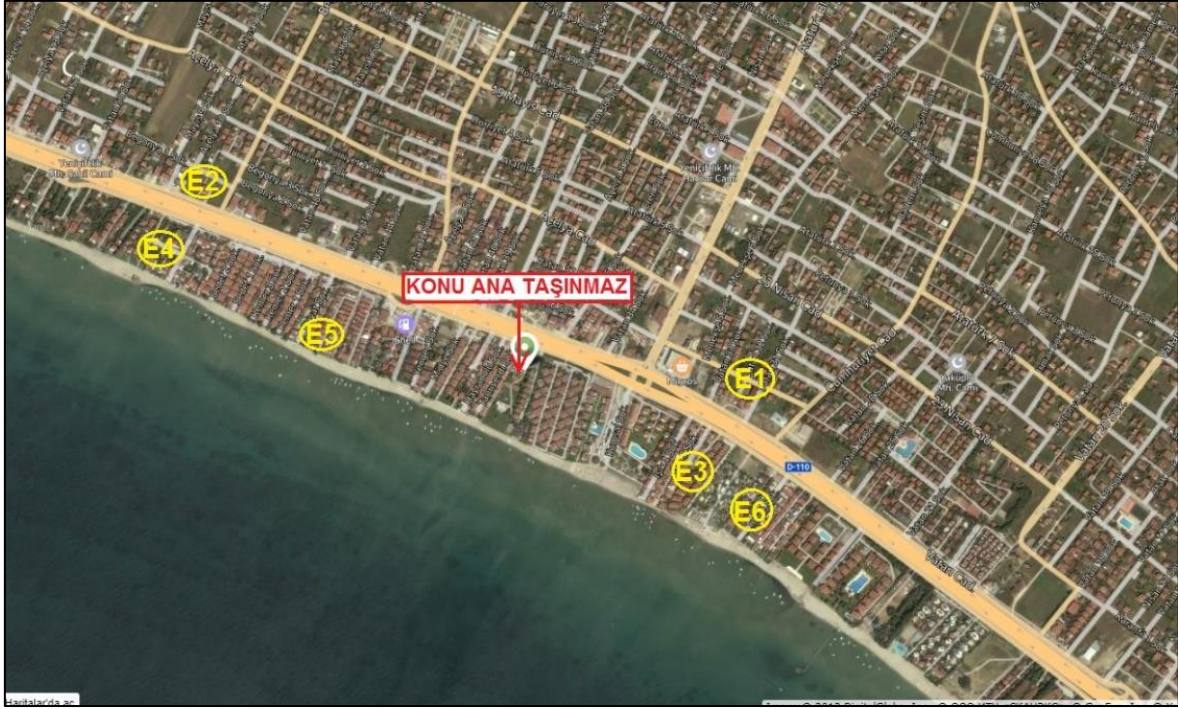
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren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

### 6.3.1.1. Satılık Konut Pazarı

**Tablo. 12 Satılık Konut Emsalleri**

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>EMSAL 1 SATILIK KONUT</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeniçiftlik merkezine daha yakın lokasyonda bulunan, yaklaşık 25 yıllık, 3+1 tipte, brüt 125 m <sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen iki katlı villa 215.000TL bedelle satılıktır.	215.000	125	1.720	Emlak Ofisi 0 282 652 18 18
<b>EMSAL 2 SATILMIŞ KONUT</b>	Bölgede faal çalışan emlak firması ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, eskiden inşa edilmiş ancak bakımlı 165 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, tripleks villanın yaklaşık 5 ay önce 250.000TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.	250.000	165	1.515	Emlak Ofisi 0 282 644 76 36
<b>EMSAL 3 SATILIK KONUT</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, villa sitesinde münferit parsel üzerinde konumlu yaklaşık 20 yıllık, 135 m <sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen tadilatlı dubleks villa 282.000TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede emsalin bugünkü şartlarda 250.000TL civarında bedelle satış kabiliyeti olabileceği öğrenilmiştir.	282.000	135	2.089	Emlak Ofisi 0 282 613 09 09
<b>EMSAL 4 SATILIK KONUT</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan yeni inşa edilmiş 175 m <sup>2</sup> kullanım alanlı olarak beyan edilen tripleks villa 590.000TL bedelle satılıktır. Denize sıfır ve önü açık olduğu beyan edilmektedir.	590.000	175	3.371	Emlak Ofisi 0 282 644 12 12
<b>EMSAL 5 SATILIK KONUT</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 15-20 yıllık, 200 m <sup>2</sup> kullanım alanlı tripleks villa 600.000TL bedelle satılıktır.	600.000	200	3.000	Emlak Ofisi 0 282 263 10 02
<b>EMSAL 6 SATILIK KONUT</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, yeni 165 m <sup>2</sup> kullanım alanlı tripleks villa 465.000TL bedelle satılıktır.	465.000	165	2.818	Emlak Ofisi 0 282 644 74 75
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık, müstakil parsellerde konumlu ve villa sitelerinde yer alan dubleks-tripleks villa emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				





-Satılık Emsallerin Krokisi-

## ✓ SATILIK KONUT PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının villa (dubleks konut) nitelikli taşınmazlar için **2.250-4.250 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu, görülmüştür. Taşınmazlarda; alan, cephe, yapı kalitesi, manzara, denize uzaklık vb. unsurlar değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

**Tablo. 13 Satılık Villa Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
<b>Konum</b>	Denize İkinci Parsel	Karayolu Üst Tarafı	Karayolu Üst Tarafı	Deniz Tarafı Ara Sokak	Denize İlk Parsel	Denize İlk Parsel	Denize İkinci Parsel
<b>Nitelik</b>	Dubleks	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	1 726	125	165	135	175	200	165
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		215 000	250 000	282 000	590 000	600 000	465 000
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 720</b>	<b>1 515</b>	<b>2 089</b>	<b>3 371</b>	<b>3 000</b>	<b>2 818</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>	<b>Emsal-5</b>	<b>Emsal-6</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	150	113	149	122	158	175	149
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>3 670 000</b>	195 000	250 000	250 000	575 000	575 000	450 000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )	24 467	1 733	1 684	2 058	3 651	3 286	3 030
<b>Konum</b>	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha kötü	Daha İyi	Daha İyi	Orta-Kötü
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>	<b>0.75</b>	<b>1.10</b>	<b>1.10</b>	<b>0.90</b>
<b>Bina Yaşı</b>	0	25	25	20	0	15	5
<b>Bina Yaşı Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>	<b>0.75</b>	<b>1.00</b>	<b>0.85</b>	<b>0.90</b>
<b>Brüt Alan</b>		113	149	122	158	175	149
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.05</b>	<b>1.00</b>	<b>1.05</b>	<b>1.00</b>	<b>0.97</b>	<b>1.00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.00</b>	<b>0.51</b>	<b>0.49</b>	<b>0.59</b>	<b>1.10</b>	<b>0.91</b>	<b>0.81</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 495</b>	3 369	3 436	3 484	3 319	3 623	3 741

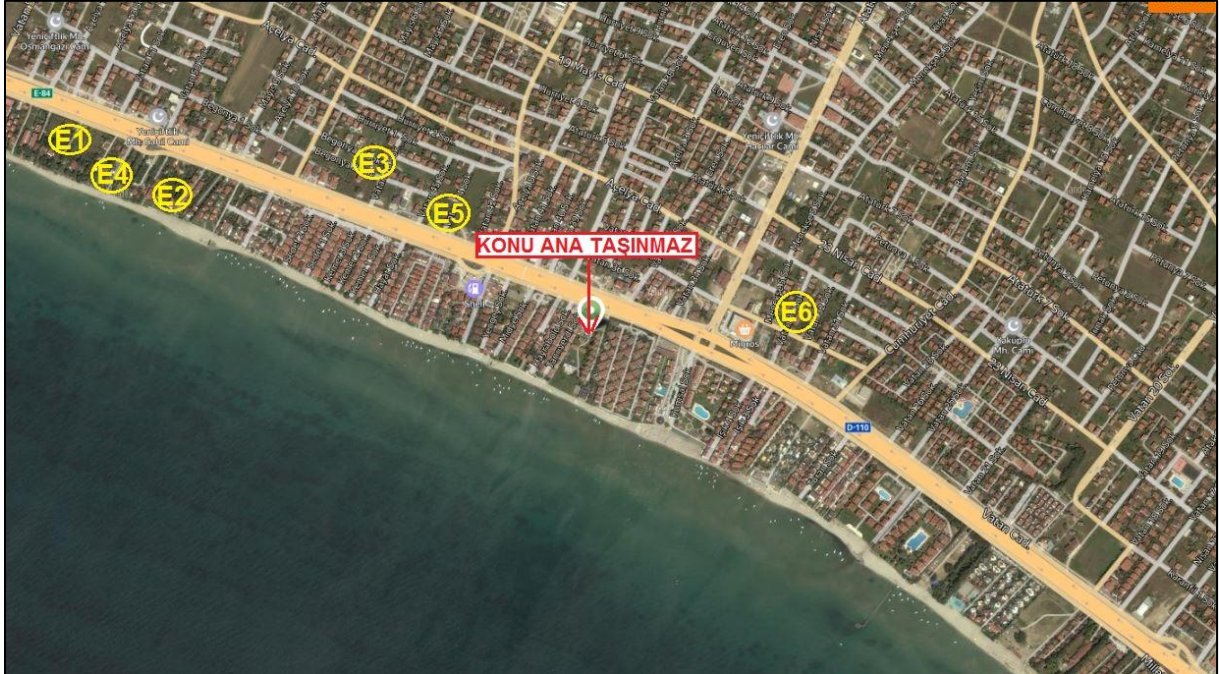
Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmaz üzerine inşa edilecek yeni bina bağımsız birim m<sup>2</sup> satış değerinin ortalama 3.500.-TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1.2. Satılık Arsa Pazarı

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>EMSAL 1 SATILIK ARSA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda denize sıfır konumda yer alan, benzer yapılaşma koşullarına haiz 3.000 m <sup>2</sup> alanlı arsa 3.500.000TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede bugünkü şartlarda pazarlık payının yüksek olduğu, denize sıfır parsellerin birim m <sup>2</sup> satış bedelinin ortalama 900TL/m <sup>2</sup> civarında gerçekleşebileceği öğrenilmiştir.	3 500 000	3 000	1 167	Emlak Ofisi 0 532 462 82 87
<b>EMSAL 2 SATILIK ARSA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda denize sıfır konumda yer alan, benzer yapılaşma koşullarına haiz 300 m <sup>2</sup> alanlı arsa 400.000TL bedelle satılıktır.	400 000	300	1 333	Emlak Ofisi 0 282 673 35 86
<b>EMSAL 3 SATILIK ARSA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Karayolunun üst tarafında yer alan, benzer yapılaşma koşullarına haiz 700 m <sup>2</sup> alanlı arsa 430.000TL bedelle satılıktır.	430 000	700	614	Emlak Ofisi 0 286 566 69 96
<b>EMSAL 4 SATILIK ARSA+BİNA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Deniz tarafında yer alan, benzer yapılaşma koşullarına haiz sırası ile 4 adet 865 m <sup>2</sup> alanlı arsa ve içerisinde 180 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanı bulunan 2 adet müstakil yazlık 1.730.000TL bedelle satılıktır. (%13 civarında pazarlık payı üzerinden Şerefiye: 1.500.000TLx0,20=375.000TL, Bina: 185m <sup>2</sup> X1.250TL/m <sup>2</sup> =225.000TL, Arsa: 1.500.000TL-375.000TL-225.000TL=900.000TL/865m <sup>2</sup> ≈ 1.040/m <sup>2</sup> )	900 000	865	1.040	Emlak Ofisi 0 282 645 01 69
<b>EMSAL 5 SATILIK ARSA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda karayolunun üst tarafında yer alan, benzer yapılaşma koşullarına haiz 478 m <sup>2</sup> alanlı arsa 275.000TL bedelle satılıktır.	275 000	478	575	Emlak Ofisi 0 282 644 37 56
<b>EMSAL 6 SATILIK ARSA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda karayolunun üst tarafında yer alan benzer yapılaşma koşullarına haiz 209 m <sup>2</sup> alanlı arsa 183.000TL bedelle satılıktır.	183 000	209	876	Sahibinden 0 506 248 15 05
<b>BEYAN</b>	Bölgede faal çalışan emlak firması ile yapılan görüşmede karayolunun üst tarafında kalan, karayoluna cepheli benzer yapılaşma koşullarına haiz 1000 m <sup>2</sup> altındaki arsaların bugünkü şartlarda birim m <sup>2</sup> satış fiyatının 500TL/m <sup>2</sup> civarında gerçekleşebileceği öğrenilmiştir.	500	1	500	Emlak Ofisi 0 282 644 76 36
<b>BEYAN</b>	Bölgede faal çalışan emlak firması ile yapılan görüşmede deniz tarafında denize sıfır konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz 1000 m <sup>2</sup> ve altında alan sahip arsaların bugünkü şartlarda birim m <sup>2</sup> satış fiyatının 1.000TL/m <sup>2</sup> civarında gerçekleşebileceği öğrenilmiştir.	1 000	1	1 000	Emlak Ofisi 0 282 644 12 12



<b>BEYAN</b>	Bölgede faal çalışan emlak firması ile yapılan görüşmede deniz tarafında denize sıfır konumda, benzer yapılaşma koşullarına haiz 1000 m <sup>2</sup> ve altında alana sahip arsaların bugünkü şartlarda birim m <sup>2</sup> satış fiyatının 900TL-1.000TL/m <sup>2</sup> civarında gerçekleşebileceği öğrenilmiştir.	900	1	900	Emlak Ofisi 0 282 673 35 86
<b>BEYAN</b>	Bölgede faal çalışan emlak firması ile bölgenin özellikleri üzerinden yapılan görüşmede benzer yapılaşma koşullarına haiz arsaların bugünkü şartlarda acil birim m <sup>2</sup> satış fiyatının 550TL/m <sup>2</sup> civarında, normal piyasa koşullarında ise 600TL-700TL/m <sup>2</sup> civarında gerçekleşebileceği beyan edilmiştir.				Emlak Ofisi 0 282 613 09 09
<b>BEYAN</b>	Bölgede ilçe ve mahallelerinde faal çalışan emlak firması ile yapılan görüşmede karayolunun İstanbul istikametinde sağ cephesinde kalan, 1.000m <sup>2</sup> ve altında alana sahip, karayoluna cepheli benzer imar fonksiyonundaki parsellerin birim m <sup>2</sup> satış fiyatının 700TL/m <sup>2</sup> civarında kara yolu ile sahil şeridi arasındaki parsellerin 800TL-900TL/m <sup>2</sup> civarında bedelle satış kabiliyeti olabileceği öğrenilmiştir. Karayolunun Tekirdağ istikametinde sağ kolunda kalan nispeten denize daha uzak konumdaki arsaların ise 550TL/m <sup>2</sup> civarında, iç kısımlarda yer alan parsellerin ise 500TL/m <sup>2</sup> altında pazarlığa açık satış kabiliyeti olabileceği öğrenilmiştir.	700	1	700	Emlak Ofisi 0 282 613 09 09
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satılık, benzer yapılaşma koşullarına haiz parsellerdir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				



-Satılık Emsallerin Krokisi-

### ✓ SATILIK ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Birim satış fiyatlarının villa (dubleks konut) nitelikli taşınmazlar için **500 - 1.200 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu, görülmüştür. Taşınmazlarda; alan, imar durumu, manzara, denize uzaklık vb. unsurlar değere etki eden önemli faktörlerdir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre değerlemeye konu taşınmaz şerefiyelendirilmiş olup satılık emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

**Tablo. 14 Satılık Arsa Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
<b>Konum</b>	Denize İkinci Parsel	Denize İlk Parsel	Denize İlk Parsel	Karayolu Üst Tarafı	Denize İlk Parsel	Karayolu Üst Tarafı	Karayolu Üst Tarafı
<b>Nitelik</b>	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	4 589	3 000	300	700	865	478	209
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		3 500 000	400 000	430 000	900 000	275 000	183 000
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1 167</b>	<b>1 333</b>	<b>614</b>	<b>1 040</b>	<b>575</b>	<b>876</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>	<b>Emsal-5</b>	<b>Emsal-6</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	4 589	3 000	300	700	865	478	209
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>3 422 979</b>	3 000 000	350 000	350 000	900 000	250 000	130 000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )	746	1 000	1 167	500	1 040	523	622
<b>Konum</b>	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.30</b>	<b>1.30</b>	<b>0.60</b>	<b>1.30</b>	<b>0.60</b>	<b>0.60</b>
<b>İmar Durumu</b>	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa
<b>İmar Durumu Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>Brüt Alan</b>	4 589	3 000	300	700	865	478	209
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.05</b>	<b>1.20</b>	<b>1.15</b>	<b>1.12</b>	<b>1.20</b>	<b>1.25</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.00</b>	<b>1.37</b>	<b>1.56</b>	<b>0.69</b>	<b>1.46</b>	<b>0.72</b>	<b>0.75</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>746</b>	<b>733</b>	<b>748</b>	<b>725</b>	<b>715</b>	<b>726</b>	<b>829</b>

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmaz arsa birim m<sup>2</sup> satış değerinin ortalama **750.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 15 Emsal Karşılaştırma Analizi Arsa Pazar Değeri**

Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Toplam Pazar Değeri, TL
4.589,00	750,00	<b>3.441.750</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin **3.441.750-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

**Tablo. 16 Maliyet Analizi Tablosu – Yeni Proje Öngörü Maliyeti**

MALİYET HESAP DETAYLARI	
Net Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	4 589.00
Emsal Oranı, %	0.80
Zemin Üstü Emsal Alanı, m <sup>2</sup>	3 671.20
Tip İmar Yön. Emsal Artış Hakkı, % (Ana Merdiven+Sahanlık+Balkon)	1.30
Zemin Üstü Ortak Alan, m <sup>2</sup> (Yangın Merdiveni+Yangın Güvenlik Holü+Şaftlar+Hava Bacaları+Asansör)	1.05
<b>Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>5 011.19</b>
<b>Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>5 011.19</b>
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m <sup>2</sup>	1 500.00
<b>Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>6 511.19</b>
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, USD/m <sup>2</sup>	1600
Birim Bodrum Kat Maliyeti, USD/m <sup>2</sup>	750
İnşaat Maliyeti, USD	9 142 901
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, USD	914 290
<b>Toplam Maliyet, USD</b>	<b>10 057 191</b>
<b>Giydirilmiş Birim Maliyet, USD/m<sup>2</sup></b>	<b>1544.60</b>
İ.O. %	19.00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **10.057.191.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 17 Maliyet Analizi Tablosu – Mevcut Yapı Moloz (Hurda) Değeri**

Toplam Yapı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Toplam Değer, TL
1 726	85	~150 000

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ekonomik ömrü tamamlanmış yapıların toplam hurda moloz değeri **150.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### 6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlendirilmesinde, “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

#### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Değerleme çalışmasında arsa değeri bulunması amacıyla proje geliştirme çalışması yapılmış olup, taşınmazın değerlendirilmesinde “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

**Tablo. 18 Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Konu Taşınmazın Pazar Değeri**

NAKİT AKIMLARI ANALİZİ/PROJE MALİYETİ VE MÜTEAHHİT KARI DÜŞÜLEREK					
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR BRÜT ALANLAR					
Konut, m <sup>2</sup>	5 011.19				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
<b>Enflasyon Oranı, %</b>		12.00%	10.00%	8.00%	8.0%
<b>GELİRLER, TL</b>	0	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Konut Birim Satış Değeri, TL	3 500	3 920	4 312	4 657	4 983
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %		12.0%	10.0%	8.0%	7.0%
Konut Satış Hızı, %		25%	30%	25%	20%
<b>Top. Konut Gelirleri, TL</b>		<b>4 910 964</b>	<b>6 482 473</b>	<b>5 834 226</b>	<b>4 994 097</b>
<b>TOPLAM GELİRLER, TL</b>		<b>4 910 964</b>	<b>6 482 473</b>	<b>5 834 226</b>	<b>4 994 097</b>
<b>GİDERLER, TL</b>					
<b>Yapı Maliyetleri, TL</b>		<b>Y01</b>	<b>Y02</b>	<b>Y03</b>	<b>Y04</b>
<b>İnşaat İlerleme Oranı, %</b>	10 057 191	15%	25%	45%	15%
<b>Kalan İnşaat Maliyeti, TL</b>		<b>1 689 608</b>	<b>3 097 615</b>	<b>6 021 763</b>	<b>2 167 835</b>
<b>Toplam Maliyet Giderleri, TL</b>		<b>1 689 608</b>	<b>3 097 615</b>	<b>6 021 763</b>	<b>2 167 835</b>
<b>Müteahhit Kar Payı, %</b>	20.00%	<b>982 193</b>	<b>1 296 495</b>	<b>1 166 845</b>	<b>998 819</b>
<b>TOPLAM GİDERLER, TL</b>		<b>2 671 801</b>	<b>4 394 109</b>	<b>7 188 608</b>	<b>3 166 654</b>
<b>ARSA DEĞERİ, TL</b>					
<b>NET GELİRLER, TL</b>		<b>2 239 163</b>	<b>2 088 363</b>	<b>-1 354 383</b>	<b>1 827 443</b>
<b>İndirgeme Oranı, %</b>	18.00%	<b>1.18</b>	<b>1.39</b>	<b>1.64</b>	<b>1.94</b>
<b>İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL</b>		<b>1 897 596</b>	<b>1 499 830</b>	<b>-824 319</b>	<b>942 575</b>
<b>Net Bugünkü Arsa Değeri, TL</b>	<b>3 515 682</b>				

“Nakit Akımları Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri 3.515.682.-TL olarak hesaplanmıştır.

**Öngörü ve Kabuller:**

- 4 yıllık projeksiyon hazırlanmıştır. İnşaatın ve satışların 4 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projenin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar dikkate alınarak projedeki konutların bugün için birim satış değerinin **3.500.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı öngörülmüş ve ilerleyen yıllarda, belirlenen yıllık artış oranlarında artacağı öngörülmüştür.
- Projede birim satış değerlerinin 1. yıl %12, 2. yıl %10, 3. Yıl projede yaşamın başlamasıyla birlikte %8 ve 4. yılda ise %7 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.
- Proje satış hızının 2020 yılı için %25, 2021 yılı için %30, 2022 yılı için %25 ve 2023 yılı için %20 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetin ilk yıl %15, 2021 için %25 ve 2022 için %45 ve 2023 yılı için %15 oranında gerçekleşmesi öngörülmüştür.
- Girişimci karı ciro üzerinden %20 olarak kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranı; 1. Yıl için %12, 2. Yıl için %10, 3. ve 4. Yıllar için ise %8 oranında öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %18 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %6 olarak kabul edilmiştir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

**Tablo. 19 Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
3 441 750	3 515 682	3 450 000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsa pazar değeri **3.450.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın “6.3.2. Maliyet Yaklaşımı” başlığında Tablo 17 de belirtilen toplam moloz (hurda) değeri **150.000.-TL** olarak takdir edilmiştir. Bu değer ile birlikte taşınmazın arsa değerinin toplamı **3.600.000.-TL** nihai parsel değeri olarak takdir edilmiştir.

## 8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, denize mesafesi, vb. olumlu olumsuz özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmaz üzerinde yer alan yapıların mevcut ekonomik ömrünü tamamlamış olması ve parselin mer’i plandaki imar hakkının tamamını kullanmıyor olması nedeni ile nihai değer takdirinde arsa değeri ve yapıların yalnızca moloz (hurda) değeri dikkate alınmıştır.

Taşınmazın belirlenen satış değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

**Tablo. 20 Nihai Satış Değer Tablosu**

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değer, TL	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
Tekirdağ İli, Marmaraeğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Mahallesi, 0 Ada, 6029 Parsel Üzerinde Yer Alan Eğitim ve Dinlenme Tesisi	1 726	1 691 480	3 450 000

### Sonuç olarak;

Tekirdağ İli, Marmaraeğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Mahallesi, 4.589,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 0 Ada 6029 Parsel üzerinde bulunan “ARSA” nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. hariç 3.600.000.-TL (Üçmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)** olarak, tahmin ve takdir edilmiştir.

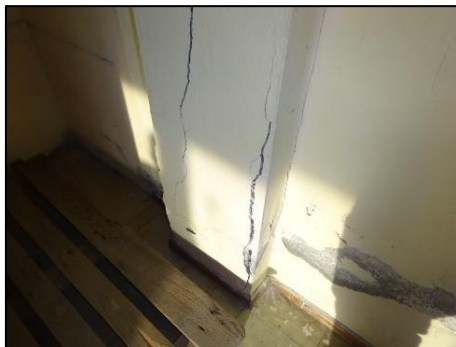
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 <b>Sezgin SARIKAYA</b> İşletme 406666	<b>Serkan BİLGE</b> Şehir Plancısı 404714	<b>Tayfun ÖZPAK</b> Mimar 400129



**9. RAPOR EKLERİ****MAHAL FOTOĞRAFLARI**

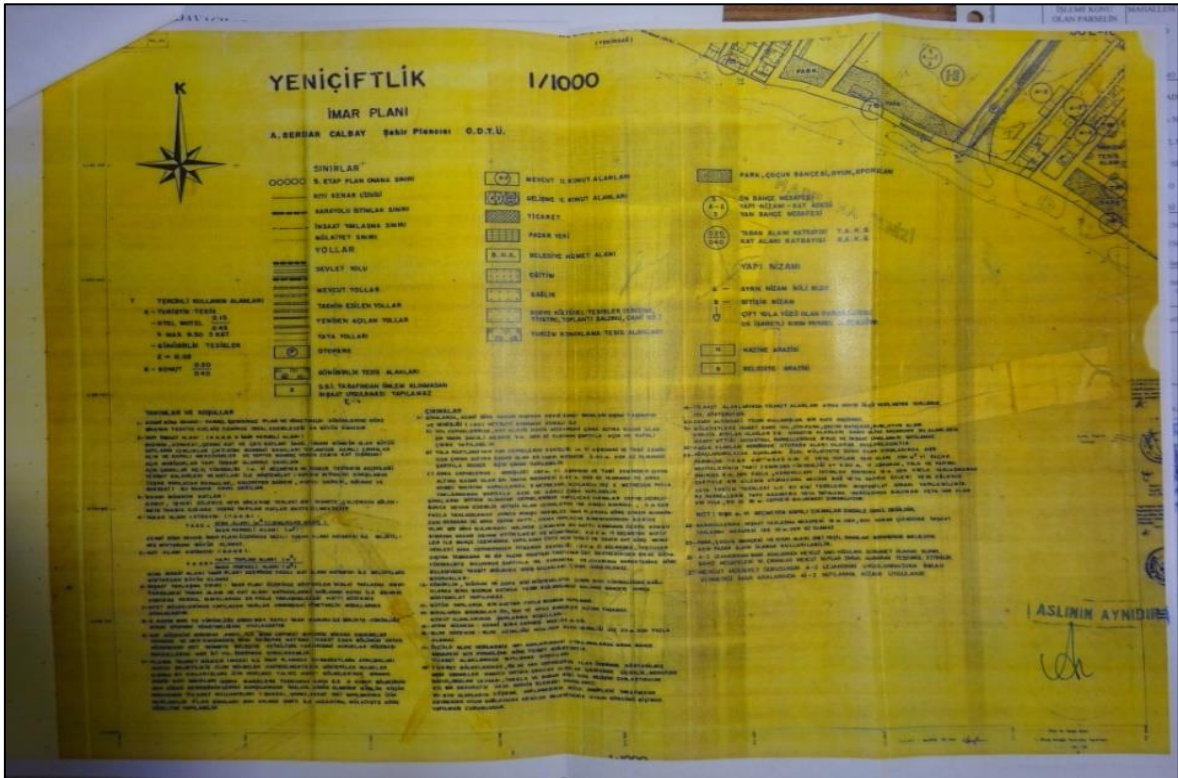
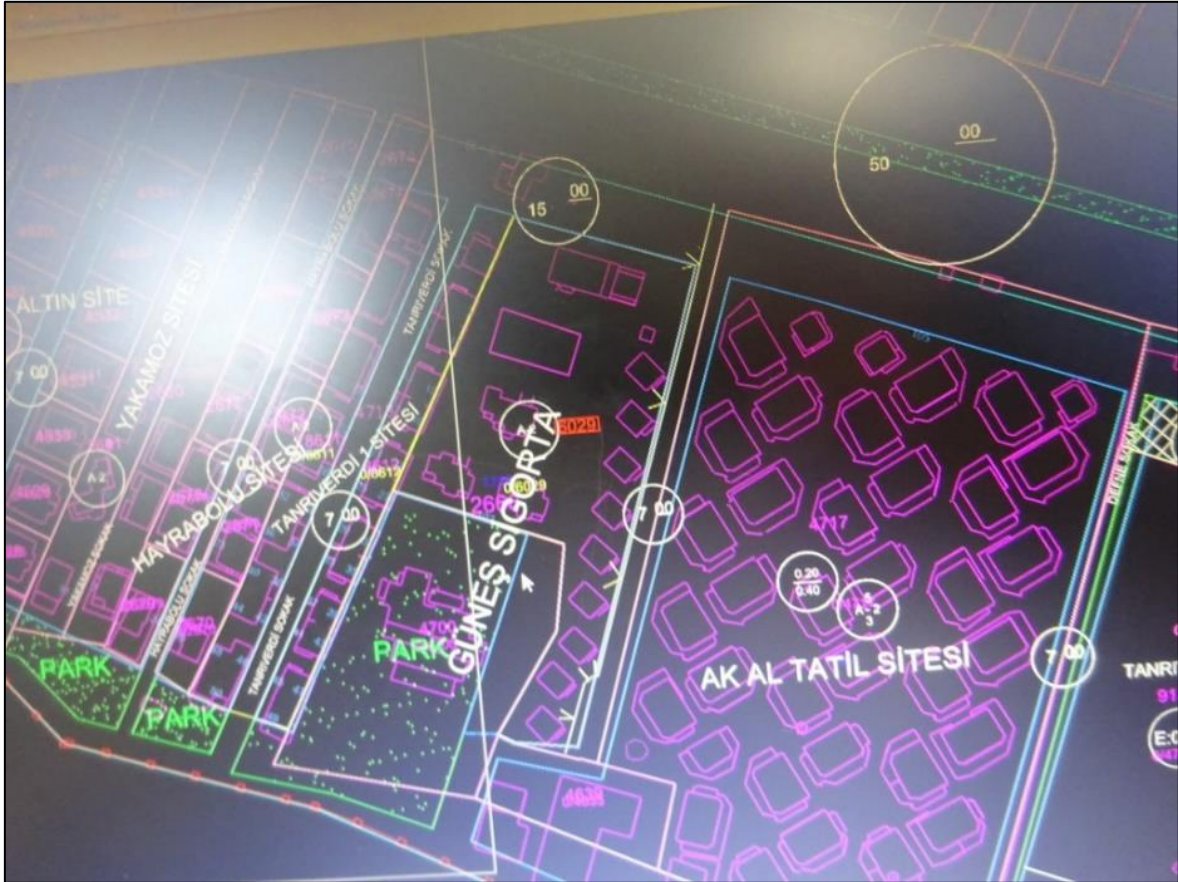








**İMAR PLANI ÖRNEĞİ**



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

Belge ne için verildiği ile ilgili belgeye (X) işaret kopmuş.  1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Düzenli - Geçici)  2 YAPI KULLANMA İZİNİ  3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Cilt No. : 12  
Sahife No. : 26  
Dosya No. : 2019/1000

**BÖLÜM : 1 - Yapının yeri (Adres) :** \* Belgenin verilmiş olduğunu belletiniz.

**BÖLÜM : 2 - Yapının sabit ve yemini büro :**

Özel kişi ise Adı, Soyadı : YEMCELİ ÇELİK  
ve adresi : YEMCELİ ÇELİK  
Resmî daire veya kurumun adı : YEMCELİ ÇELİK  
ise imi : YEMCELİ ÇELİK  
Yapı kooperatifi ise adı : YEMCELİ ÇELİK  
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : YEMCELİ ÇELİK  
Yemini büro Adı Soyadı : YEMCELİ ÇELİK  
Grubu ve kart no : YEMCELİ ÇELİK

**BÖLÜM : 3 - Kapsam :**

1 - Geçerli   
2 - Hisse arazi veya arazi   
3 - Kendi parseli içinde   
a) Bitmiş yapı için verilmiştir   
b) Yarı inşaatın tamamlanması için verilmiştir   
c) Tadilat için verilmiştir   
d) Tamirat için verilmiştir   
e) Bahçe duvarı için verilmiştir

**BÖLÜM : 4 - Yapının taşıyıcı sistemi :**

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	b) Yüzya
İskeletin cinsi :	Yüzyanın cinsi :
1 - Çelik <input type="checkbox"/>	1 - Brülör <input type="checkbox"/>
2 - Betonarme <input type="checkbox"/>	2 - Tuğla <input checked="" type="checkbox"/>
3 - Ahşap <input type="checkbox"/>	3 - Taş <input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	4 - Kerpiç <input type="checkbox"/>
1 - Taç, çelik levha <input type="checkbox"/>	5 - Diğer <input type="checkbox"/>
2 - Beton blok <input type="checkbox"/>	
3 - Brülör <input type="checkbox"/>	
4 - Tuğla <input type="checkbox"/>	
5 - Ahşap <input type="checkbox"/>	
6 - Taş <input type="checkbox"/>	
7 - Kerpiç <input type="checkbox"/>	
8 - Diğer <input type="checkbox"/>	

**BÖLÜM : 5 - Kullanım amacı ve yünüçümü :**

Kullanım amacı	Yünüçüm m <sup>2</sup>	Kullanım amacı	Yünüçüm m <sup>2</sup>
1. Ev	2	8. Sinema	
2. Apartman	4	9. Otel	
3. Dükkan		10. Lokanta	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki işyeri sayısı		12. Atölye	
6. Depo - araziye		13. İmalathane	
7. Garaj - hangar		14. Hastane	
[6-7 nci maddelerde yazılan ticari yapılara ait olanlar - inşaat yapıtlara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmî daire (itml)	
		18.	
		19.	
		<b>TOPLAM</b>	<b>10</b>

**BÖLÜM : 6 - Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti :**

a) Yapının kat sayısı :   
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :   
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :

b) Yüzyanın yüksekliği (metre) GEÇEKONDU

Bağış bedeli : .....  
Emlak maliki : .....  
Beyan edilen bağış bedeli TL/m<sup>2</sup> : .....  
Yapı tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> : .....  
Yapı tahsis belgesi verildiği tarih : .....  
Yapı tahsis belgesine ait karar No. : .....

**BÖLÜM : 7 - Belediye geliri (Harç) :**

Gelirin çeşidi	Lira Kz.	Lira Kr.
İnşaat harcı	450	
İskan harcı		
İlâve harcı	300	
<b>TOPLAM</b>	<b>750</b>	

**BÖLÜM : 8 - Konuların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman düzenlenecek)**

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer		X	
Havagazı		X		Sıcak su		X	
Şehir suyu	X			Kanallaşyon		X	
				Fosseptik	X		
				Asansör		X	

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Bir dairenin yünüçümü m <sup>2</sup>				
1. Odalı	1	45	Mutfak	X		
2. Odalı			Banyo	X		
3. Odalı			Helâ (WC)	X		
4. Odalı			Parke döşeme			
5. Odalı			Marley			
6. Odalı						
7. Odalı						

c) Dairede kaç kişi yuyuyor (.....)

2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 inci maddesine göre verilmiştir.  
2981 sayılı kanunun 13. maddesine göre ...../19... tarih ve ..... sayılı mabuzata tahsil edilmiştir.

Belgeyi tanımlayan Adı Soyadı : Muhasebecinin Adı Soyadı : M. M. M. D. D. D.  
Tarih : .....  
Mühasebecinin Adı Soyadı : .....  
Tarih : .....  
İmza : .....  
Belediye Fun veya İmar İşleri Yetkilisinin Adı Soyadı : .....  
Tarih : .....  
İmza : .....



2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

İlçe No. : 12  
Sahife No. : 27  
Dorsya No. : 24-20

Belge ne için verildiği ile ilgili belge veya (X) işaretini koyunuz.

1. İNŞAAT RİZEKTİNESİ (Düzenli - Geçici)  
 2. YAPIL KULLANMA İZİNİ  
 3. BÜHÜRAT VE YAPIL KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

BÖLÜM 1 - Yapının yeri (Adres) : \* Belgenin veriliş adresini belirtiniz.

BÖLÜM 2 - Yapının sahibi ve yemini bilesi :

Özet bilgi ile yapı, yapıda, ve adresi : **60651 116077A Ad. Mevlana Mahallesi cad. Set Üstü Kat**  
Ayrıca daire veya kuruluşun adı : **Kahramanmaraş**  
Yapı kooperatifi adı : **H. HÜSEYİN GİBERKİN**  
Diğer şahıs veya kurum adı : **(G) 1871-32**

BÖLÜM 3 - Kapama :

BÖLÜM 4 - Yapının taşıyıcı sistemi :

BÖLÜM 5 - Kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yükselik m'	Kullanma amacı	Yükselik m'
1. Ev	2	8. Sinema	
2. Apartman	33	9. Otul motel	
3. Dükkan mağaza sayısı	4650	10. Lokanta garajı	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki işyeri sayısı	55	12. Atölye	
6. Depo - malhane	52	13. İmalathane	
7. Geçerli çizimlerde yollarla çevrelenen alan yapıları (fabrika, atölye, imalathane gibi) sit'lerinde yer alan yapıların toplam alanı	27	14. Hastane	
		15. Okul	
		16. Cami	
		17. İnanç daire (tem)	
		18. Diğer	
		19. Diğer	
		TOPLAM	21350

BÖLÜM 6 - Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

BÖLÜM 7 - Belediyeye geliri (Harç)

BÖLÜM 8 - Emsalların Gelişimleri (Yapı kullanma izni verildiği sınıflara göre)

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
İstisna	X			Kalınlaş		X	
Havalandırma		X		Escalör		X	
Sehir suyu	X			Konut olmayan		X	
				Fonopistik	X		
				Asansör		X	

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayıları	Daire sayısı	Etir adedinin yüzölçümü m²
1. Odalı	2	33
2. Odalı		4650
3. Odalı		
4. Odalı		
5. Odalı		
6. Odalı		
7. Odalı		

c) Dairede tic. kisi sayıları

Dairesinin özellikleri	Olmaz	Olmazsa	Toplam
Mutfak	X		
Banyo	X		
Halk (WC)	X		
Pasajlar			
Markey			

Yukarıdaki yerli adresli özellikleri ve fenni şartları yazılı olarak 9-15 inci maddesine göre verilmiştir.

2981 sayılı yasa kapsamındaki 13. maddesine göre 30/10/1984 tarih ve 49/019540 sayılı mahallin tahsil edilmiştir.

Mulazımcısının Adı Soyadı : **YILMAZ DENİZ**  
Tarih : **30/10/1984**  
İmza : **M. HÜSEYİN GİBERKİN**

Belediye Fea veya İşyeri Verilişinin Adı Soyadı : **M. HÜSEYİN GİBERKİN**  
Tarih : **30/10/1984**  
İmza : **M. HÜSEYİN GİBERKİN**

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapılar

**TEKİRDAĞ**  
**POZLU**  
**M. ERBEVİ**

Belge no için verilen işlemler için (X) işaretini koyunuz.  
 İNŞAAT RİHATNAMESİ (Düzeltilmiş)  
 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ  
 RİHAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Çizim No: 12  
 Şahife No: 38  
 Dosya No: 2400

**BÖLÜM 1 - Yapının yeri (Adres):** \* Belgeyi verilen, adresini belirtiniz.

Yeri: **M. ERBEVİ YENİÇİFTLİK**

Semti: \_\_\_\_\_  
 Mahallesi: \_\_\_\_\_  
 Sokak: \_\_\_\_\_  
 Kapı No.su: \_\_\_\_\_  
 Pafta No.: **26**  
 Ada No.: **2665**  
 Parsel No.: \_\_\_\_\_  
 Arsa maliki: \_\_\_\_\_

**BÖLÜM 2 - Yapının niteliği ve yapıldığı hâl:**

Çizim için adı: **GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.**  
 ve adresi: **Mechu Meydanı cad.**  
 İsmi: **Sat. Site No:5**  
 Yapı kooperatifi adı: **Çabuktaş İSTANBUL**  
 Diğer şirket veya kurum adı: **1/1**  
 Yemini hâli Adı Soyadı: **H. H. CİGİRKAN**  
 Grubu ve kimlik no: **(16) 1871-32**

**BÖLÜM 3 - Kapım:**

1 - Garajlı   
 2 - Hisseli arsa veya arsizde   
 3 - Kendi parseli içinde   
 a) Bitmiş yapı için verilmiştir   
 b) Yarım inşaatın tamamlanması için verilmiştir   
 c) Taahhüt için verilmiştir   
 d) Tamirat için verilmiştir   
 e) Bahçe duvarı için verilmiştir

**BÖLÜM 4 - Yapının taşıyıcı sistemi:**

**TAŞIYICI SİSTEM**

a) İskelet:  Çelik  Betonarme  Ahşap  
 b) Yalıtım:  Brüksel  Tuğla  Taş  Kerpiç  Diğer

**BÖLÜM 5 - Kullanma amacı ve yüksekliği:**

Kullanma amacı	Yüksekliği m'	Kullanma amacı	Yüksekliği m'
1. Ev <b>6</b>	<b>21,50</b>	8. Sinema tiyatrosu	
2. Apartman	<b>21,50</b>	9. Otul motel	
3. Dükkan mağaza sayısı	<b>44,00</b>	10. Lokanta gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı	<b>15</b>	11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki işyeri sayısı	<b>48,50</b>	12. Atölye	
6. Depo atölye <b>2</b>		13. İmalathane	
7. Garaj-benzer (6-7 m'lik maddelerde yalıtım şartı yapıtlara ait duvarlar-ataut yapıtlara tahriki, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda boy korumalı maddelerde gösterilir.		14. Restoran	
		15. Otul	
		16. Cami	
		17. Restor daires (temel)	
		18. Diğer	
		19. Diğer	
<b>TOPLAM</b>		<b>187,50</b>	

**BÖLÜM 6 - Yapının kat adedi yüksekliği mahiyeti:**

a) Yapının kat sayısı: **2**  
 Toplam kat sayısı: **2**  
 Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: **4**  
 Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: **0**

b) Yapının yüksekliği (metre) **GEÇERLİDİR**

Rayıç bedeli: \_\_\_\_\_  
 Ems malîki: \_\_\_\_\_  
 Boyun edilen rayıç bedeli TL/m²: \_\_\_\_\_  
 Tapu tabii belgesindeki m²: \_\_\_\_\_  
 Tapu tabii belge verildiği tarih: \_\_\_\_\_  
 Tapu tabii belgesine ait karar No.: \_\_\_\_\_

**BÖLÜM 7 - Belediye geliri (Harç):**

Gelirin cinsi	Lira Kr.	Lira Kr.
İnşaat harcı	<b>8170</b>	
İhtisap harcı	<b>1440</b>	
İhtisap harcı	<b>26850</b>	
<b>TOPLAM</b>	<b>36460</b>	

**BÖLÜM 8 - Konutların özellikleri (Yeni kullanma izni verildiği hâli dışındakiler):**

a) Sınır ile ilgili özellikler

Özellikler	Vaz	Yok	Eol	Özellikler	Vaz	Yok	Ölçü
Elektrik	X			Kalorifer		X	
Havagazı		X		Isıyalıtı		X	
Selül suyu	X			Kanallı suyu		X	
				Foosptik	X		
				Asanibê		X	

b) Daire ile ilgili özellikler

Özellikler	Daire	Daire	Daire	Daire	Daire
1. Odalı	<b>2</b>	<b>21,50</b>			
2. Odalı	<b>4</b>	<b>21,50</b>			
3. Odalı		<b>20,50</b>			
4. Odalı		<b>20,50</b>			
5. Odalı		<b>20,00</b>			
6. Odalı		<b>20,00</b>			

c) Dairede kaç kişi yaşar (.....)

Dairede kaç kişi yaşar	Çalışan	Çalışmayan	Toplam
1			
2			
3			
4			
5			
6			

İnşaatın bitmesi tarihi: **1987**  
 (Bölünme veya beyanla göre dolandırılmaktadır.)

Dünyacılar: \_\_\_\_\_

**BÖLÜM 9 - Konutların özellikleri (Yeni kullanma izni verildiği hâli dışındakiler):**

2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9.15 inci maddesine göre verilmiştir.  
 2981 sayılı kanunun 11. maddesine göre **30.10.184** tarih ve **49/1019539** sayılı mahallî idare kararına göre verilmiştir.

Muhasibinin Adı Soyadı: **H. H. CİGİRKAN**  
 Tarih: **17.11.2017**  
 İmza: \_\_\_\_\_

Beldiye Fes ve Yemini Yetkilisinin Adı Soyadı: **ARIST EYİ**  
 Tarih: \_\_\_\_\_  
 İmza: \_\_\_\_\_



2931 sayılı yasa kapsamındaki yapıların

Belge ne için verildiği ile ilgili belgeye (X) işareti koyunuz.

1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Dahilî-Geçici)  2 YAPI KULLANMA İZİNİ  3 RÜHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Gilt. No. : 18  
 Sayfa No. : 4A  
 Dosya No. : .....

**BÖLÜM : 1 — Yapının yeri (Adres) :** \* Belgenin verilmiş olduğunu belirtiniz.

**BÖLÜM : 2 — Yapının sahibi ve yeminli büro :**

Özellikler : .....

ve adresi : .....

Resmî daire veya kuruluş : .....

ise ismi : .....

Yapı kooperatifi ise adı : .....

Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : .....

Yeminli büro Adı Soyadı : .....

Grup ve karne no : .....

**BÖLÜM : 3 — Kapsam :**

1 — Geçerli

2 — Hisseli arsa veya arsizde

3 — Kendi parselli içinde

a) Bitmiş yapı için verilmiştir

b) Yatırımların tamamlanması için verilmiştir

c) Tashih için verilmiştir

d) Tamirat için verilmiştir

e) Belçiz devresi için verilmiştir

**BÖLÜM : 4 — Yapının taşıyıcı sistemi :**

**TAŞIYICI SİSTEM**

a) İskelet

İskeletin cinsi :

1 — Çelik

2 — Betonarme

3 — Ahşap

İskeletin dolgu maddesi cinsi :

1 — Sac, çelik levha

2 — Beton blok

3 — Beher

4 — Tuğla

5 — Ahşap

6 — Taş

7 — Kerpiç

8 — Diğer

b) Yığma

Yığmanın cinsi :

1 — Beher

2 — Tuğla

3 — Taş

4 — Kerpiç

5 — Diğer

**BÖLÜM : 5 — Kullanma amacı ve yüzölçümü**

Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>	Kullanma amacı	Yüzölçüm m <sup>2</sup>
1. Ev	.....	8. Sinema tiyatrosu	.....
2. Apartman	.....	9. Otul merkezi	.....
3. Dükkan mağaza sayısı (.....)	.....	10. Lüks otel	.....
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (.....)	.....	11. Fabrika	.....
5. İşhanı, büro içindeki yerleri sayısı (.....)	.....	12. Atölye	.....
6. Depo - atölye	.....	13. İmalathane	.....
7. Garaj - hangar	.....	14. Hastane	.....
[6-7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar - imal yapıları (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda boy bırakılan maddelerde gösteriniz.]	.....	15. Otul	.....
		16. Cami	.....
		17. Resmî daire (ismi)	.....
		18. ....	.....
		19. ....	.....
		TOPLAM	.....

**BÖLÜM : 6 — Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti**

a) Yapının kat sayısı

Toplam kat sayısı

Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇERLİ

Rayıç bedeli : .....

Esas maliki : .....

Bayan edilen rayıç bedeli TL/m<sup>2</sup> : .....

Tapu tahsis belgesindeki m<sup>2</sup> : .....

Tapu tahsis belgesi verildiği tarih : .....

Tapu tahsis belgesine ait karar No. : .....

**BÖLÜM : 7 — Belediye geliri (Harç)**

Gelirin çeşidi	Lira Kr.	Lira Kr.
İnşaat harcı	.....	.....
İskan harcı	.....	.....
İlave harcı	.....	.....
TOPLAM	.....	.....

**BÖLÜM : 8 — Konularla ilişkileri (Yapı kullanma izni verildiği zaman durdurulacak)**

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	X			Kalorifer		X	
Havagazi		X		Sıcak su		X	
Şehir suyu	X			Kanalizasyon		X	
				Fonseprik		X	
				Asansör		X	

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Olan	Olmayan	Toplam
	Daire sayısı	Etir adedinin yüzölçümü m <sup>2</sup>				
1. Odalı			Mutfak			
2. Odalı			Banyo	X		
3. Odalı			Heli (WC)			
4. Odalı			Parket			
5. Odalı			Dişeme			
6. Odalı			Marley			
7. Odalı						

c) Dairede kaç kişi yaşıyor (.....)

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve fenni şartları yerli ..... için ..... ya da .....  
 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 9-15 inci maddesine göre verilmiştir.  
 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre ...../...../19..... tarih ve ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Belgeyi tasnif eden memurun Adı Soyadı : .....

Mühürünün Adı Soyadı : .....

Tarih : .....

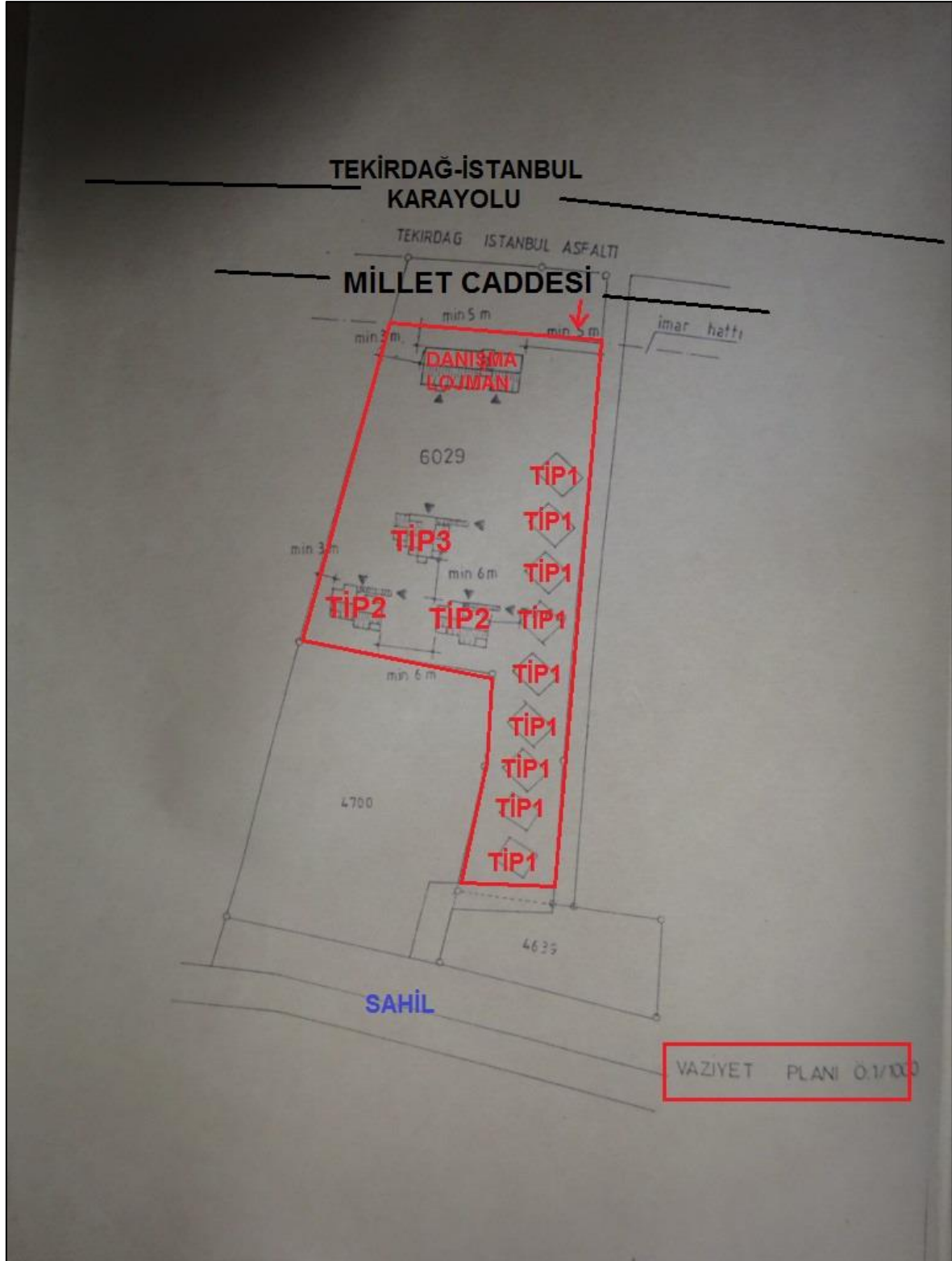
İmza : .....

Belediye Fen veya İmar İşleri Yetkilisinin Adı Soyadı : .....

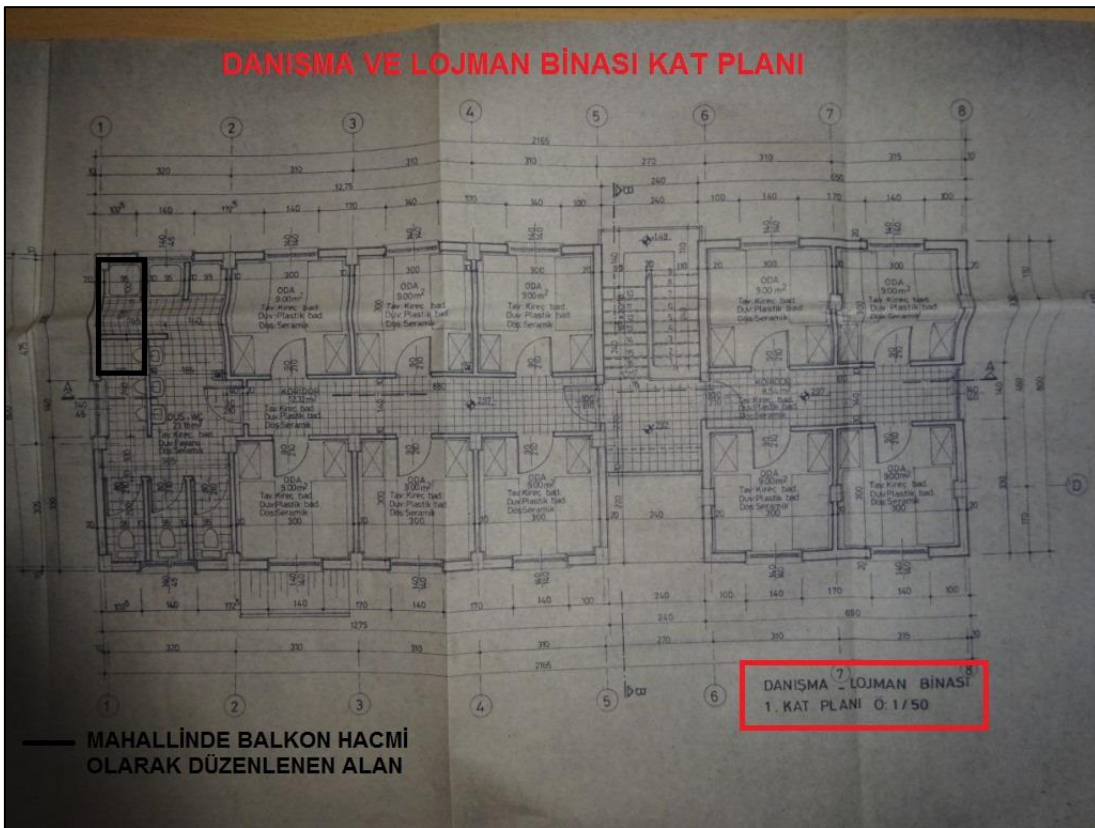
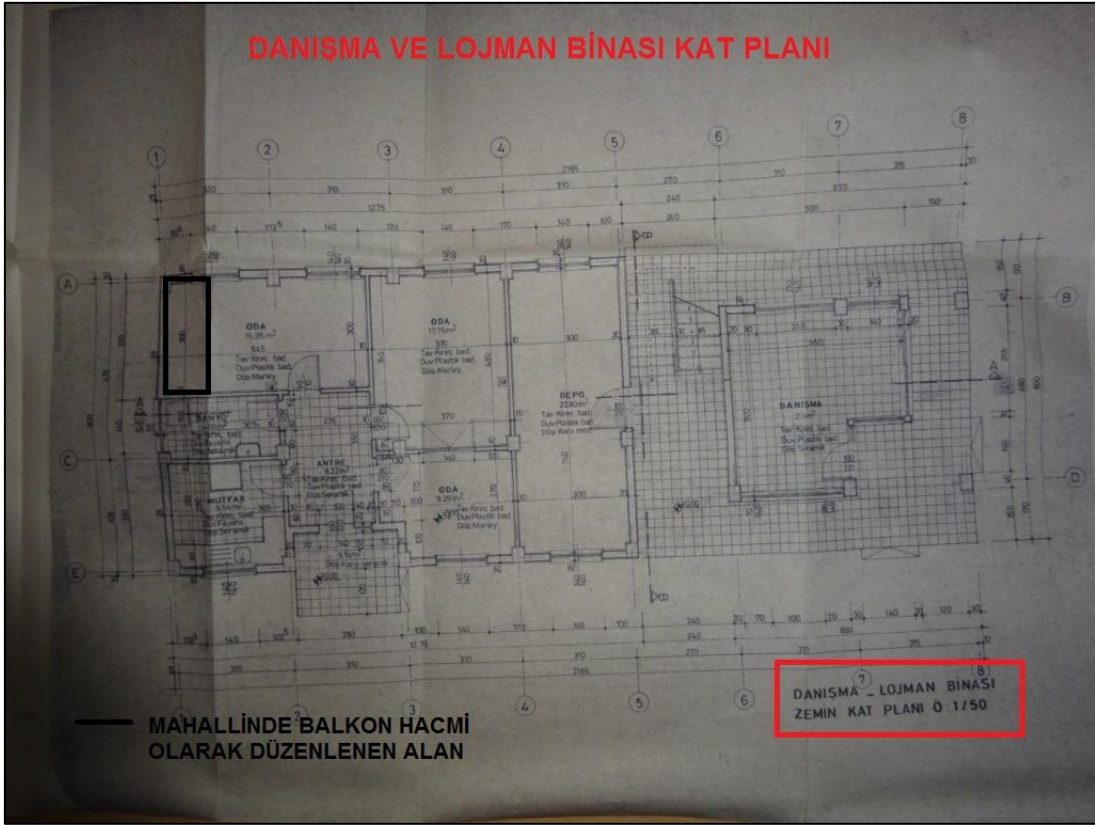
Tarih : .....

İmza : .....

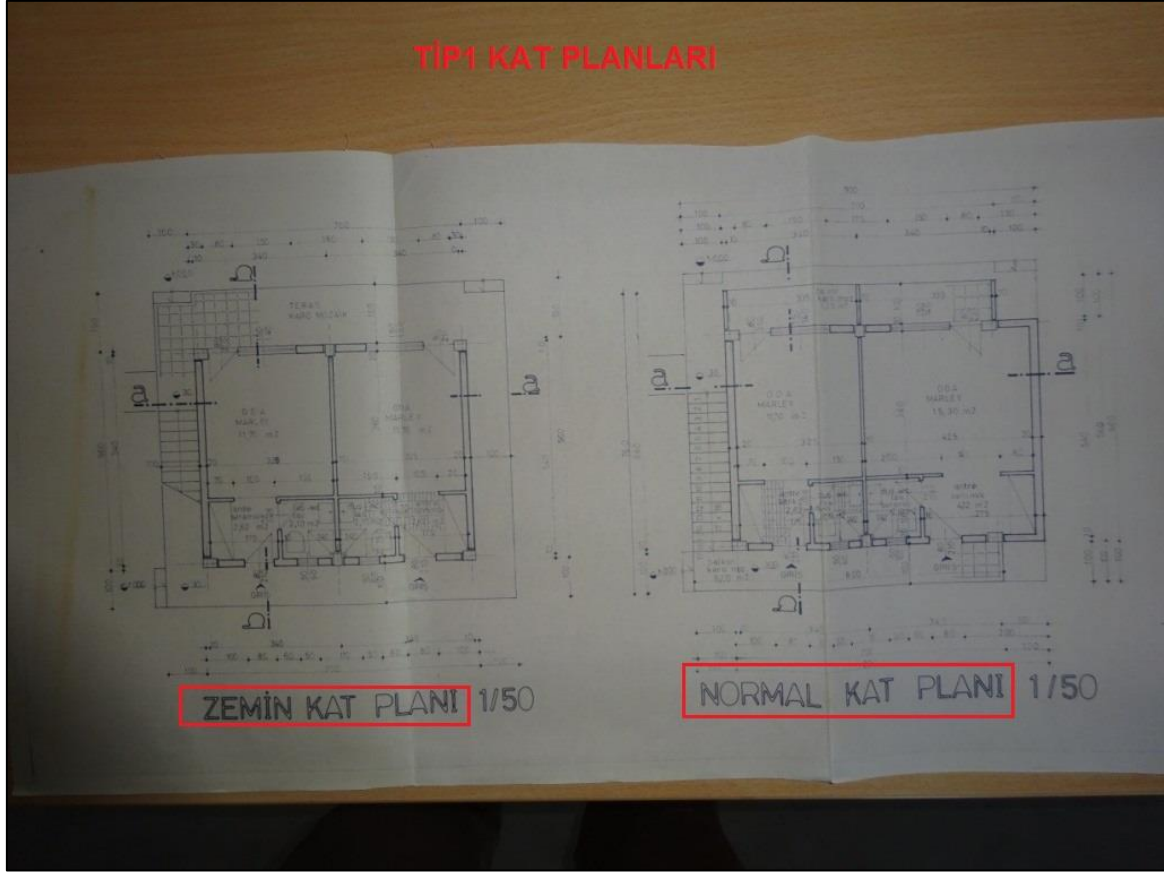
(Bu Nüsha Belediyede Kalacaktır.)

**MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ**

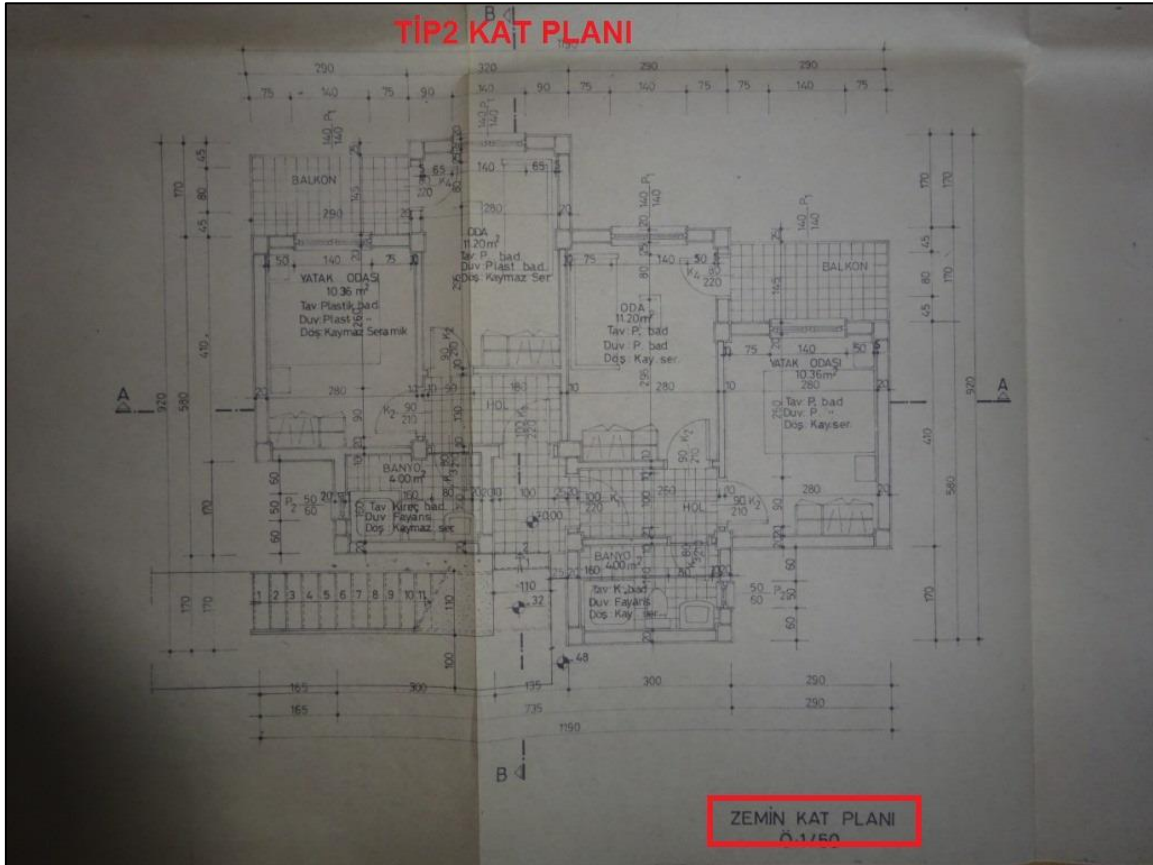




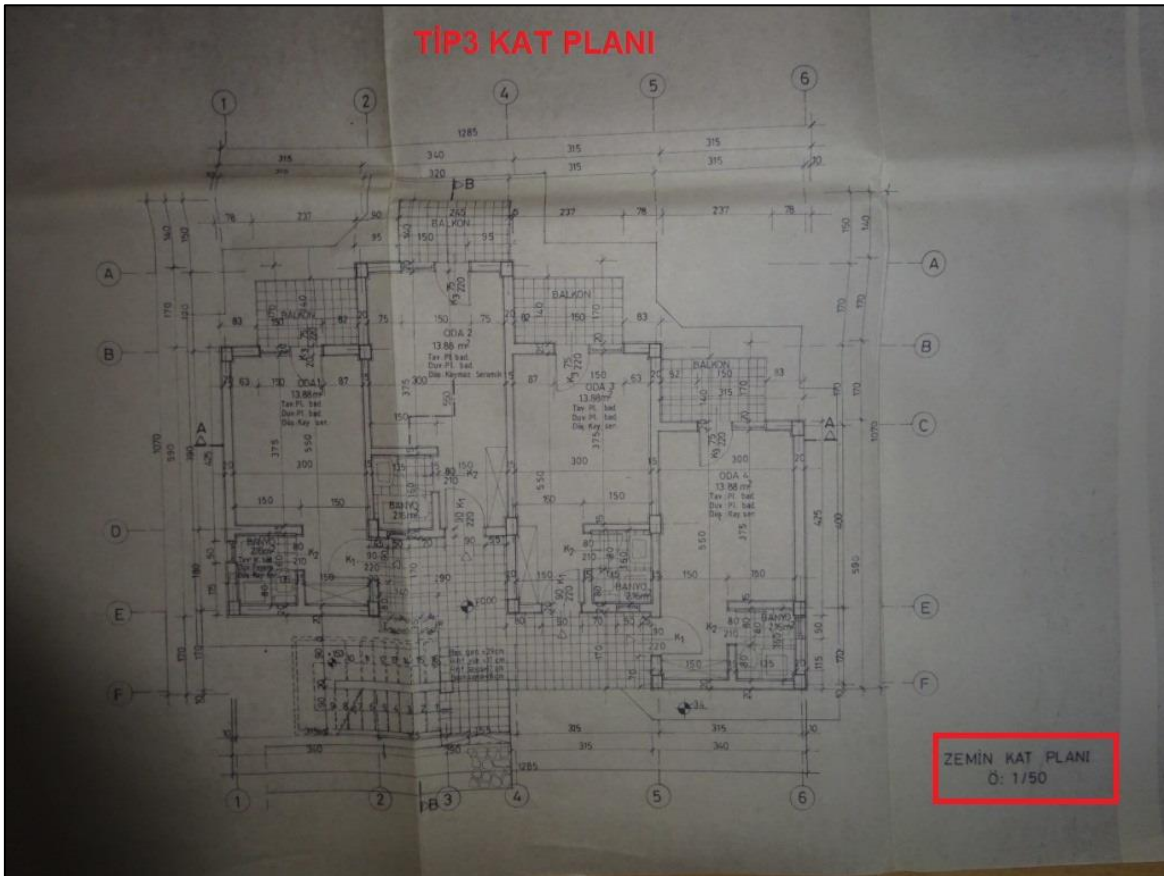
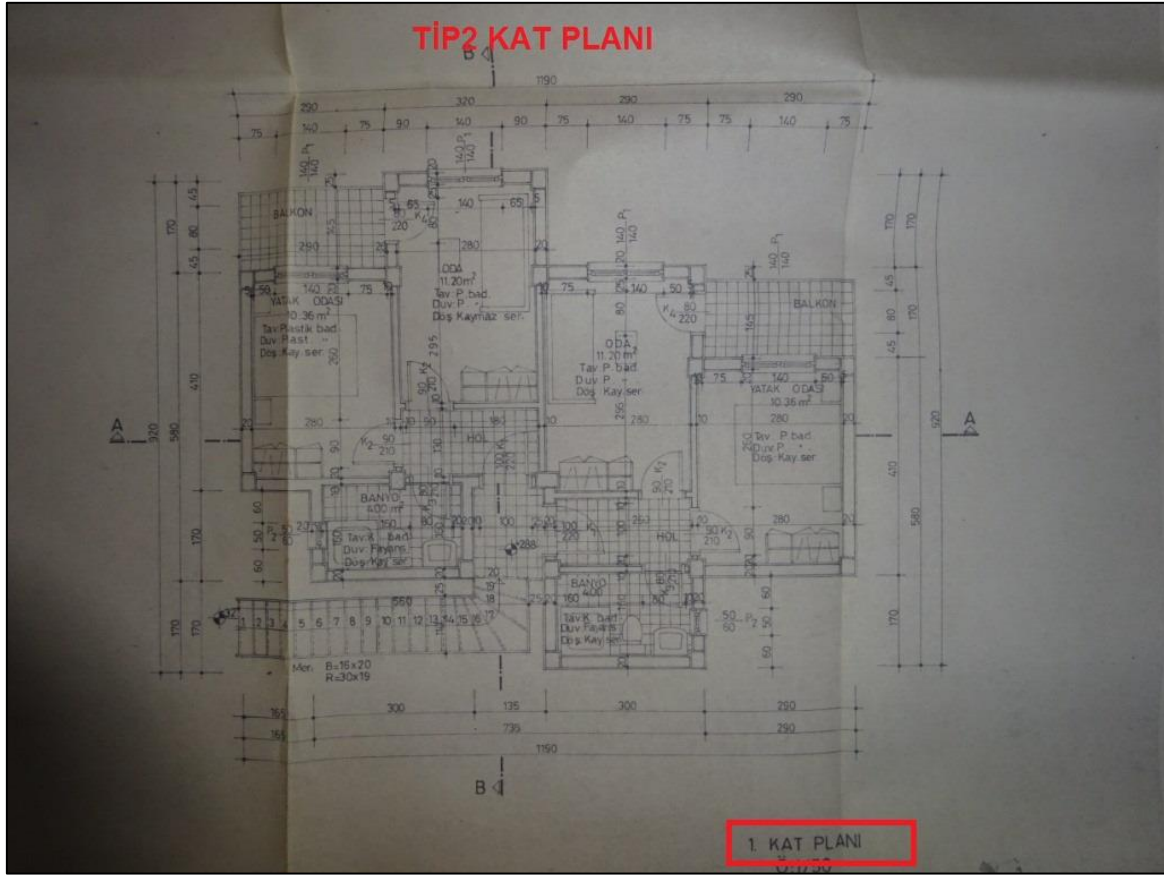
## TİP1 KAT PLANLARI



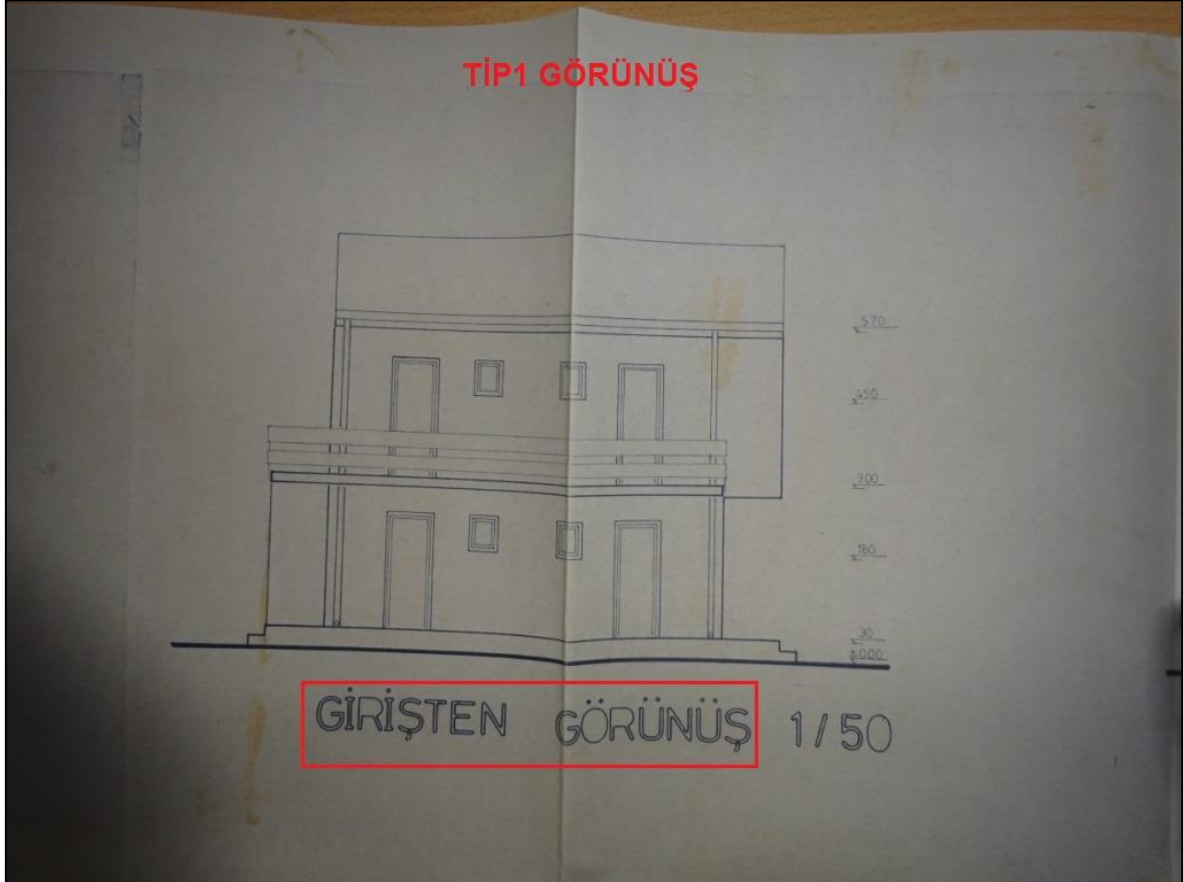
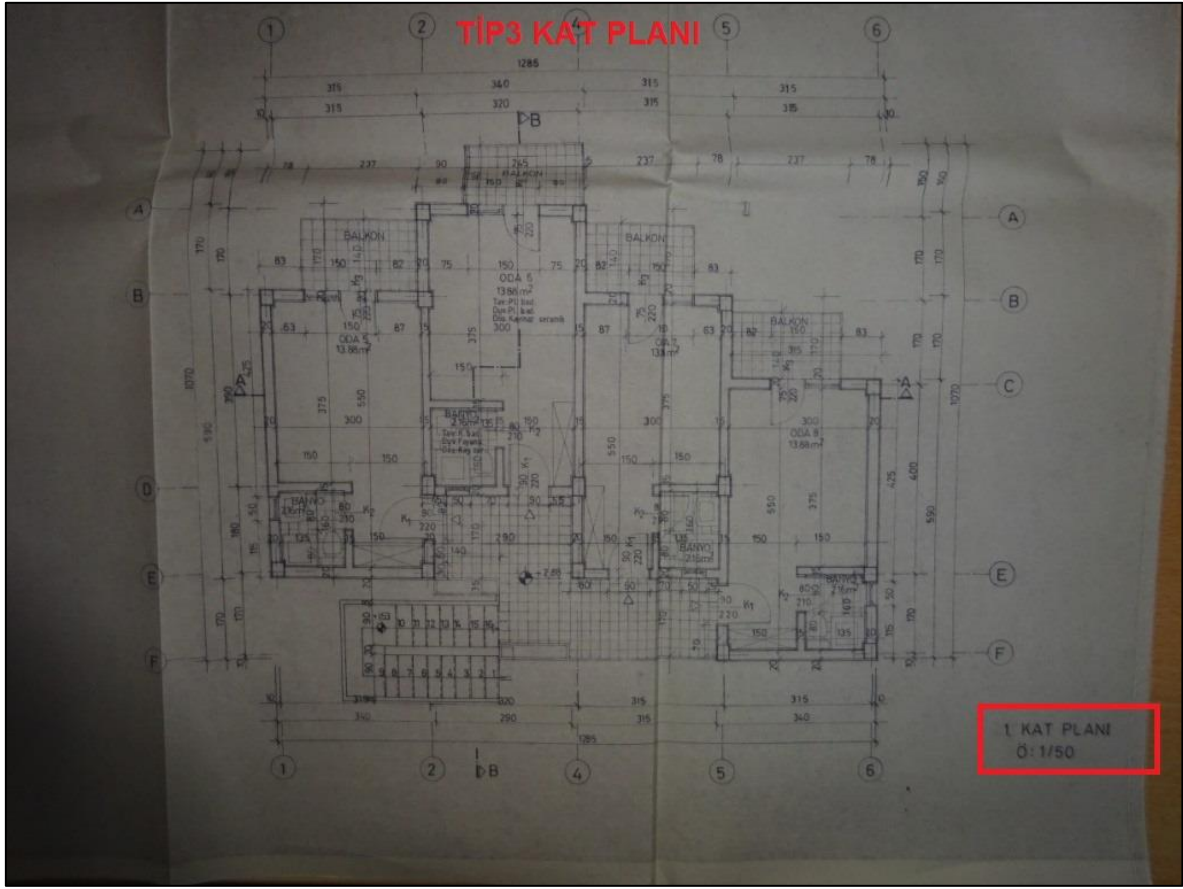
## TİP2 KAT PLANI







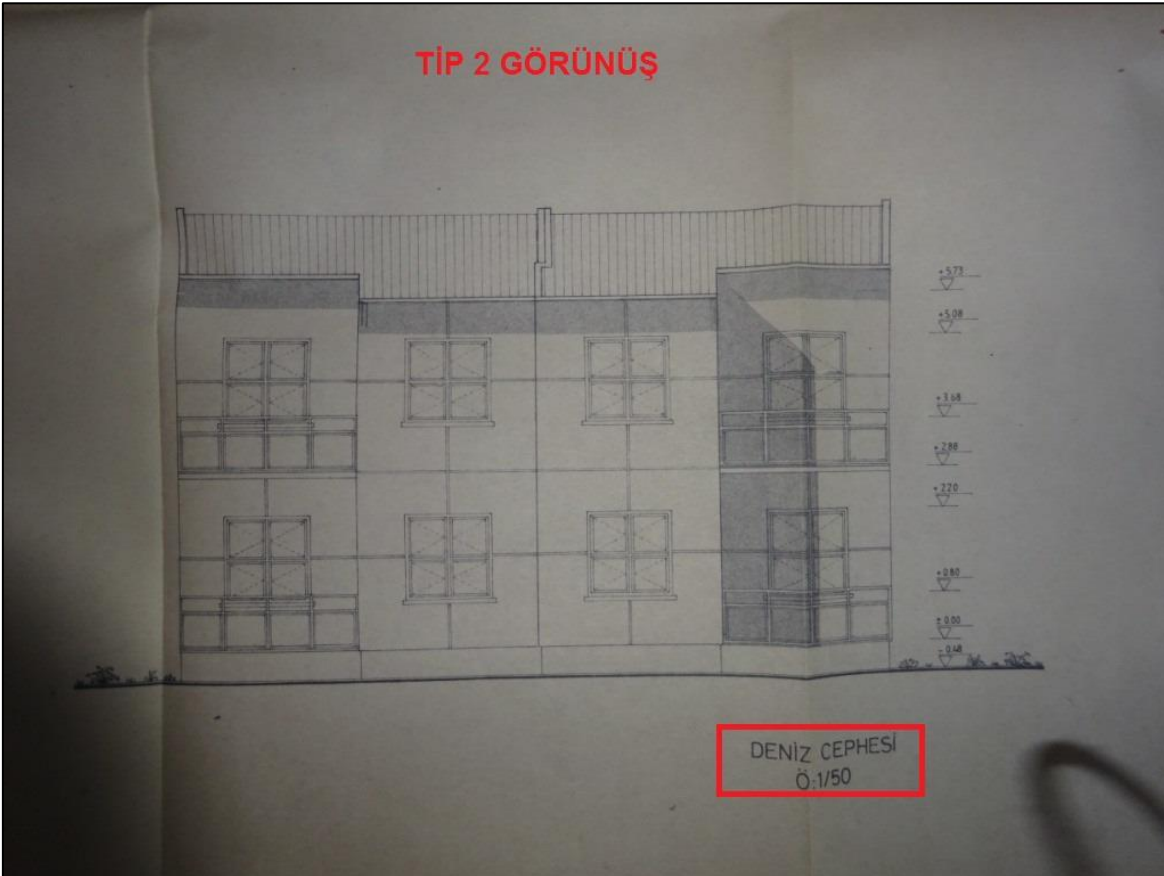


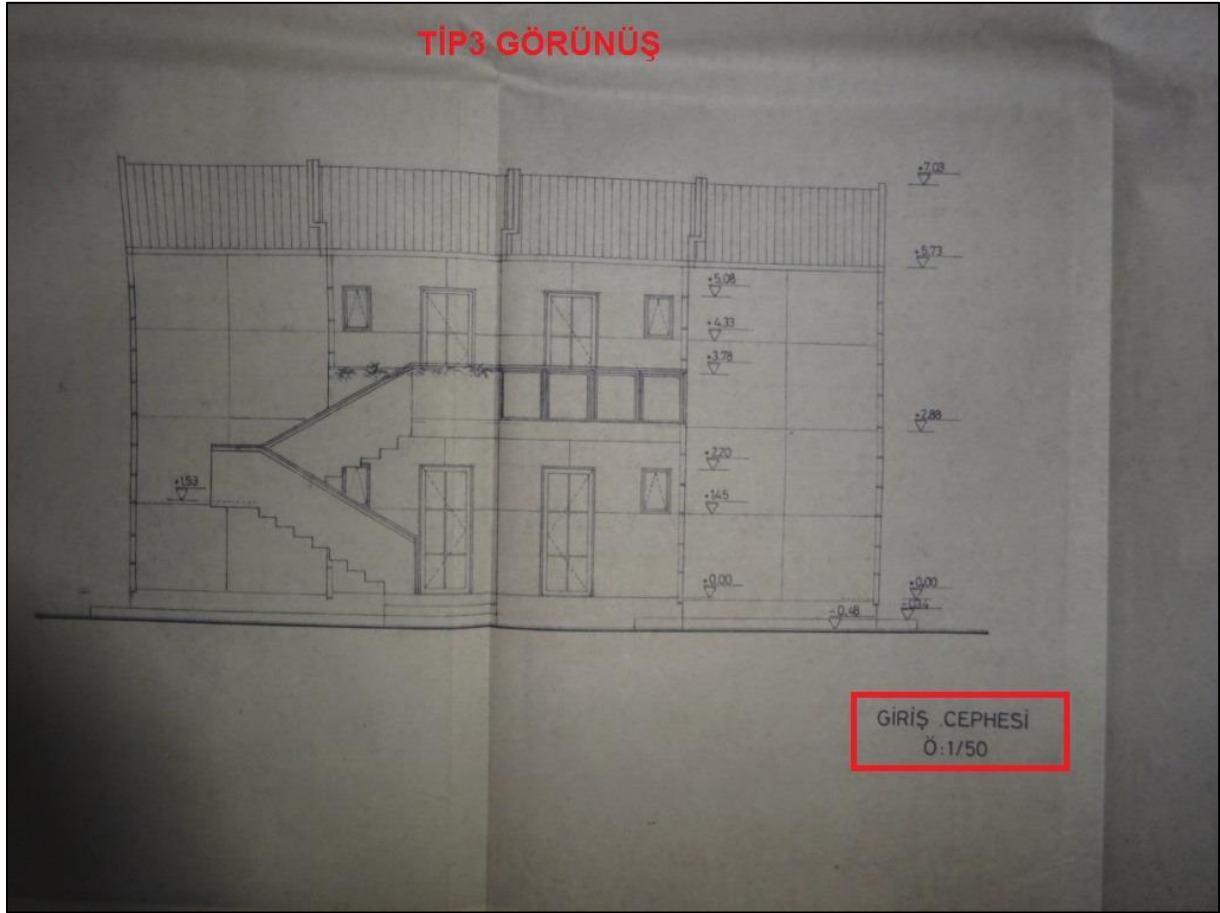


### DANIŞMA-LOJMAN BİNASI GÖRÜNÜŞÜ



### TİP 2 GÖRÜNÜŞÜ






## UAVT BİLGİLERİ

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü

TEKİRDAĞ / MARMARAEREĞLİSİ / YENİÇİFTLİK MAHALLESİ / MİLLET (Cadde) / 107 - Kamu - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Okul



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
253016307	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	107	3094908823	-	Okul, Üniversite, Araştırma	Kamu	Bilinmeyen	-

Adres No : 3094908823

## TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 14:19

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
073719148458	20191218-2546-F02775	14845

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/6029
Taşınmaz ID:	77480093	Yüzölçüm ( m²):	4589.00
İl / İlçe	TEKİRDAĞ/MARMARA EREĞLİSİ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Marmara ereğlisi TM		
Mahalle / Koy Adı:	YENİÇİFTLİK M		
Mevki:	SAHİL BOYU		
Cilt / Sayfa	63/6257		
Kayıt Durum:	Aktif		

## Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
210631351	(SN:7733402) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Marmara ereğlisi TM Kadastro Parselinde Birleştirme Yev: 2198 Tarih: 05/12/1989	

## Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )

Tip	Ş.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İcrai Haciz : Düzce İcra Dairesi nin 26/07/2019 tarih 2016/18600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1137.77 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.		Marmara ereğlisi TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 5749 Tarih: 26/07/2019	
Serh	İcrai Haciz : Odemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Çavlak lehine haciz işlenmiştir.		Marmara ereğlisi TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6090 Tarih: 05/08/2019	

1 / 1







**ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Raporun Tarihi</b>	14.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0316
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ahmet BEZCİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403789) Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402578) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>3.300.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	15.11.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0327
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ahmet BEZCİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403789) Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402578) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>3.200.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	01.12.2015
<b>Raporun Numarası</b>	2015_M_0477
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ahmet BEZCİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403789) Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402578) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>2.900.000,-TL</b>

**SERTİFİKASYONLAR:**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Tayfun ÖZPAK**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TDKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 22.07.2015

No : 404714

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Serkan BİLGE**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 12.07.2017

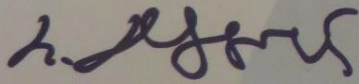
No : 406666

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Sezgin SARIKAYA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

