



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Denizli/Çal/Süller – 6376 Parsel – 2 KATLI BETONARME EV

2019\_M\_0745 / 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.	Denizli İli .....	11
3.4.	Çal İlçesi .....	13
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER .....	14
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	14
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	15
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri .....	15
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri .....	15
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler .....	15
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri .....	15
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı .....	15
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	16
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri .....	16
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri .....	17
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	18
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler .....	18
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	18
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri .....	18
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi .....	19
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı .....	22
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	23
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	23
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması .....	23
8.	SONUÇ .....	24
9.	RAPOR EKLERİ .....	25

## 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 23.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Erkan BOZKURT 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_0745
<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>	: Denizli İli, Çal İlçesi, Süller Mahallesi dahilinde yer alan, 69,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "2 KATLI BETONARME EV" vasıflı 6376 Parsel üzerinde yer alan yapının 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>	: Denizli İli, Çal İlçesi, Süller Mahallesi, Köyiçi Mevkii dahilinde yer alan, 69,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "2 KATLI BETONARME EV" vasıflı 6376 Parsel üzerinde yer alan binanın 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: -27.11.2017 tarih, 2017_M_0320 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 42.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -30.11.2016 tarih, 2016_M_0334 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 40.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -08.12.2015 tarih, 2015_M_0498 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 40.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
<b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Maliyet Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
<b>Takdir Edilen Satış Değeri</b>	: <b>50.000.-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>	: Erkan BOZKURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, 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 değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

#### 2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

### 2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

#### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas 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.

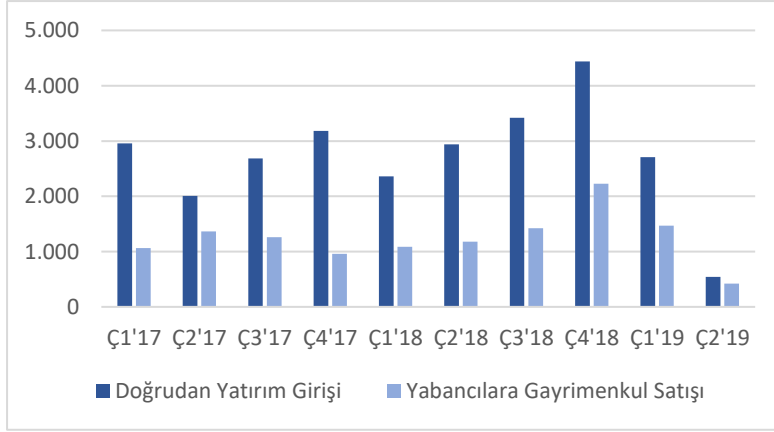
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici 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 denge artışı gerçekleşmiştir.

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 etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

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



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

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

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

### Tablo. 1 GSYH Değerleri

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

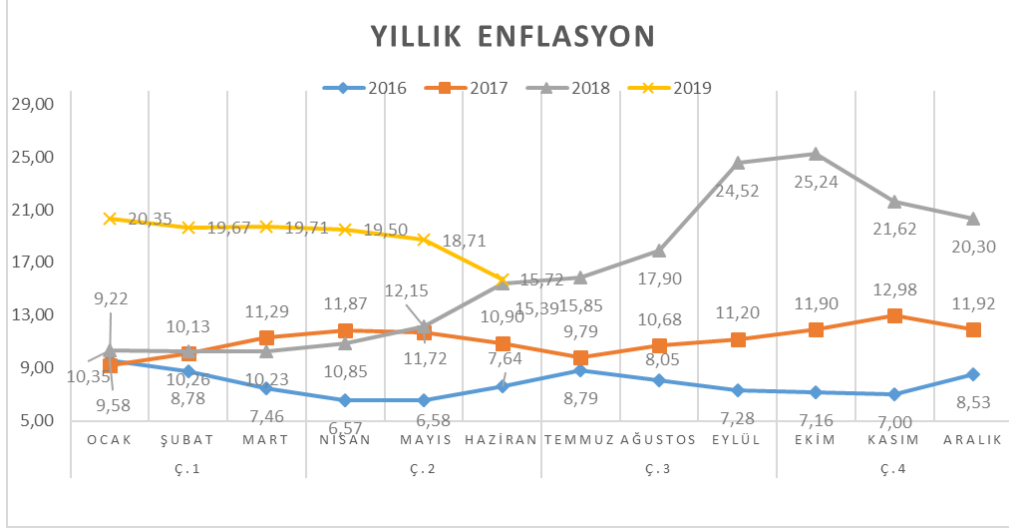
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama dolar kuru belirlenmiştir.

\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)



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

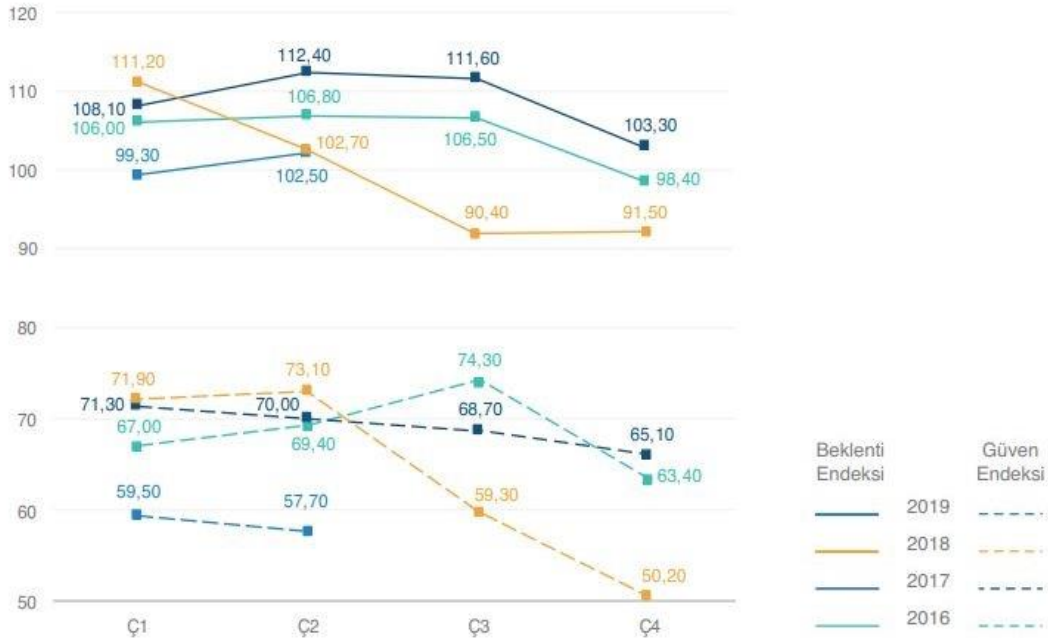
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



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

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

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



Kaynak: TCMB

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



## Türkiye'de Büyüme Oranları

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

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

### TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %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
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

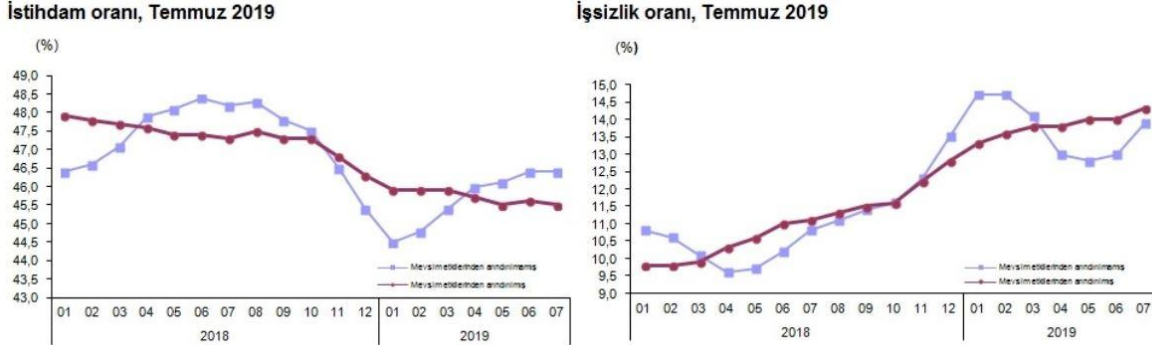
**Kaynak: TÜİK**

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

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

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

**Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları**



*Kaynak: TÜİK*

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

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

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

\* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

*Kaynak: TÜİK*

### 3.2. Gayrimenkul Pazarı

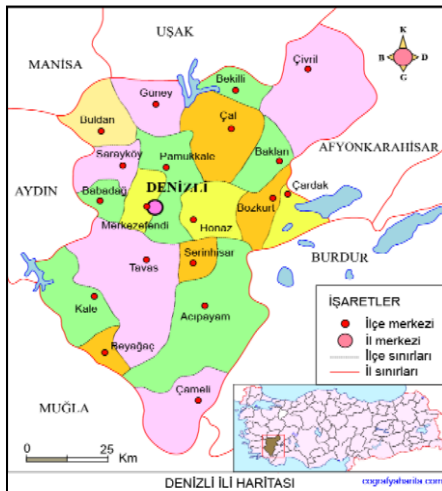
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, 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 zincirleşmiş 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.

### 3.3. Denizli İli



Denizli, Anadolu Yarımadası'nın güneybatı, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit durumundadır. Denizli İli'nin, her üç bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 30' - 29° 30' doğu meridyenleri ile 37° 12' - 38°12' kuzey paralelleri arasında yer alır. Doğudan Burdur, Afyon, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden Muğla illeri ile komşudur.

Denizli il yüzölçümü 11.868 km<sup>2</sup> olup Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesi'nin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy İlçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli İlçesi'dir. İl topraklarının %47'si dağlar, %28'si ovalar, %23'ü platolar ve %2'si yaylalardan



oluşmaktadır. Nüfusu 2018 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 1.027.782'dir. Bu nüfus, 512.109 erkek ve 515.673 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,83 erkek, %50,17 kadındır.

**Tablo. 8 Denizli İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Yıl	Denizli Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	1.027.782	512.109	515.673
2017	1.018.735	507.543	511.192
2016	1.005.687	500.398	505.289
2015	993.442	494.808	498.634
2014	978.700	487.958	490.742
2013	963.464	480.224	483.240
2012	950.557	473.041	477.516
2011	942.278	470.027	472.251
2010	931.823	464.104	467.719
2009	926.362	462.914	463.448
2008	917.836	458.787	459.049
2007	907.325	453.756	453.569

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

Müteşebbis ruhlu ve yardımsever insanıyla tüm dünyanın göz bebeği marka bir kent olan tekstilin başkenti Denizli, ülkemizin lokomotif illerinden biridir. Ege Bölgesinde İzmir ve Manisa'nın ekonomik yığılma avantajına rağmen Denizli bir sanayi merkezi olarak ön plana çıkmıştır. Öyle ki, bu gelişme Devlet Planlama Teşkilatınca bir mucize olarak değerlendirilmekte ve ülkenin geri kalmış yörelerinin gelişiminde model olarak önerilmektedir. Denizli, Türk ekonomisinin dışa açılan en önemli kapılarından biridir.

Tekstil, turizm ve mermer başta olmak üzere, tüm ekonomik faaliyetlerde dünya ile rekabet edebilir hale gelen Denizli, özellikle dışa açık ve ihracata dayalı sanayileşmesi ile tekstil dışı sektörlerde de ön sıralara gelmiştir. Yem, ambalaj malzemeleri, emaye bakır tel, elektrolitik bakır mamulleri, gıda, tekstil sektörlerinde Denizli şirketlerimiz ülkemizin en büyük şirketleri arasında faaliyet göstermektedir. "Türkiye'nin En Büyük 500 Sanayi Kuruluşu" çalışmasında Denizli her yıl en az 10 firma ile temsil edilmektedir.

Havlu ve bornoz üretiminde önemli bir merkez olan Denizli, bu alanda ülkenin yıllık ihracatının yaklaşık üçte birini karşılamakta olup, pamuklu tekstil alanında dünya başkenti olarak kabul görmektedir.

Türkiye'nin 2. büyük mermer havzasına sahip ilimizde; 182 firmanın bulunduğu Denizli Organize Sanayi Bölgesi faal olup, OSB sayısını 6'ya çıkarmak için özellikle stratejik ve öncelikli sektörlerde yer alan yatırımlarla 2. bölgede yer almamıza rağmen 5. bölge imkanlarından yararlanabileceğimiz Jeotermal Enerji Santrali ile entegre çalışan Türkiye'de ilk olma özelliği bulunan Tarıma Dayalı Sera OSB'nin içinde bulunduğu 5 OSB'ni kurma çalışmalarını devam ettirmektedir.

Enerji Merkezi olma yolunda hızla ilerleyen Denizli yenilenebilir enerji potansiyeli açısından zengin bir ildir. Bunlardan biri olan jeotermal kaynaklar ve potansiyeli bakımından Dünyada 7. Avrupa'da 1. sırada olan Türkiye'de Ege Bölgesi illeri içerisinde de 7 adet jeotermal saha bulunduran Denizli yaklaşık %16 paya sahiptir. İlimizde gerçekleştirilen hidroelektrik, jeotermal ve doğalgaz enerji

çevrim santralleri yatırımlarının tamamlanmasıyla birlikte Denizli 1.500 megawattlık elektrik enerjisi üreten bir kent olacaktır.

İlimizde sanayi ve tarım birbirine entegre olmuş, gerek sulu tarımda gerekse sanayide büyük gelişmeler sağlanmıştır. Denizli ili özellikle son yıllarda tekstilde göstermiş olduğu başarıyı yavaş yavaş tarım ve hayvancılık alanına yöneltmektedir. Denizli tarımsal ürünlerin ihracatında tüm ülkelere ürün göndermede yetkilendirilen illerdendir. Yaş meyve ve sebze de diğer ülkelere direk olarak ihracat yapılmaktadır. İlimizden 87 çeşit tarım ürünü 83 ayrı ülkeye ihracat edilmektedir.

İç ve dış turizme on iki ay hizmet sunabilen ilimiz en çok turist çeken iller sıralamasında ülkemizde ilk 5 ilçesinde yer almaktadır. Yerli ve yabancı turistlerin her geçen gün daha fazla rağbet ettiği sağlık ve termal tedavi tesislerinin ucuz, bol ve çeşitli kaynak suları Denizli'de mevcuttur.

İlimiz, alternatif turizm çeşitlerinin en önemlisi olan Termal (Sağlık) turizm potansiyeli açısından yurdumuzun önemli merkezlerinin başında gelmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığımızca Termal Turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama tesislerini bir arada bulduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması amacı ile İlimizde; Çardak İlçesi Beylerli Kaplıcaları 2006/11354 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve Buldan İlçesi Yenicekent Bölmekaya-Kamara Kaplıcaları, Sarayköy İlçesi Tekkeköy-İnsuyu, Babacık -Kızıldere Kaplıcaları ve Akköy İlçesi Gölemezli Kaplıcaları 25 Şubat 2008 gün ve 13317 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi olarak ilan edilmiştir.

### 3.4. Çal İlçesi

Denizli'nin kuzey doğusunda yer almaktadır. Denizli'nin doğusunda bulunan Çökelez Dağı'nın doğu eteklerinde kurulmuştur. Dağın batı eteğinde ise meşhur Pamukkale bulunmaktadır.

Çal, Uşak ilçeleri ve Denizli'nin doğusunda bulunan diğer ilçelerle komşudur. Çal'ın batısında Çökelez Dağı bulunmaktadır.

Dağın doğu eteklerinde Çal'a bağlı köyler, batı eteklerinde ise Akköy ilçesine bağlı köyler bulunmaktadır. Kuzey ve kuzey doğusu Uşak'ın Ulubey ve Karahallı ilçeleri ile çevrilmiştir. Çal'ın doğusunda Baklan güney doğusunda ise Honaz İlçesi yer almaktadır.

Çal, yaklaşık 65 km'lik bir yol ile Denizli'ye bağlanmaktadır. Bu yol 33. km'den sonra Afyon-Denizli yoluna bağlanmaktadır ki, duble yol haline getirilen bu bölümde ulaşım son derece rahattır. Çal ayrıca Çökelez dağına aşan ikinci bir yollarda Denizli'ye bağlanmış ise de bu yol fazla tercih edilmemektedir. Çal Güney üzerinden Denizli-İzmir yoluna bağlanmaktadır. Çal'ın Uşak'a bağlantısı ise Karahallı ve Ulubey ilçeleri üzerindedir.

Çal'a en yakın tren istasyonu 35 km mesafedeki Kaklık istasyonudur.

Yüzölçümü 1521 km<sup>2</sup> olan Çal, 850 metrenin üzerinde bir rakıma sahiptir. Çal'ın yakınlarından geçen Büyük Menderes Nehri Çal'ın doğusunu büyük vadilerle yarmıştır. Çal'ın yüksek bir bölgede kurulmuş olması, menderes vadilerini bir hayli derinleşmesine sebep olmuştur. Bazı yerlerde bu derin vadiler adeta kanyon haline dönüşmektedir. Büyük Menderes Nehrinden geçmiş yıllarda sadece değirmenlerin çalıştırılmasında ve çok küçük çaplı arazilerin sulanmasında faydalanılıyordu. Ancak son yıllarda yapılan yatırımlarla hem Hançalar yöresindeki araziler; hem de Baklan ovasındaki geniş bir alan sulanabilir hale getirilmiştir ve Büyük Menderes Nehrinden bölge halkı daha fazla yararlanma imkânı bulmuştur.

Büyük Menderes Nehrinden kısmi olarak balık yetiştiriciliğinde de yararlanılmaktadır. Ancak bu tesisler çok büyük çaplı olmayıp, daha çok yörenin kendi ihtiyaçlarına göre üretim yapmaktadır.



Menderes Nehri boyunca derin vadiler ve bu vadilerde Menderesin oluşturduğu uygun akıntı ortamı bölge için rafting sporunun da gündeme gelmesini sağlamıştır.

İlçe halkının büyük bir kısmı geçimini tarımdan sağlar. İlçede yetiştirilen ürünlerin başında üzüm gelir. Çal üzümü meşhur bir üzüm türüdür. Çal Karası olarak da bilinen bir türü gayet meşhurdur. Ayrıca banya, elma, tütün, sebze, tahıl, anason, haşhaş, kapari, ayçiçeği, mısır, kekik gibi ürünler de yetiştirilmektedir. İlçede çimento, Traverten Mermer ve meyve suyu fabrikası ile yetiştirilen elma ve üzümün muhafazası için soğuk hava depoları bulunmaktadır. İlçede üzümlerin şarap yapılabilmesi için şaraphaneler bulunmaktadır.

**Tablo. 9 Çal İlçesi Nüfus Tablosu**

Yıl	Çal Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	19.259	9.485	9.774
2017	19.254	9.451	9.803
2016	19.431	9.523	9.908
2015	19.699	9.594	10.105
2014	20.218	9.939	10.279
2013	20.587	10.111	10.476
2012	21.079	10.320	10.759
2011	21.764	10.673	11.091
2010	22.249	10.907	11.342
2009	22.649	11.037	11.612
2008	23.339	11.468	11.871
2007	24.157	11.880	12.277

*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. 10 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri**

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: DENİZLİ
İLÇESİ	: ÇAL
MAHALLESİ	: SÜLLER
MEVKİİ	: KÖYÜÇİ
PAFTA NO	: 36
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 6376
YÜZÖLÇÜMÜ	: 69,00
NİTELİĞİ	: 2 KATLI BETONARME EV (*)
CİLT NO	: 61
SAYFA NO	: 5967
YEVMIYE NO	: 1967
TAPU TARİHİ	: 27.05.2013
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş./TAM

(\*) Parsel üzerinde bulunan yapının cins tashihi yapılmıştır.

#### 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:** 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. Yev: 4089 Tarih: 05.08.2019
- **İcrai Haciz:** Alanya 1. İcra Dairesi'nin 04.09.2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202.216,94.-TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir. Yev: 4703 Tarih: 05.09.2019

#### 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

Çal Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın yer aldığı parsel; Çal İlçesi Uygulama İmar Planı kapsamında, Serbest nizam, 2 kat, "Konut" lejanında kalmakta olduğu şifahen öğrenilmiştir. Parselin yola terki bulunmakta olup kesin bilgiler resmi imar durumu başvurusu sonrasında belli olacaktır.

#### 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 imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Çal Belediyesinde Fen İşleri Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir ruhsat, mimari proje, yapı kullanım izin belgesi veya imar affından yararlanıldığına dair belge bulunmamaktadır.

Çal Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın imar paftasında kat sayısının 2 olduğu, **Kadastro Müdürlüğü'nde kadastral paftasında ise parsel alanı kadar binanın oturduğu tespit edilmiştir.**

\*Belediye arşiv incelemesinde değerlendirme konusu taşınmaza ait arşiv dosyası bulunmamaktadır.

#### 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; Denizli İli, Çal İlçesi, Süller Mahallesi, Keskinler Sokak, No:6 posta adresinde kain, UAVT: 1156338178 tapuda, Çal İlçesi, Süller Köyü, Köyiçi Mevkii, 69,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6376 parselde kayıtlı "2 Katlı Betonarme Ev" vasıflı taşınmazdır.

Söz konusu taşınmaza ulaşım için; Denizli İli'nden 70 km. mesafedeki Çal İlçesi'ne gelinir. Çal İlçesi'nden kuzey-doğu istikametinde 10 km. mesafedeki Süller Mahallesi'ne gelinir. Değerleme konu taşınmaz Süller Mahallesi merkezinde yer almaktadır.

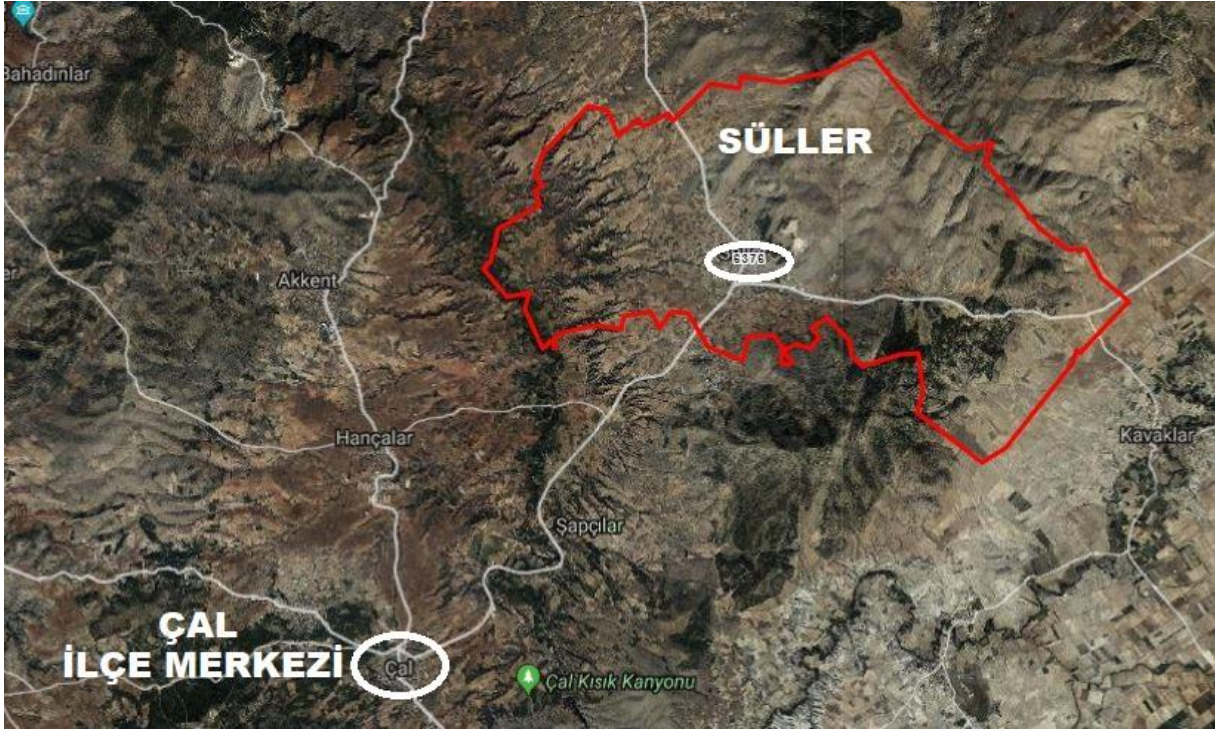
Bölgede yer alan yapılar genel olarak mesken olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz, bulunduğu konum itibari ile mahalle merkezinde yer almakta olup yapılaşma %90-95 oranında tamamlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede 1 veya 2 katlı kargir ve betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölge genel itibari ile orta - alt düzey gelir gurubuna hitap etmektedir. Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde, Kapalı Pazaryeri, Süller PTT Şubesi, Süller Aşağı Camii yer almaktadır.



-Konum Krokisi-

Taşınmazın konumlandığı bölgeye ulaşım imkanları toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmaz Çal İlçe merkezine yaklaşık 13 km. mesafede Denizli kent merkezine yaklaşık 75 km. mesafede yer almaktadır. Tamamlanmış alt yapıya sahip olan taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım faaliyetleri yapılmakta olup, mülk değişimi çok az sayıdadır.





-Konum Krokisi-

## 5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul 6376 parselde, 69,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, betonarme tarzda, 3/A yapı sınıfında zemin + 1 katlı olarak inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın Zemin katı depo olarak kullanılmakta olup 1. Katı mesken olarak kullanılmaktadır. Mahallinde yapılan incelemeye göre taşınmazın parsel alanı kadar binanın oturduğu tespit edilmiştir. Bina giriş kapısı demir kapı, pencere doğramaları eski ahşap doğramadır. Binanın dış cephesi, plastik boyalıdır. Binada asansör bulunmamakta olup yapı bakımsız durumdadır.



-Dış Görünüm-

Yapı dahilinde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede;

**Zemin katta;** zeminler beton kaplı, duvarlar tuğla üstü sıva yapılmamış olarak kullanılmakta olup brüt **69 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir.

**1. Katta;** 2 oda, salon, mutfak, banyo hacimleri bulunmakta olup brüt **69 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir, odalar ve salonda zeminler ahşap parke kaplı olup, diğer hacimlerde de beton üstü şap kaplıdır. Duvarlar ıslak hacimlerde beton sıva kaplı, diğer hacimlerde plastik boyadır. Dairenin iç kapıları ahşap, dış kapısı demir kapı olup, pencere doğramaları ahşap malzemenen mamuldür. Taşınmazın mutfak dolabı bulunmamakta tezgahı dökme betondan mamuldür. Dairenin banyo vitrifiyeleri eksik olup, ısıtma sistemi kömür sobadır.

Taşınmazın kat, brüt kullanım alanı ve kullanım fonksiyonları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

**Tablo. 11 Taşınmazın Kat/Brüt Alan Dağılımı ve Kullanım Fonksiyonları**

Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Projesindeki Kullanım Fonksiyonu	Mevcut Kullanım Fonksiyonu
Zemin	69,00	Mimari projesi bulunmamaktadır.	Depo
1. Normal Kat	69,00	Mimari projesi bulunmamaktadır.	Mesken (Antre, 2 oda, salon, banyo, mutfak)
<b>Toplam</b>	<b>138,00</b>		

## 6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

### 6.1. Değere Etki Eden Faktörler

#### OLUMLU ÖZELLİKLER

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve kolaylığı,
- Belediye altyapı hizmetlerinden yararlanmakta olması,
- **Parsel üzerindeki yapının kadastro paftasında işli olması.**

#### OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Binanın deprem ve yapı denetimi yönetmelikleri öncesinde inşa edilmiş olması,
- Tapu kaydında yer alan icrai haciz şerhlerinin taşınmazın satış kabiliyetini etkilemesi,
- Belediye arşiv dosyasının bulunmaması,
- Taşınmaza ait mimari proje, ruhsat ve iskan belgesine ulaşamaması,
- Küçük bir yerleşim biriminde yer alması,
- Ana gayrimenkulün bakımsız olması,
- 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 değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazın ilgili belediyesince mer'î imar durumu "**Konut**" alanı olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

### 6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" ve "**Maliyet Analizi Yöntemi**" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki 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. Arsa Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli arsaların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

#### 6.3.1.2. Satılık Arsa Pazarı

**Tablo. 12 Satılık Arsa 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</b>	Taşınmaza kısmen yakın mesafede Çal İlçe merkezinde, İsmailler Mahallesi'nde yerleşim merkezine kısmen uzak konumlu 837 m <sup>2</sup> alanlı konut imarlı arsa 68.000.-TL bedelle acil olarak satılıktır.	68.000	837	81,24	Esmâ Ayhan 0544 393 24 63
<b>Emsal 2</b>	Taşınmaza kısmen yakın mesafede Bekilli İlçe Merkezi'nde 210 ada 7 parselde kayıtlı 490 m <sup>2</sup> alanlı aynı imar koşullarındaki arsa 65.000.-TL bedelle satılıktır.	65.000	490	132,65	Soygent Gayrimenkul 0532 711 89 71
<b>Emsal 3</b>	Taşınmaza kısmen yakın mesafede Çakırlar Mahallesi'nde 113 ada 20 ve 23 parselde kayıtlı toplam 811 m <sup>2</sup> alanlı aynı imar koşullarındaki benzer konum şerefyesindeki iki arsa birlikte 83.000.-TL bedelle satılıktır.	83.000	811	102,34	Hakan Arslan Emlak 0537 632 11 45
<b>Emsal 4 Beyan Arsa</b>	Bölge halkı ile yapılan görüşmeler neticesinde taşınmazın arsa birim satış bedelinin 5.000-6.000.-TL/m <sup>2</sup> civarında edebileceği tarafımıza söylenmiştir.	6.000	69	86,96	Bölge Halkı
<b>Emsal 5 Beyan Arsa+Bina</b>	Bölge halkı ile yapılan görüşmeler neticesinde taşınmazın 40.000-50.000.-TL civarında satış görebileceği tarafımıza söylenmiştir.	50.000	138	362,31	Bölge Halkı
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmaza kısmen uzak bölgede yer alan satılık konut arsaları emsalleridir. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Taşınmazla aynı mahallede emsal bulunamamış olup bölge halkı beyanlarından yararlanılmıştır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				





-Satılık Arsa Emsallerin Krokisi-

✓ **SATILIK ARSA ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Birim arsa satış fiyatlarının **100-130.-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu, İlçe merkezinde ise bu rakamın **400.-TL/m<sup>2</sup>** civarına kadar çıktığı görülmüştür. Pazarlık payları da dikkate alındığında gerçekleşen birim m<sup>2</sup> değerlerinin %10-15 daha düşük seviyede olacağı düşünülmektedir. Arsa nitelikli taşınmazlarda; alan, cephe, konum gibi özelliklerin yanında ticari hareketlilik ve reklam kabiliyeti gibi unsurların değere etki eden önemli faktörlerdir.

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

**Tablo. 13 Satılık Arsa Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
<b>Konum</b>	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
<b>Nitelik</b>	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	69,00	837,00	490,00	811,00	69,00
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		68.000	65.000	83.000	6.000
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>81</b>	<b>133</b>	<b>102</b>	<b>87</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	69,00	837,00	490,00	811,00	69,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>6.000</b>	66.000	57.000	77.000	6.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )		78,85	116,33	94,94	86,96
Konum	Orta	Orta	Daha iyi	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,20</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Geometrik Topografik Yapı	Kare-Eğimli	Benzer	Daha Elverişli	Daha Elverişli	Benzer
<b>Geometrik Topografik Yapı Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
İmar Lejandı	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>İmar Lejandı Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Brüt Alan	69	837	490	811	69
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	<b>1,25</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>90,00</b>	<b>87,61</b>	<b>92,76</b>	<b>90,86</b>	<b>86,96</b>



Emsallerin konu arsanın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın arsasının birim m<sup>2</sup> satış değerinin **90.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Arsa Değeri**

Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, TL
69,00	90,00	<b>6.210</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin **6.210.-TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1.3. Satılık Bina Pazarı

**Tablo. 15 Satılık Bina Emsalleri**

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satılık Değeri (TL)	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İrtibat Bilgisi
<b>Emsal 1 Bina</b>	Bekilli Yeni Mahallesi'nde 290 ada 5 parselde konumlu 50,00 m <sup>2</sup> arsa içerisinde 2 katlı toplam 100m <sup>2</sup> alanlı zemin katı 50 m <sup>2</sup> giriş ve üst katı 50 m <sup>2</sup> ev olan toplam 100,00 m <sup>2</sup> alanlı, 35-40 yıllık 2 katlı bina 49.000.-TL bedelle satılıktır.	50.000	100	500,00	Ahmet Burhan Balhan 0505 641 92 46
<b>Emsal 2 Bina</b>	Bekilli Kutlubey Mahallesi'nde 178 ada 7 parselde kayıtlı 222,00 m <sup>2</sup> arsa içinde iki katlı toplam 244,00 m <sup>2</sup> alanlı yığma kargir ev 50.500.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın fiyatı düşük bulunmuştur.	50.500	244	206,96	TC. Ziraat Bankası 0312 584 55 72
<b>Emsal 3 Bina</b>	Ortaköy Mahallesi'nde 744 m <sup>2</sup> arsa içerisinde birkaç yıllık bakımlı ve yeni 70 m <sup>2</sup> ev 70 m <sup>2</sup> ahır olan gayrimenkul 125.000.-TL bedelle acil satılıktır.	125.000	140	892,85	Gürkan Sağ 0554 274 98 25
<b>Diğer</b>	Emsaller konu taşınmaza kısmen uzak bölgede yer alan satılık arsası ile birlikte konut yapılarıdır. İstenen fiyatlar üzerinden pazarlık payları vardır. Taşınmazla aynı mahallede emsal bulunamamış olup bölge halkı beyanlarından yararlanılmıştır. Alan bilgileri beyan edilen alanlardır.				

**Tablo. 16 Satılık Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
<b>Konum</b>	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
<b>Nitelik</b>	Bina	Bina	Bina	Bina
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	138,00	100,00	244,00	140,00
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		50.000	50.500	125.000
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>500,00</b>	<b>206,97</b>	<b>892,86</b>
<b>Emsal Uyumlaştırma</b>		<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	138,00	100,00	244,00	140,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>6.000</b>	40.000	50.000	65.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )		400,00	204,92	464,29
Konum	Orta	Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,20</b>	<b>1,20</b>	<b>1,30</b>
Bina Durumu	Orta	Orta	Orta	Orta
<b>Bina Durumu Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Satış Kanalı	-	Sahibi	Banka	Sahibi
<b>Satış Kanalı Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,55</b>	<b>1,00</b>
Brüt Alan	138,00	100,00	244,00	140,00
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1,00</b>	<b>1,20</b>	<b>0,63</b>	<b>1,30</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>325,00</b>	<b>333,33</b>	<b>326,82</b>	<b>357,14</b>

Emsallerin konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m<sup>2</sup> satış değerinin 325.-TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır.

**Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değer**

Kapalı Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Yuv. Toplam Değer, TL
138,00	325,00	45.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri 45.000.- TL olarak hesaplanmıştır.



-Satılık Bina Emsal Krokisi-

### 6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında; bölgede yeterli sayıda benzer arsa emsali bulunamamıştır ancak çevredeki satılık arsa emsalleri ve bölge halkı beyanları doğrultusunda arsa değeri tespit edilmiştir.

**Tablo. 18 Maliyet Analizi Tablosu**

Kat	Yasal Alan, m <sup>2</sup>	Mevcut Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Yasal Değer, TL	Mevcut Değer, TL
Zemin	69,00	69,00	280,00	19.320	19.320
1. Kat	69,00	69,00	350,00	24.150	24.150
<b>Toplam</b>	<b>138,00</b>	<b>138,00</b>		<b>43.470</b>	<b>43.470</b>
Arsa	69,00	69,00	90,00	6.210	6.210
<b>Genel Toplam, TL</b>				<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapının yaşı bilinmemekte olup bakımsız ve eski durumdadır. Yaşı 40 yaş ve üzeri olarak tahmin edilen yapının aşınma oranı %50 olarak hesaplanmış ve bakımsız olması ve zemin katın eksik imalatlarının bulunması sebebi ile 3A yapı birim maliyetinden %30 daha aşınma payı düşülüp yapı maliyeti hesaplanmıştır.

Hesaplama sonucunda “**Maliyet Analizi Yöntemi**” kullanılarak konu taşınmazın değeri **50.000.-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. Taşınmazın değerlemesinde “**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

#### 6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında taşınmazın değerlemesinde “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

**Tablo. 19 Uyumlaştırma Tablosu**

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, TL	Maliyet Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
45.000	50.000	50.000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri **50.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

## 8. SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, büyüklüğü, çevredeki emsalleri, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, cephe sayısı gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın, ilgili belediyesinde mimari proje, ruhsat, iskan belgeleri bulunmamaktadır. Ancak yapının kadastro paftasında işli olmasına dayanarak taşınmaza yasal durum değeri takdir edilmiştir.

Köy Meskun alan sınırları dahilinde tarım, hayvancılık ve konaklama amaçlı yapı ve müştemilatlar için ruhsat zorunluluğunun bulunmaması nedeni ile cins tashihli yapılar yasal kabul edilmiştir.

Taşınmazın belirlenen sigortaya esas değeri ve pazar 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	%18 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
Denizli İli Çal İlçesi Süller Mahallesi 6376 Parsel Üzerinde Yer Alan 2 Katlı Yapı	138,00	135.240	50.000	59.000

### Sonuç olarak;

Denizli İli, Çal İlçesi, Süller Mahallesi, 69,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 6376 Parsel üzerinde bulunan "2 KATLI BETONARME EV" nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. Hariç 50.000.-TL (Ellibin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erkan BOZKURT Geomatik Müh. 406567	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129



## 9. RAPOR EKLERİ

### MAHAL FOTOĞRAFLARI





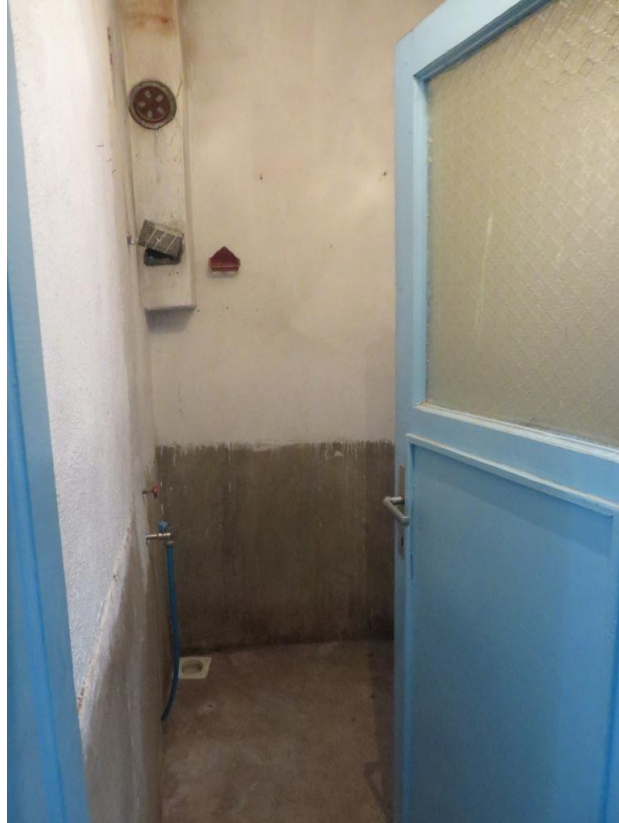




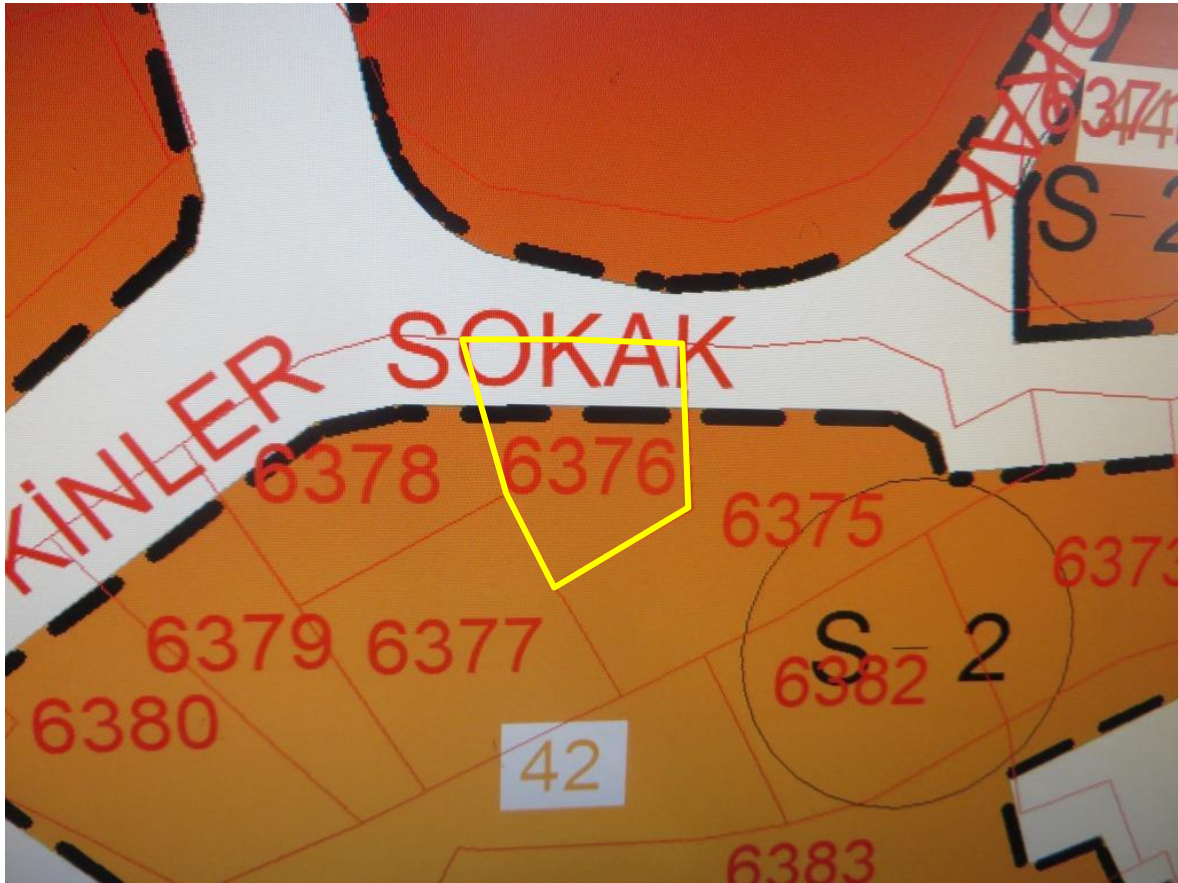











**İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

## TAPU SENEDİ

İli	DENİZLİ	Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf						
İlçesi	ÇAL									
Mahallesi										
Köyü	SÜLLER									
Sokağı										
Mevkii	KÖYÜÇİ									
Satış Bedeli	13.000,00	Pafta No.	36	Ada No.		Parsel No.	6376	Yüzölçümü		
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
									69,00 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 KATLI BETONARME EV								
	Planındadır									
	Sınırı	Zemin Sistem No : 72492245								
	Edinme Sebebi	Tamamı EMINE KESKİN : MUSTAFA Kızı adına kayıtlı İken GÜNEŞ SİGORTA A. Ş. adına Satış işleminden.								
Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA A. Ş. Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	967	61	5967		27/05/2013	Cilt No.				
Sahife No.	Sicil İlgisizdir. Nizamettin DEĞİRKOL Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : Müktefai gayrimenkul sahipleri ile birlikte için tapu idaresine müracaat edilmelidir. *** Kıtılgöz Kararı ile Hükümetin görevine adına devredildiği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.										



## TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU		Tarih: 18/12/2019 15:04			
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
086819095136	20191218-2546-F03028	9513			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/6376		
Taşınmaz ID:	72492245	Yüzölçüm ( m²):	69.00		
İli / İlçe	DENİZLİ/ÇAL	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME EV		
Kurum Adı:	Çal TM				
Mahalle / Köy Adı:	SÜLLER K				
Mevkii:	KÖYÜÇİ				
Cilt / Sayfa	61/5967				
Kayıt Durum:	Aktif				
<b>Mülkiyet</b>					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
239420078	(SN:3759275) GÜNEŞ SİGORTA A. Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çal TM Satış Yev: 1967 Tarih: 27/05/2013	
<b>Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )</b>					
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	İcrai Haciz : Ödemiş İcra Dairesi nin 05/08/2019 tarih 2019/3511 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16655.30 TL bedel ile Alacaklı : Havva Cavlak lehine haciz işlenmiştir.		Çal TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4089 Tarih: 05/08/2019		
Serh	İcrai Haciz : Alanya 1. İcra Dairesi nin 04/09/2019 tarih 2019/3521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 202216.94 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Koca, Kenan Koca lehine haciz işlenmiştir.		Çal TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 4703 Tarih: 05/09/2019		

1 / 1

## UAVT KODU

İç Kapı No

**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

**Adres:**  
SÜLLER Mah. KESKİNLER Sok. No: 6  
/ ÇAL / DENİZLİ  
Bina Kodu: 53714

**Bu adrese ait adres kodu:**  
**1156338178**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

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

<b>Raporun Tarihi</b>	27.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0320
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Erkan BOZKURT - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406567) M.Behçet HACİBEYOĞLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402426) Recep Derya BİLGİÇ - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400257)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>42.000.-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	30.11.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0334
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Erkan BOZKURT - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406567) M.Behçet HACİBEYOĞLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402426) Recep Derya BİLGİÇ - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400257)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>40.000.-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	08.12.2015
<b>Raporun Numarası</b>	2015_M_0498
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Kazım VARLIKER - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402458) M.Behçet HACİBEYOĞLU - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402426) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>40.000.-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 TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Mustafa DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

**GAYRİMENKUL 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

**Berkay OKÇUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)





No 14231

03 TEM 2018

Tarih : 13.03.2017

No : 406567

T.C.  
DENİZLİ 7. NOTERLİĞİ

ÖRNEKTİR

## 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

**Erkan BOZKURT**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

BU SURET ASLİ GİBİDİR

