



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tekirdağ/Marmara Ereğlisi/Yeniçiftlik – 0/4639 – OTEL

2020\_M\_0004 / 09.01.2020

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 .....	29

## 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 07.01.2020 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>	: 07.01.2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 09.01.2020
<b>Rapor Numarası</b>	: 2020_M_0004
<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, 928,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "OTEL" vasıflı 0 Ada 4639 Parsel üzerinde yer alan Otel' in 07.01.2020 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, 928,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "OTEL" vasıflı 0 Ada 4639 Parsel üzerinde yer alan Otel' in 07.01.2020 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_0347 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 940.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -28.11.2016 tarih, 2016_M_0328 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 900.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -01.12.2015 tarih, 2015_M_0502 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. hariç toplam değeri 810.000.-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>950.000.-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 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 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.

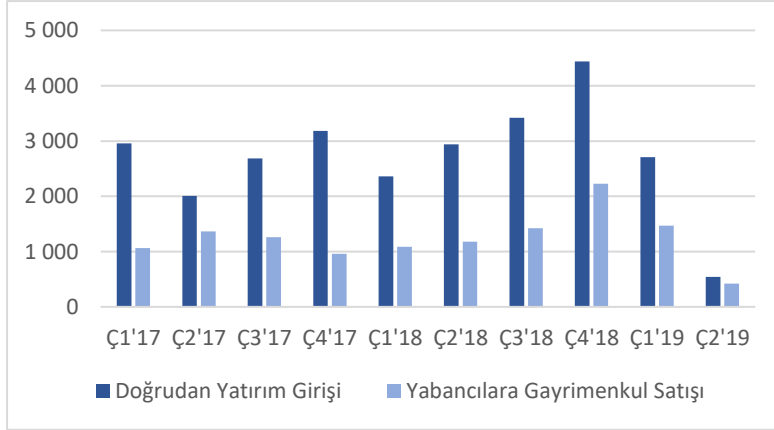
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici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

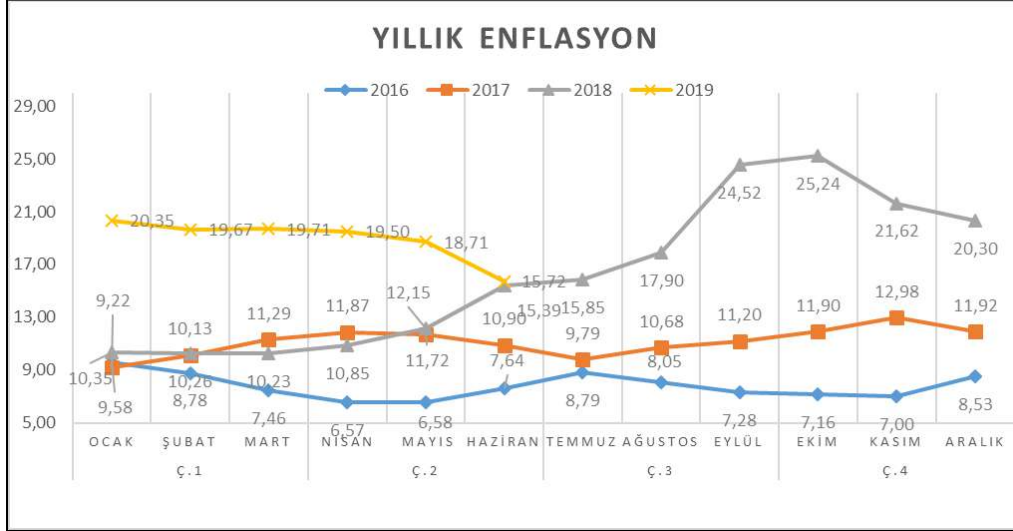
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	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.

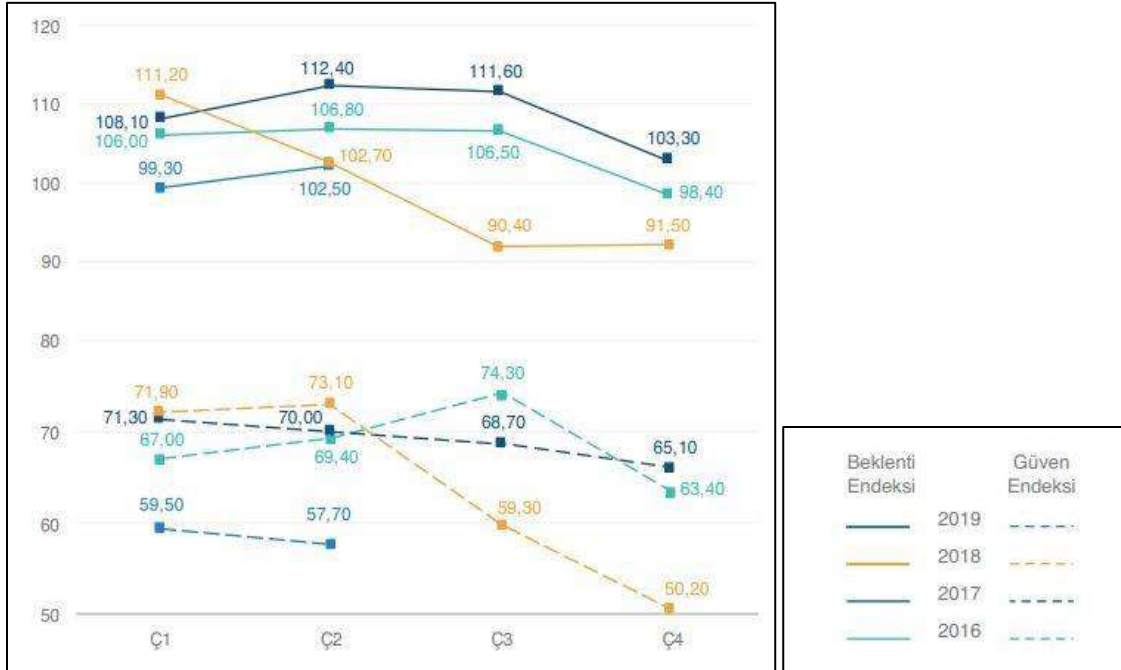
**Grafik 2. Yıllık Enflasyon**



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
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.

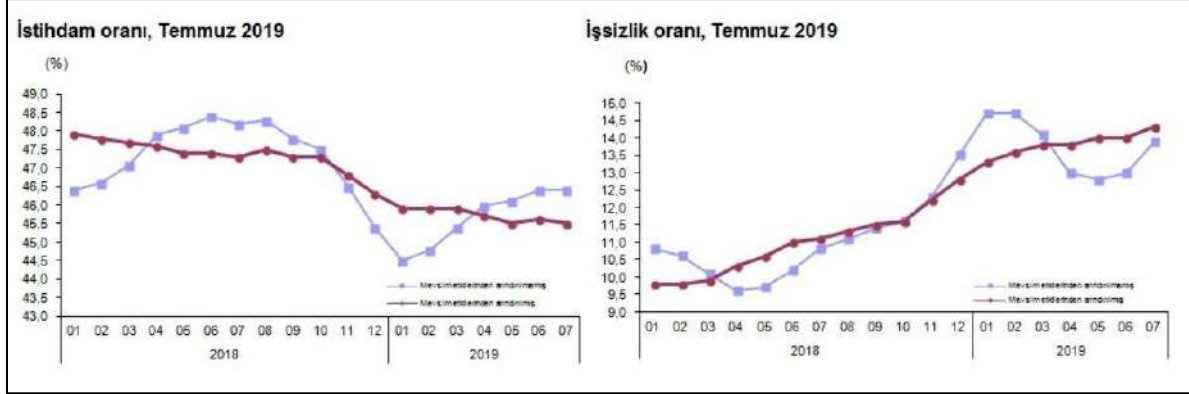
Kaynak: TÜİK

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

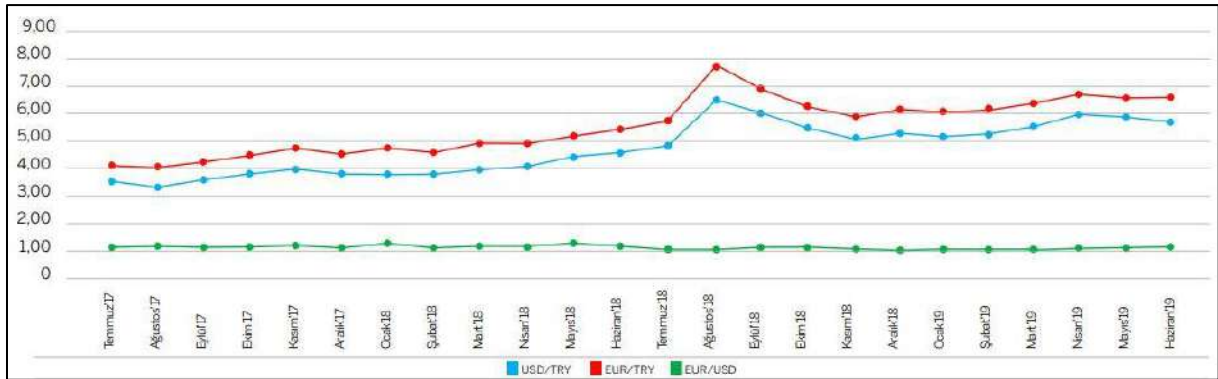
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması,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



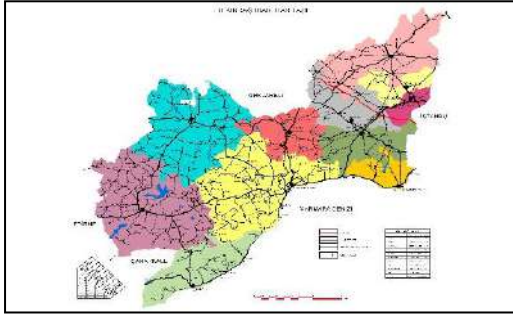
Kaynak: TCMB

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.

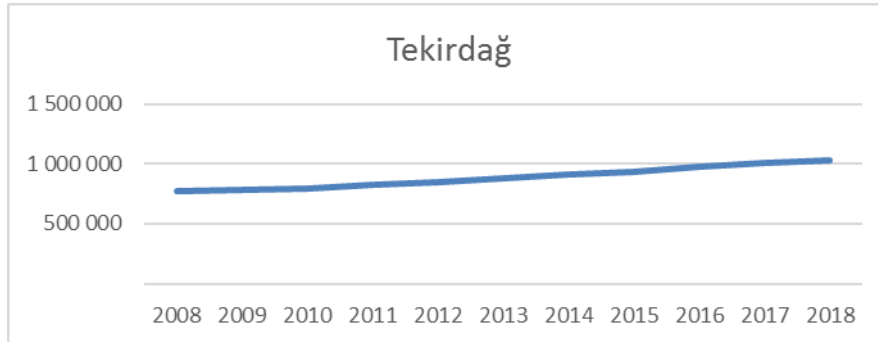
### 3.3. Tekirdağ İli



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	: 23
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 4639
YÜZÖLÇÜMÜ	: 928,00
NİTELİĞİ	: OTEL
CİLT NO	: 47
SAYFA NO	: 4662
YEVMIYE NO	: 3065
TAPU TARİHİ	: 25.02.1981
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. / TAM

### 4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 06.01.2020 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.
- İcrai Haciz: Malatya İcra Dairesi nin 24/12/2019 tarih 2017/17553 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 692.113,00 TL bedel ile Alacaklı: Ayşe Güde, Ayşegül Güde, Gülşah Umar, Hava Güde, Kemal Güde, Kenan Güde, Mahmut Güde, Muzaffer Güde, Süleyman Güde, Şerif Güde, Zeynep Meral lehine haciz işlenmiştir. 24.12.2019 tarih, 10804 yevmiye no ile.
- İcrai Haciz: Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 24/12/2019 tarih 2019/24919 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 39.381,90 TL bedel ile Alacaklı: Nigar Tatar-Duran Tatar lehine haciz işlenmiştir. 25.12.2019 tarih, 10822 yevmiye no ile.
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 03/01/2020 tarih 2019/40155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 129.866,45 TL bedel ile Alacaklı: Ahmet Küflü lehine haciz işlenmiştir. 03.01.2020 tarih, 73 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" lejantında kalmakta olduğu şifahen öğrenilmiştir. **İlgili belediye memuru ile şifahen yapılan görüşmede parselin yaklaşık 145 m<sup>2</sup> yola terki ve uygulama gereği yaklaşık 545 m<sup>2</sup> zorunlu ihdas (satın alması)' ı bulunduğu ve ihdas bedeli ile ilgili encümen ve kıymet takdir komisyonu oluşturulmadan bedel takdiri yapılmasının mümkün olmadığı beyan edilmiştir. Buna göre terk sonrası net parsel alanı 783 m<sup>2</sup>' dir. Marmaraeğlisi ilçesinde onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunmadığı ve belediye tarafından hazırlanmış kıyı çizgisi (kumsal) ile değerlemeye konu parsel arasında kalan henüz açılmamış durumdaki 7 metrelik imar yoluna (aynı zamanda ihdas alanına) parsel üzerinde yer alan yapıların tecavüzlü olduğu görülmüştür. 801 m<sup>2</sup> alanlı Otel Binasının yaklaşık 420 m<sup>2</sup> alanlı bölümünün parsel dışında kaldığı, mevcut kafeterya yapısının ise ~60 m<sup>2</sup> alanlı kısmının değerlemeye konu parsel sınırları içerisinde kalmakta olduğu görülmüştür. Memur ile yapılan görüşmede daha 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, 4639 parsel ile ilişkin işlem dosyası Marmaraeğlisi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde fiziki ve dijital ortamda şifahen araştırılmış ancak dosyasına ulaşılamamıştır. Ayrıca ilgili imar arşiv ve imar memurları ile yapılan şifahi görüşmede konu taşınmazla ilgili herhangi bir olumsuz encümen kararı ve zabıta rastlanmamıştır. Taşınmazın dosyasının bulunamaması nedeni ile ruhsat, iskan, proje, vb. bilgileri tarafımızca, 14.11.2017 tarihinde hazırlanan 2017\_M\_0347 numaralı değerlendirme raporundan alınmıştır. Bahsi geçen belgelere ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:



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

Tarih	Sayı	Belge Türü	Açıklama	Yol Kotu Üstünde Toplam Kat Sayısı	Kul. Amacı	Toplam Alan, m <sup>2</sup>
30.10.1984	12/29	Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Birlikte	İmar Affı	2	İşyeri	801 m <sup>2</sup>
10.09.1985	5/33	Yeni Yapı Ruhsatı	Geçici Ruhsat	1	Büfe ve Açık Çardak	10 m <sup>2</sup> Büfe 108 m <sup>2</sup> Çardak olmak üzere toplam 118 m <sup>2</sup>

Yapılan incelemede tablo. 10'da bahsi geçen 2981 sayılı yasa (İmar Affı) kapsamında tesis edilen Birlikte Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi' si ve Geçici Ruhsat dışında herhangi bir Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmadığı öğrenilmiştir. Ayrıca raporda herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan herhangi bir encümen kararı ve zabıt bilgisine rastlanılmamıştır.

Ayrıca raporda, konu ana taşınmazın Otel ve Büfe Binasına ait, 09.10.1984 tarih ve Bila numaralı Röleve projesi olduğu öğrenilmiştir.

- Yapılar projeye ve vaziyet planına göre, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında, planlanmış ve inşa edilmiştir.
- Otel binası; zemin katı 371 m<sup>2</sup> + normal katı 430 m<sup>2</sup> + Teras (150 m<sup>2</sup>) alanlı olmak üzere toplam 2 katlı olarak planlanmıştır.
- Büfe binası; zemin kattan ibaret olmak üzere tek katlı olarak, 10 m<sup>2</sup> kapalı, 108 m<sup>2</sup> açık alanlı olarak planlanmıştır.

**Değerlemeye konu taşınmazlar projesine göre, brüt 801 m<sup>2</sup> Otel Binası, brüt 10 m<sup>2</sup> Büfe Binası ve 150 m<sup>2</sup> Teras ile 108 m<sup>2</sup> Açık kullanım alanı olmak üzere toplam da brüt 811 m<sup>2</sup> + Açık (258 m<sup>2</sup>) kullanım alanıdır.**

Ruhsat ve İskan belgeleri 1984-1985 yılına ait olup, belgelerde inşaat bitiş tarihi 1986 yılından önce yazmaktadır. Belgelerin 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde tesis edildiklerinden dolayı Yapı Denetim Şirketi bilinmemektedir.

Ayrıca ilgili memur ile yapılan görüşmede parselin numaratajı bulunmadığı ve cepheli olduğu sokağın isimsiz olduğu, mahallinde 6029 numaralı parsel tahsis edilen 107 dış kapı numarası üzerinden ilişkilendirilebileceği şifahen öğrenilmiştir.

#### **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, Güneş Sigorta Eğitim ve Dinlenme Tesisi adresinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; Tekirdağ-İstanbul karayolu üzerinde yer alan Yeniçiftlik Mahallesi girişinde yer alan Migros Marketin bulunduğu yerden Tekirdağ İli istikametine doğru yaklaşık 200 metre ilerlendikten sonra sol kolda kalan 107 kapı numaralı Güneş Sigorta Eğitim ve Dinlenme Tesisi yanında yer alan isimsiz sokak üzerinden sahil istikametine yaklaşık 135 metre içeride olan 4639 numaralı 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 160 metre, sahile 15 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	0.16
Sahil	0.015

**5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri**

Değerlemeye konu 928,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 0 Ada 4639 numaralı Parselde yer alan ana taşınmaz üzerinde 1 adet Otel Binası ve 1 Adet Büfe Binasından oluşan Güneş Sigorta Eğitim ve Dinlenme Tesisi yer almaktadır.

Tesis; 4639, 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 karkas tarzında yapı mevcuttur. 6029 numaralı arsa vasfında olan parsel ise 2665, 4638 ve 4699 no.lu parsellerin tevhidî sonucu oluşmuştur. Parsel üzerinde dinlenme ve eğitim tesisinin diğer binaları olan 12 adet dubleks, 1 adet Danışma ve Lojman Binası bölümlerinden oluşan yapılar yer almaktadır.

Değerlemeye konu 4639 no.lu parsel; otel vasfında olan parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin kuzey doğusunda yer alan isimsiz sokağa yaklaşık 7 metre cephesi, güneyinde sahil tarafında yer alan henüz açılmamış isimsiz sokağa ise yaklaşık 50 metre cephesi mevcut olup diğer cephelerini komşu parsel sınırları oluşturmaktadır. Derinliği yaklaşık 20 metre, genişliği yaklaşık 45 metre olup diğer cephelerini komşu parsel sınırları oluşturmaktadır.

Parsel üzerinde ise 1 adet 2 katlı Otel Binası ve 1 adet tek katlı Büfe Binası olmak üzere ayırık nizam, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 2 adet yapı ve açık alanların bulunduğu görülmüştür. Yapıların geçmişte otel, kafeterya, oyun salonu ve çay ocağı olarak kullanıldığı, günümüzde ise arşiv ve depolama amaçlı kullanılmakta olduğu öğrenilmiştir.

Konu taşınmazın imar dosyası, Marmaraeğlisi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde fiziki ve dijital ortamda şifahen araştırılmış ancak dosyasına ulaşılamamıştır. Ayrıca ilgili imar arşiv ve imar memurları ile yapılan şifahi görüşmede konu taşınmazla ilgili herhangi bir olumsuz encümen kararı ve zabıta rastlanmamıştır. Taşınmazın dosyasının bulunamamış olması nedeni ile ruhsat, iskan, proje, vb. bilgileri tarafımızca, 14.11.2017 tarihinde hazırlanan 2017\_M\_0347 numaralı değerlendirme raporundan alınmıştır. Raporunda, konu ana taşınmazın Otel ve Büfe Binasına ait, 09.10.1984 tarih ve Bila numaralı Röleve projesi olduğu öğrenilmiştir. Buna göre;

**Otel Binası;** betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda planlanmış ve inşa edilmiştir. Zemin + 1normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak planlanan yapı projesine göre zemin katta; bina girişi, giriş holü, televizyon salonu, wc alanları, mutfak, kafeterya, oda, depo ve merdiven kovası hacimleri olmak üzere brüt 371 m<sup>2</sup>, normal katı; merdiven kovası, 14 adet balkonlu, banyo-wc' li otel tipi oda ve açık teras hacimleri olmak üzere 430 m<sup>2</sup> + Teras (150 m<sup>2</sup>) alanlıdır. **Otel binası projesine göre toplam brüt 801 m<sup>2</sup> + Teras (150 m<sup>2</sup>) kullanım alanıdır.**

**Büfe Binası;** betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda, zemin kattan ibaret olmak üzere tek katlı olarak planlanmıştır. Projesine göre 10 m<sup>2</sup> kapalı, 108 m<sup>2</sup> açık alanlı olarak planlanmıştır.

**Değerlemeye konu taşınmazlar projesine göre, brüt 801 m<sup>2</sup> Otel Binası, brüt 10 m<sup>2</sup> Büfe Binası ve 150 m<sup>2</sup> Teras ile 108 m<sup>2</sup> Açık kullanım alanı olmak üzere toplam da brüt 811 m<sup>2</sup> + Açık (258 m<sup>2</sup>) kullanım alanıdır.**

Mahallinde yapılan inceleme ve önceki raporumuza istinaden otel binasının kullanım amacına göre düzenlendiği, büfe binasının vaziyet planında gözüken yerine inşa edilmediği ve yerinde 60 m<sup>2</sup> kapalı + 140 m<sup>2</sup> açık alanlı çay ocağı ve kafeterya alanı inşa edildiği tespit edilmiştir. Otel binasının yaklaşık 381 m<sup>2</sup>'lik bölümünün, mevcut kafeterya binasının ise 60 m<sup>2</sup> kısmının parsel sınırları içerisinde kaldığı, otel binasının 420 m<sup>2</sup>'lik bölümü ile mevcut kafeterya binasının açık alanlarının parsel sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir. Yapılan tüm bu değişikliklerden dolayı taşınmazların mimari olarak projeleri ile uyumsuz oldukları görülmüştür.

**Değerlemeye konu taşınmazlar mahalline göre, brüt 801 m<sup>2</sup> Otel Binası, brüt 60m<sup>2</sup> Kafeterya ve 150 m<sup>2</sup> Teras ile 140 m<sup>2</sup> Açık kullanım alanı olmak üzere toplam da brüt 861 m<sup>2</sup> + 258 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı ölçülmüştür. Ancak değer takdir edilirken parsel dışında kalan toplam 420 m<sup>2</sup>'lik kısım yasal ve mevcut durum değeri takdir edilirken hesaplama dışında tutulmuştur.**



-Dış Görünüm-

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazların zeminlerde seramiklerin, wc-duş hacimlerinde ise zemin seramik ve duvar fayanslarının tahrip olmuş olduğu, ahşap malzemedeki imal edilmiş olan, oda kapı, pencere ve balkon kapı doğramalarının büyük bir kısmının kullanılamaz durumda olduğu, wc-duş armatür ve 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, çatı kaplamalarında 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,
- Yapıların büyük bir kısmının parsel sınırları dışarısında kalmış olması,

### 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.

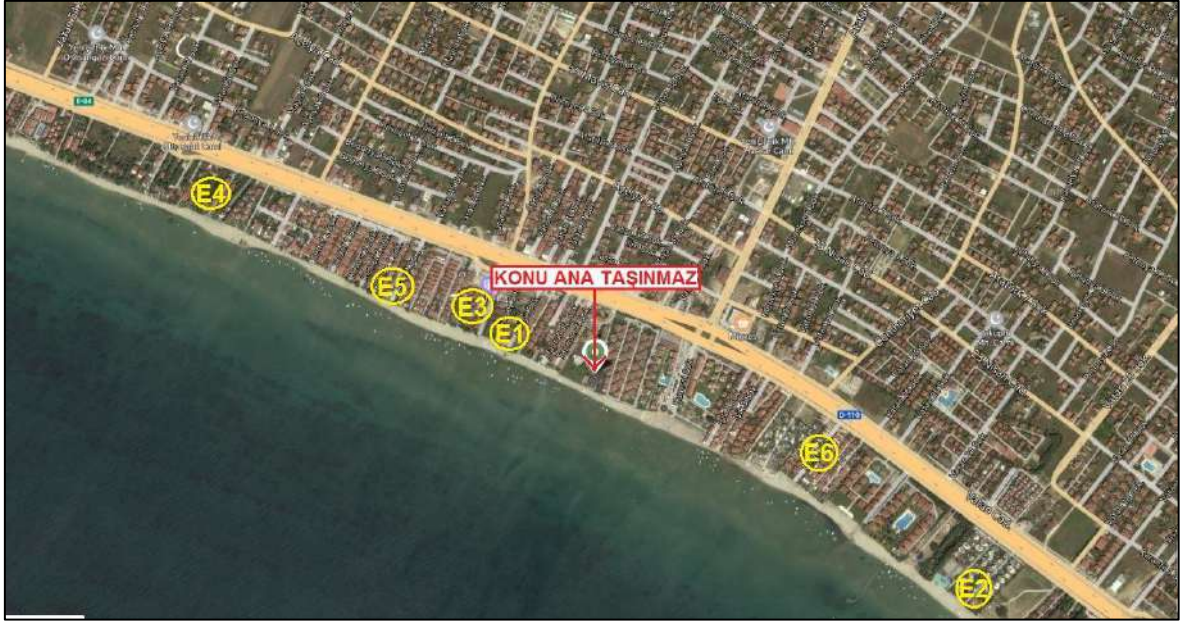
#### 6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

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 VİLLA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan yeni 172 m <sup>2</sup> kullanım alanlı tripleks villa 750.000TL bedelle satılıktır. Denize sıfır ve önü açık olduğu beyan edilmektedir.	750.000	172	4.360	Sahibinden 0 532 594 65 30
<b>EMSAL 2 SATILIK VİLLA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan yeni 350 m <sup>2</sup> kullanım alanlı tripleks villa 850.000TL bedelle satılıktır. Denize 50metre mesafede üçüncü parsel ve kısmi deniz manzaralı olduğu beyan edilmektedir.	850.000	350	2.429	Sahibinden 0 541 649 74 15
<b>EMSAL 3 SATILIK VİLLA</b>	Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yeni villa sitesi içerisinde yer alan, 300 m <sup>2</sup> kullanım alanlı lüks tripleks villa 1.200.000TL bedelle satılıktır. Sitede denize üçüncü villa konumunda olduğu beyan edilmektedir.	1.200.000	300	4.000	Emlak Ofisi 0 507 247 26 74
<b>EMSAL 4 SATILIK VİLLA</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 yakın ve önü açık olduğu beyan edilmektedir.	590.000	175	3.371	Emlak Ofisi 0 282 644 12 12
<b>EMSAL 5 SATILIK VİLLA</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 VİLLA</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 yaşı, özellikleri ve denize olan mesafe gibi özelliklerine göre **3.000-4.500 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 İlk Parsel	Denize İlk Parsel	Denize Üçüncü Parsel	Denize Üçüncü Parsel	Denize İkinci Parsel	Denize İkinci Parsel	Denize İkinci Parsel
<b>Nitelik</b>	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa	Villa
<b>Beyan Edilen Alan (m<sup>2</sup>)</b>	150	172	350	300	175	200	165
<b>İstenilen Satış Fiyatı (TL)</b>		750 000	850 000	1 200 000	590 000	600 000	465 000
<b>Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>4 360</b>	<b>2 429</b>	<b>4 000</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	155	300	270	155	180	140
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>686 997</b>	650 000	750 000	900 000	520 000	550 000	450 000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )	4 580	4 194	2 500	3 333	3 355	3 056	3 214
<b>Konum</b>	İyi	İyi	Kötü	Kötü	Orta	Orta	Orta
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>0.70</b>	<b>0.70</b>	<b>0.75</b>	<b>0.75</b>	<b>0.75</b>
<b>Bina Yaşı</b>	0	25	25	20	0	15	0
<b>Bina Yaşı Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>0.90</b>	<b>0.90</b>	<b>0.95</b>	<b>1.00</b>	<b>0.95</b>	<b>1.00</b>
<b>Brüt Alan</b>		155	300	270	155	180	140
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1.05</b>	<b>1.00</b>	<b>0.90</b>	<b>0.95</b>	<b>1.00</b>	<b>0.98</b>	<b>1.00</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.05</b>	<b>0.90</b>	<b>0.57</b>	<b>0.63</b>	<b>0.75</b>	<b>0.70</b>	<b>0.75</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 580</b>	4 659	4 409	5 276	4 473	4 376	4 286

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmaz üzerine inşa edilecek yeni bina bağımsız birim m<sup>2</sup> satış değerinin ortalama **4.600.-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 1.000TL/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 cephele 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.	1 000	1	1 000	Emlak Ofisi 0 282 673 35 86



<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.	900	1	900	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 TL - 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 İlk 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>	783	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> )	783	3 000	300	700	865	478	209
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	<b>845 584</b>	3 000 000	370 000	400 000	900 000	260 000	140 000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m <sup>2</sup> )	1 080	1 000	1 233	571	1 040	544	670
<b>Konum</b>	İyi	İyi	İyi	Daha kötü	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
<b>Konum Katsayısı</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>0.55</b>	<b>1.00</b>	<b>0.55</b>	<b>0.55</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>
Brüt Alan	783	3 000	300	700	865	478	209
<b>Brüt Alan Katsayısı</b>	<b>1.20</b>	<b>0.85</b>	<b>1.05</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.05</b>	<b>1.10</b>
<b>SONUÇ KATSAYI ÇARPANI</b>	<b>1.20</b>	<b>0.85</b>	<b>1.05</b>	<b>0.55</b>	<b>1.00</b>	<b>0.58</b>	<b>0.61</b>
<b>Ayarlanmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 080</b>	<b>1 176</b>	<b>1 175</b>	<b>1 039</b>	<b>1 040</b>	<b>942</b>	<b>1 107</b>

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmaz arsa birim m<sup>2</sup> satış değerinin ortalama net imar parseli üzerinden **1.100.-TL/m<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Net Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Toplam Pazar Değeri, TL
783,00	1.100,00	<b>861.300</b>

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin **861.300-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>	783.00
Emsal Oranı, %	0.80
Zemin Üstü Emsal Alanı, m <sup>2</sup>	626.40
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)	1.05
<b>Zemin Üstü Toplam Brüt İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>855.04</b>
<b>Satılabilir Konut İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>855.04</b>
Uygulama Bodrum Kat Alanı, m <sup>2</sup>	250.00
<b>Toplam Genel Brüt İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>1 105.04</b>
Zemin Üstü İnşaat Alanı Maliyeti, USD/m <sup>2</sup>	1950
Birim Bodrum Kat Maliyeti, USD/m <sup>2</sup>	1000
İnşaat Maliyeti, USD	1 917 320
Soft Maliyetler Oranı, %	10%
Soft Maliyetler, USD	191 732
<b>Toplam Maliyet, USD</b>	<b>2 109 052</b>
<b>Giydirilmiş Birim Maliyet, USD/m<sup>2</sup></b>	<b>1908.58</b>
İ.O. %	19.00%

Değerleme konusu parselde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **2.109.052.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Parsel Üzerindeki Toplam Yapı Alan, m <sup>2</sup>	Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	Toplam Değer, TL
441,00	120,00	~50 000

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ekonomik ömrü tamamlanmış yapıların toplam hurda moloz değeri **50.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Parsel üzerinde kalan

### 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 değerlemesinde “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>	855.04				
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl
Enflasyon Oranı, %		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	4 600	5 152	5 667	6 121	6 549
Konut Satış Fiyatı Artış Oranı, %		12.0%	10.0%	8.0%	7.0%
Konut Satış Hızı, %		25%	25%	25%	25%
<b>Top. Konut Gelirleri, TL</b>		<b>1 101 286</b>	<b>1 211 415</b>	<b>1 308 328</b>	<b>1 399 911</b>
<b>TOPLAM GELİRLER, TL</b>		<b>1 101 286</b>	<b>1 211 415</b>	<b>1 308 328</b>	<b>1 399 911</b>
<b>GİDERLER, TL</b>					
Yapı Maliyetleri, TL		Y01	Y02	Y03	Y04
İnşaat İlerleme Oranı, %	2 109 052	15%	20%	45%	20%
Kalan İnşaat Maliyeti, TL		354 321	519 670	1 262 799	606 144
<b>Toplam Maliyet Giderleri, TL</b>		<b>354 321</b>	<b>519 670</b>	<b>1 262 799</b>	<b>606 144</b>
Müteahhit Kar Payı, %	20.00%	220 257	242 283	261 666	279 982
<b>TOPLAM GİDERLER, TL</b>		<b>574 578</b>	<b>761 953</b>	<b>1 524 465</b>	<b>886 126</b>
<b>ARSA DEĞERİ, TL</b>					
<b>NET GELİRLER, TL</b>		<b>526 708</b>	<b>449 462</b>	<b>-216 137</b>	<b>513 785</b>
İndirgeme Oranı, %	17.00%	1.17	1.37	1.60	1.87
<b>İndirgenmiş Yıllık Net Gelir, TL</b>		<b>450 178</b>	<b>328 338</b>	<b>-134 949</b>	<b>274 182</b>
Net Bugünkü Arsa Değeri, TL	917 748				

“Nakit Akımları Analizi Yöntemi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri 917.748.-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 4.600.-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 hızınının 2020 yılı için %25, 2021 yılı için %25, 2022 yılı için %25 ve 2023 yılı için %25 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyetin ilk yıl %15, 2021 için %20 ve 2022 için %45 ve 2023 yılı için %20 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 %17 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %5 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
861 300	917 748	900 000

Uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın arsa pazar değeri **900.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın “6.3.2. Maliyet Yaklaşımı” başlığında Tablo 17 de belirtilen toplam moloz (hurda) değeri **50.000.-TL** olarak takdir edilmiştir. Bu değer ile birlikte taşınmazın arsa değerinin toplamı **950.000.-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.**

**İlgili belediyesinde İmar müdürlüğünde şifahen yapılan görüşmede parselin yaklaşık 145 m<sup>2</sup> yola terki ve uygulama gereği yaklaşık 545 m<sup>2</sup> zorunlu ihdas (satın alması)’ ı bulunduğu ve ihdas bedeli ile ilgili encümen ve kıymet takdir komisyonu oluşturulmadan bedel takdiri yapılmasının mümkün olmadığı beyan edilmiştir. Buna göre terk sonrası net parsel alanı 783 m<sup>2</sup>’dir. Ayrıca İlçede onaylı kıyı kenar çizgisinin bulunmadığı ve belediye tarafından hazırlanmış kıyı çizgisi (kumsal) ile değerlendirme konu parsel arasında kalan henüz açılmamış durumda ki 7 metrelik imar yoluna (aynı zamanda ihdas alanına) parsel üzerinde yer alan yapıların tecavüzlü olduğu görülmüştür. Değerleme yapılırken, iskanlı otel yapısının parsel içinde kalan yaklaşık alanı ve kafeterya yapısının parsel içinde kalan kısmı olan toplam brüt 441 m<sup>2</sup> moloz (hurda) değeri olarak dikkate alınmıştır. Parsel dışında kalan alanlar değerlemeye dahil edilmemiştir.**


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, 4639 Parsel	441	432.180	<b>950.000</b>

**Sonuç olarak;**

Tekirdağ İli, Marmaraeğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Mahallesi, 928,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 0 Ada 4639 Parsel üzerinde bulunan "OTEL" nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. hariç 950.000.-TL (Dokuzyüzellibin 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**

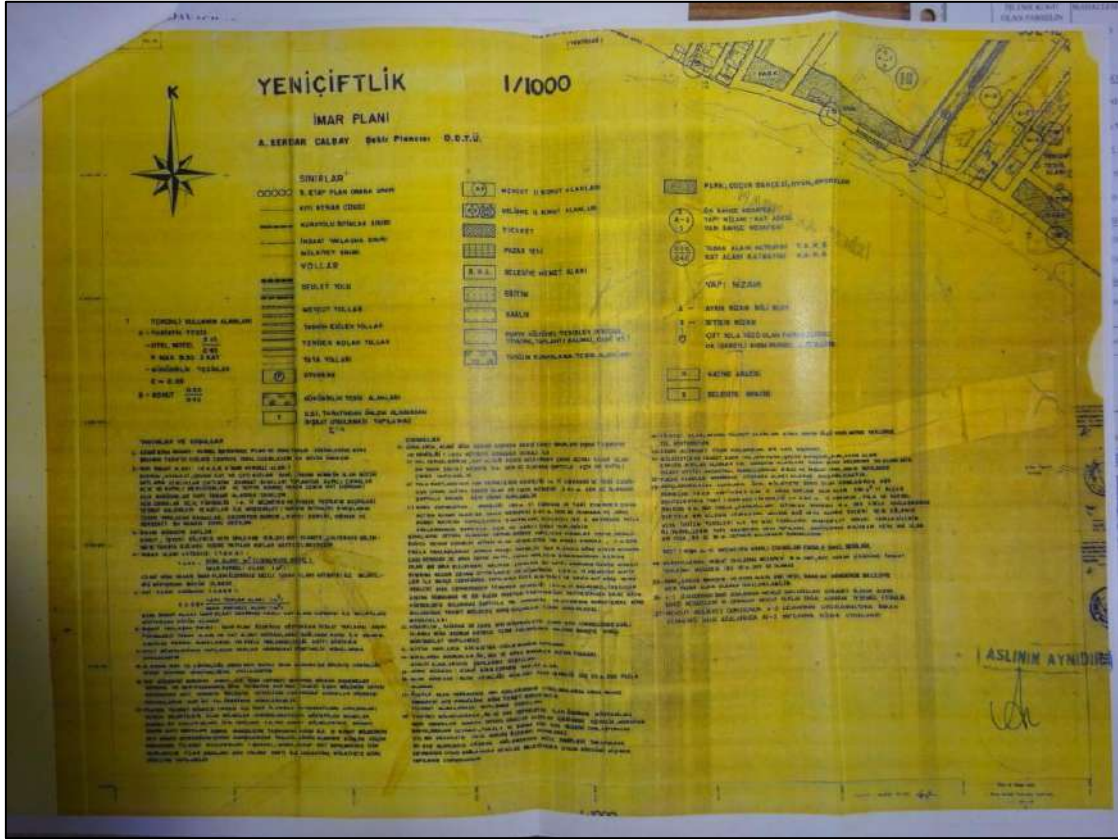


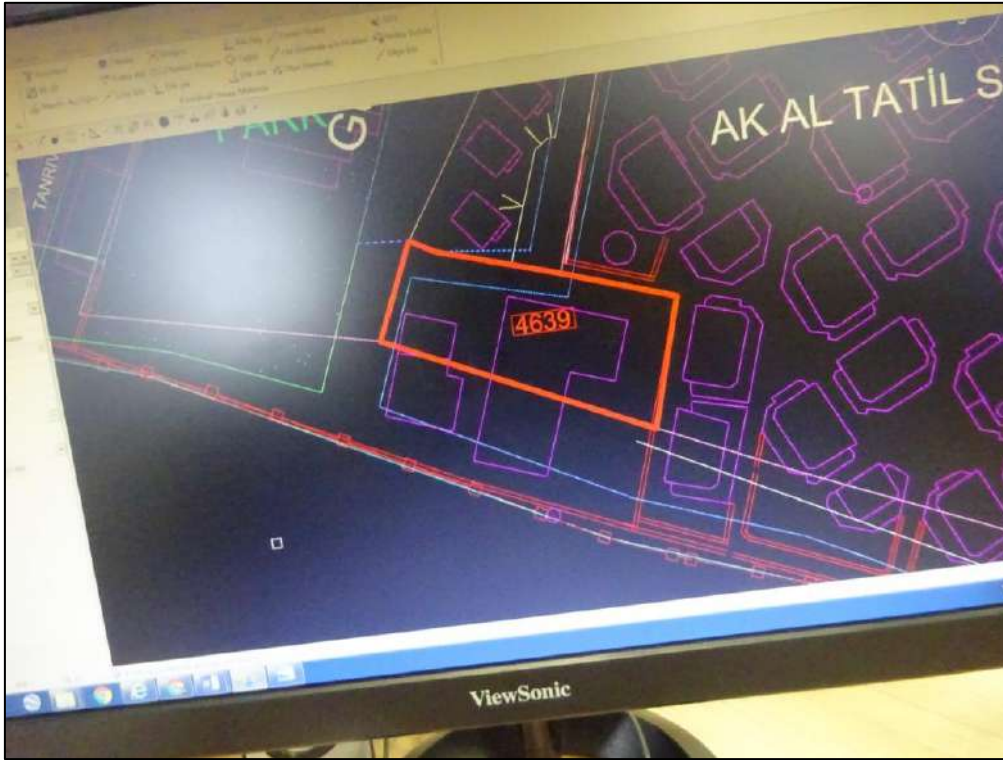




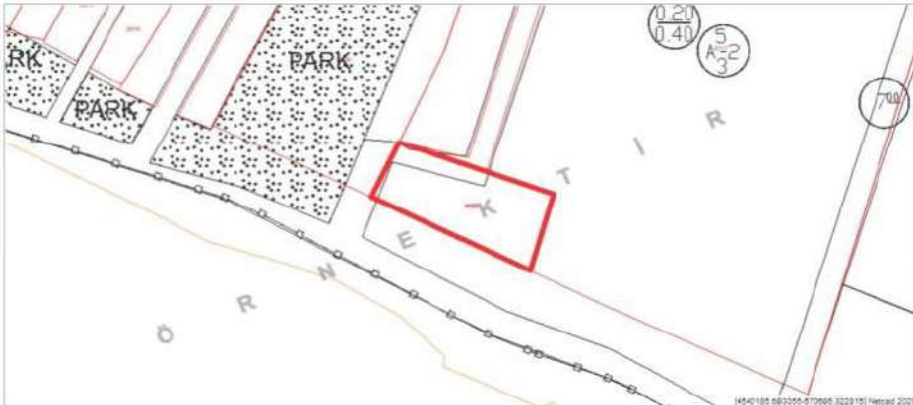


## İMAR PLANI VE PAFTA ÖRNEĞİ






**T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ**  
 İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Merî İmar Planı	YENİÇİFTLİK BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI		Pafta	-
Fonksiyon	Kümes Yerleşik Konut Alanı Kümes Yerleşik Konut Alanı		Ada	0
Tasdik Tarihi	-		Parsel	4639
Ölçeği	1/1000		Hesap Alanı	929,78 m <sup>2</sup>
İlçe	MARMARAEREĞLİSİ		Kat Adedi	-
Mahalle	YENİÇİFTLİK		İnşaat Nizamı	-
Bina Yüksekliği	-		I.A.K.S	-
Ön Bahçe	-		K.A.K.S (Emsâl)	- (-)
Yan Bahçe	-		Kat Alınacak Nokta	-
Arka Bahçe	-			
Bina Derinliği	-			
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONAAİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.			
Kısıtlama				

**YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR**  
 Herhangi bir resmî işlem için kullanılamaz.  
 Bu belge 06.01.2020 tarihinde hazırlanmıştır.



**RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

T.C. 2981 sayılı yasa kapsamındaki yapının

İli: TOKAT İlçesi: YERLİ Belde/Yerleşimi: YERLİ

\* Belgeler için ve diğer işlemler için (X) işaretini koyunuz.

1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Daimi - Geçici)  
 2 YAPI KULLANMA İZİNİ  
 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Gli No.: ...  
Sayfa No.: 22  
Dosya No.: ...

**BÖLÜM 1 - Yapının yeri (Adres):** \* Belgelerin verildiği adresi belirtiniz.

Semti: ...  
Muhafazet: ...  
Şehircilik: ...  
Kırsal Nitelik: ...  
Pahaz No.: 25  
Ada No.: ...  
Parcel No.: 473  
Arsa mülkiyeti: ...

**BÖLÜM 2 - Yapının sahibi ve yemini bina:**

Özellikler: ...  
ve adresi: ...  
Kırsal nitelik veya koruma: ...  
İnşaat için: ...  
Yapı kooperatifi için adı: ...  
Diğer şirket veya kurum için türünü: ...  
Yemini bina Adı Soyadı: ...  
Gözetim ve kontrol numarası: ...

**BÖLÜM 3 - Kapsam:**

1 - Gecekondu  KOD  
2 - Hisseli arazi veya arsazde   
3 - Kamusal amaçla   
a) İnşaat için verilmiştir   
b) Yapım inşaatın tamamlandığını için verilmiştir   
c) Taahhüt için verilmiştir   
d) Tamirat için verilmiştir   
e) Bakım onarım için verilmiştir   
5 - Kullanma amacı ve yüksekliği

Kullanma amacı	Yüksekliği m	Kullanma amacı	Yüksekliği m
...	...	8. Sinema tiyatrosu	...
...	...	9. Otobüs durakları	...
...	...	10. Lokanta	...
...	...	11. Fabrika	...
...	...	12. Atölye	...
...	...	13. İmalathane	...
...	...	14. Hastane	...
...	...	15. Ofis	...
...	...	16. Cami	...
...	...	17. İstasyon	...
...	...	18. Diğer (ismi)	...
...	...	19. Diğer	...
TOPLAM		...	...

**BÖLÜM 4 - Yapının taşıyıcı sistemi:**

TASİYECİ SİSTEM

a) İskelet

İskeletin cinsi:	Yapının cinsi:
1 - Çelik	1 - Beton
2 - Betonarme	2 - Tahta
3 - Ahşap	3 - Taş
4 - Diğer	4 - Kırpık
5 - Diğer	5 - Diğer

**BÖLÜM 5 - Yapının kat adedi yüksekliği bilgileri:**

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

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇEKONDU

Ruhsat bedeli: ...  
Emsal mülkiyeti: ...  
Beyan edilmiş ruhsat 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 6 - Belediye gücü (Harç):**

Güçün cinsi: ... Lisans Kır: ... Lisans Kır: ...  
İnşaat harcı: ...  
Lisans harcı: ...  
İlave harcı: ...  
TOPLAM: ...

**BÖLÜM 7 - Konuların özellikleri (Yapı kullanma izni verildiği zaman değerlendirilmelidir)**

a) Emsal ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik	✓			Kalorifer		✓	
Havagazı	✓			Sesalut		✓	
Soğuk suyu	✓			Kanalizasyon		✓	
				Fosforik		✓	
				Aksesuar		✓	

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda sayıları	Daire		Dairenin özellikleri	Dairenin özellikleri		
	Daire sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m <sup>2</sup>		Oda	Otasyon	Tüplam
1. Oda			Mutfak Banyo Halk (WC) Parket Diğerleri Mutfak			
2. Oda						
3. Oda						
4. Oda						
5. Oda						
6. Oda						
7. Oda						

c) Dairede kaç kişi oturur ( )

Yükseklikteki yerleşim ve diğer şartlar: ...  
2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre kullanılan belgenin esas alınarak 9-13 inci maddesine göre verilmiştir.  
2021 sayılı kanunun 18. maddesine göre ... tarih ve ... sayılı meclis kararıyla kabul edilmiştir.

İşletme yetkilisi: ... Mahallesi: ... İlçe: ... İl: ...  
Tarih: ... Tarih: ... Tarih: ...  
Beldeye Fun veya İmar İşleri Yetkilisi: ...  
Adı Soyadı: ... Adı Soyadı: ... Adı Soyadı: ...  
Tarih: ... Tarih: ... Tarih: ...

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(Doldurulması İçin Hüpahtaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Göğeci Rumeli

Çilt No: 5  
Sahife No: 33  
Dosya No: 15720/2019

**BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi):**

Sokaç: Yedigöller Sk  
Muhallefi:   
Beldesi:   
Yapın ilân numarası:   
Pafta numarası: 26  
Ada numarası: 4639  
Parcel numarası:   
İmar durum numarası:   
KOD:   
NOT: 1) İşli ( ) İşli (X) kayıtlıdır.

**BÖLÜM II - Yapının teknik ve teknik özellikleri:**

**A. Yapı sınıfı:**  
Çatı tipi: Adi, Çatılı ve Adana Çatılı  
Resmî dairesi veya kuruluş adı: Çatılı  
Yapı komitesi, imar durumu, diğer sınıflar veya kurum adı: Çatılı  
Yapı müteahhidi tarafından hazırlanan: Adi, Çatılı ve Adana

**B. Yapı türü:**  
İşlevi: Diğer  
Alan: Diğer  
Adres: Diğer

**BÖLÜM III - İmarî ruhsatnameyle katman:**

İmarî ruhsatname	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 - Kat veya yapı tamamı için verilmiştir. (Diğer bölümlerle aynıdır veya kısmen ait değildir.)	<input type="checkbox"/>
3 - Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 - Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 - Sahne düzeni için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

**NOT: 1) İşli ( ) İşli (X) kayıtlıdır.**

**BÖLÜM IV - Yapının katmanları ve özellikleri:**

Katman adı	Etaj (m)	Katman adı	Etaj (m)	KOD
1. Zemin		2. Zemin		
2. Kat		3. Kat		
3. Kat		4. Kat		
4. Kat		5. Kat		
5. Kat		6. Kat		
6. Kat		7. Kat		
7. Kat		8. Kat		
8. Kat		9. Kat		
9. Kat		10. Kat		
10. Kat		11. Kat		
11. Kat		12. Kat		
12. Kat		13. Kat		
13. Kat		14. Kat		
14. Kat		15. Kat		
15. Kat		16. Kat		
16. Kat		17. Kat		
17. Kat		18. Kat		
18. Kat		19. Kat		
19. Kat		20. Kat		
20. Kat				
TOPLAM				<b>48</b>

**NOT: 1) Herkes için katmanlar aynıdır. İhtiyaç ve alanlar farklıdır.**

**BÖLÜM V - Yapının yapı türü ve özellikleri:**

Yapının türü		KOD	
a) İhtiyaç	<input type="checkbox"/>	b) Yığın	<input type="checkbox"/>
İhtiyaç türü:		Yığın türü:	
1. Çelik	<input type="checkbox"/>	1. Beton	<input type="checkbox"/>
2. Betonarme	<input type="checkbox"/>	2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Ahşap	<input type="checkbox"/>	3. Taş	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	<input type="checkbox"/>	4. Korpiz	<input type="checkbox"/>
İhtiyaçsel diğer malzeme türü:		5. Diğer	<input type="checkbox"/>
1. Beton çelik	<input type="checkbox"/>		
2. Beton blok	<input type="checkbox"/>		
3. Beton	<input type="checkbox"/>		
4. Tuğla	<input type="checkbox"/>		
5. Ahşap	<input type="checkbox"/>		
6. Taş	<input type="checkbox"/>		
7. Korpiz	<input type="checkbox"/>		
8. Diğer	<input type="checkbox"/>		

**NOT: İhtiyaç ve yığın yapı türünde imarî ruhsatname ile ilgili malzeme türü kullanılarak inşa edilmiş yapıların imarî ruhsatname ile ilgili malzeme türü kullanılması için gerekli malzeme türü (X) kayıtlıdır.**

**BÖLÜM VI - Yapının katmanları, yüksekliği ve özellikleri:**

Yapının katmanları (*)	Yapının yüksekliği (m) (**)
Yapının katmanları (*)	Yapının yüksekliği (m) (**)

**NOT: 1) Herkes için katmanlar aynıdır. İhtiyaç ve alanlar farklıdır.**

**BÖLÜM VII - Katlar ve özellikleri:**

Katman adı	Alan	Kı
Bazı		
Özellik		
Toplam		

**Buyru ve teknik şartları okunmuştur**

**Buyru ve Teknik Şartları Okunmuştur**

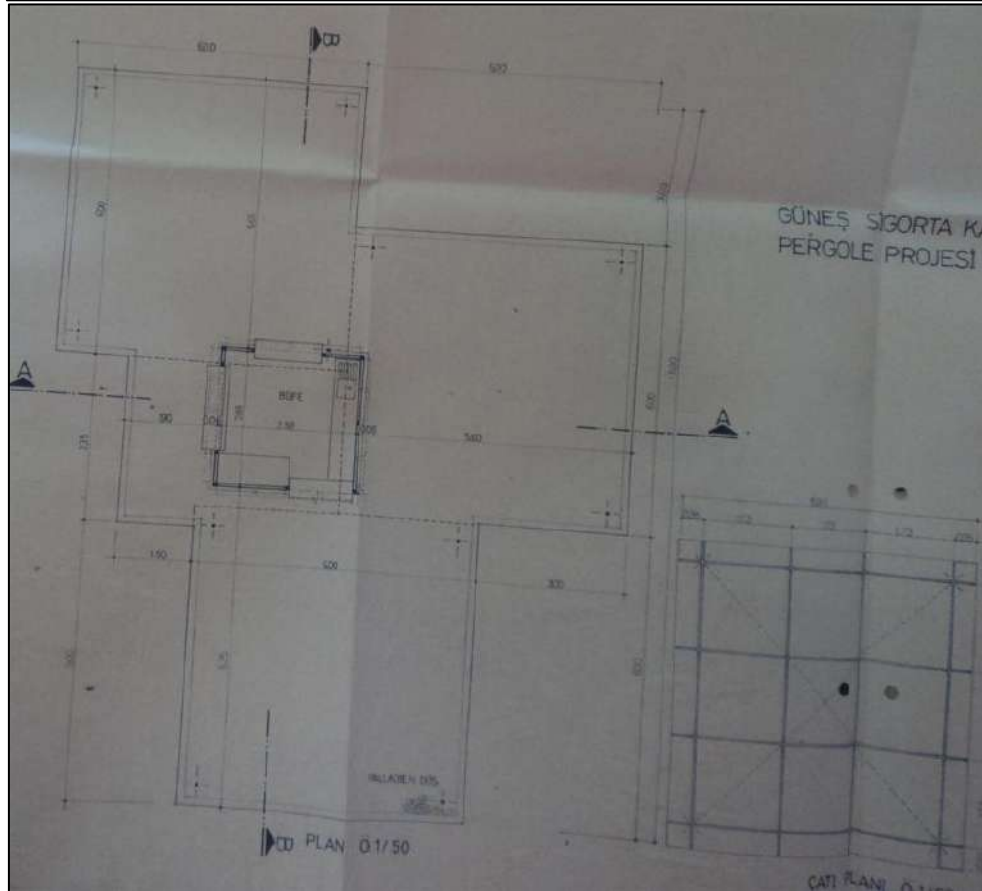
**Buyru ve Teknik Şartları Okunmuştur**

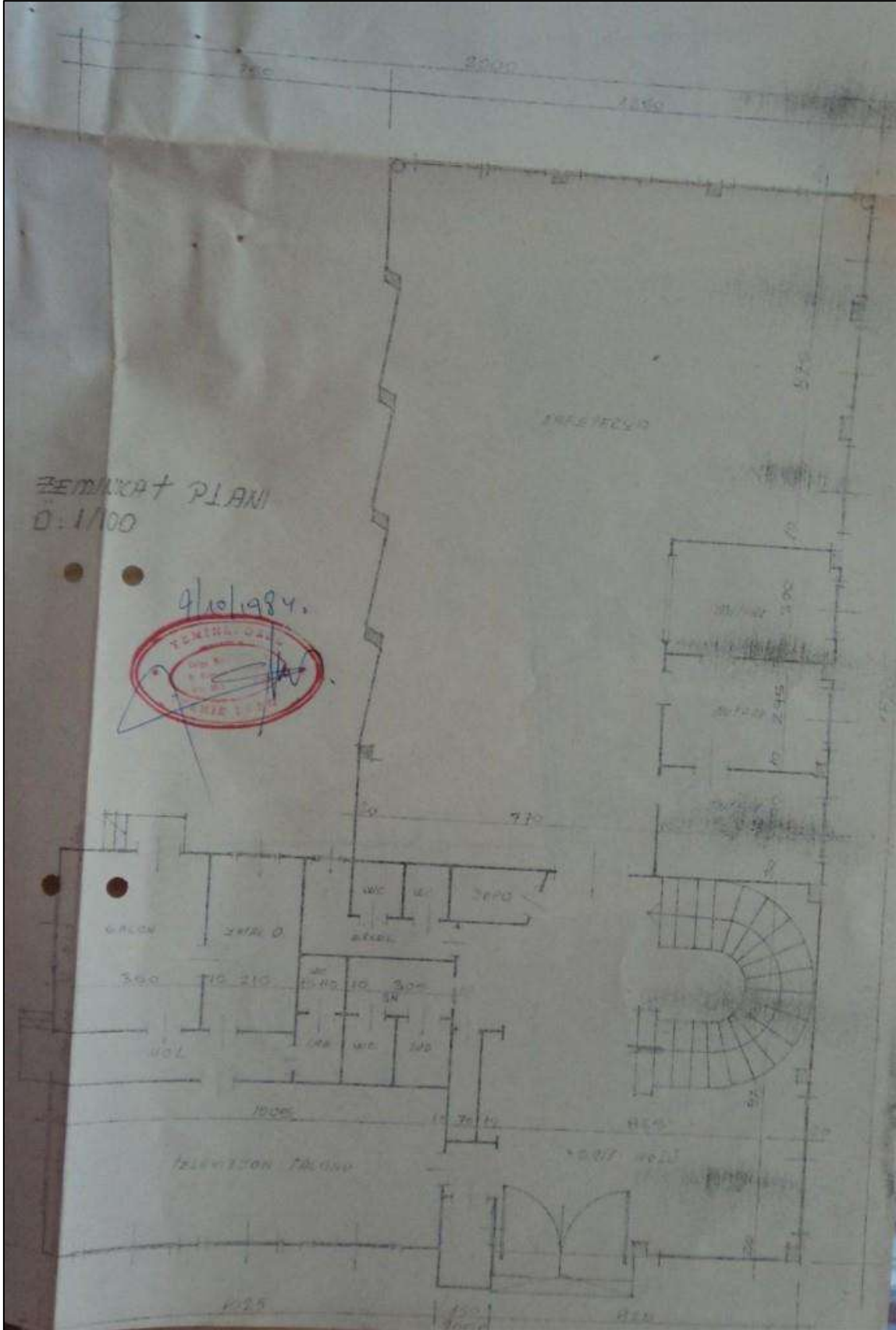
Yapının yeri (Adresi), özellikleri ve teknik şartları: **Buyru ve Teknik Şartları Okunmuştur**

Bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 5302 Sayılı İmar Kanununa ve diğer mevzuatla ilgili olarak yapı ruhsat ve imarî ruhsatname hakkında 5317 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununa 33 hükmü maddesine göre 10.14.2020 tarih ve ..... sayılı meclis kararı ile alınmış ve yapı ruhsatname alınmıştır.

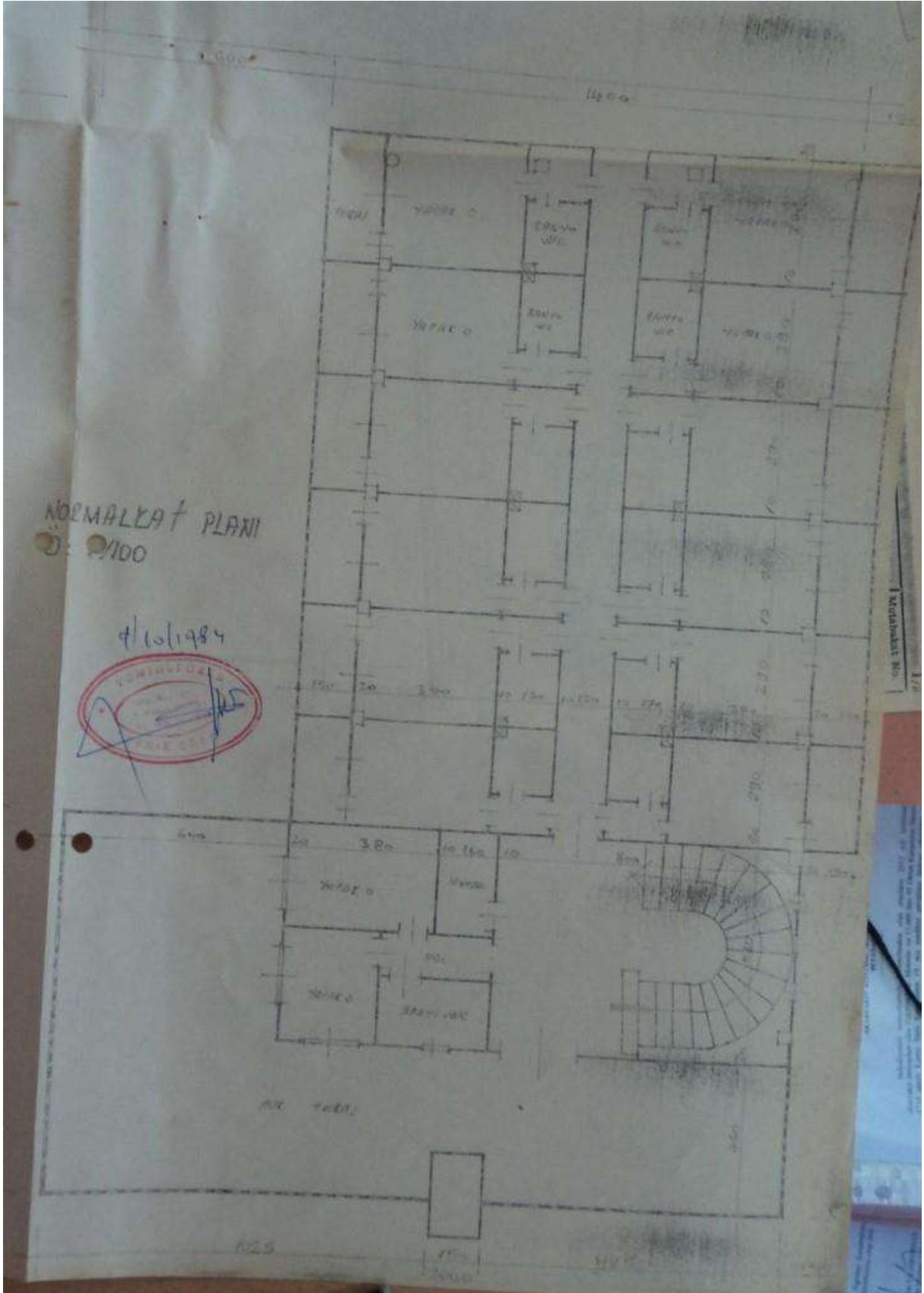
Yapı ruhsatname alındı: 11/1/2020 Ruhsatnameyi düzenleyen kurumun İmza: M. K. Mühürbececi İmza: M. K. Belediye Yön. İşlet. Müdürlüğü İmza: M. K.

## MİMARİ PROJE GÖRÜNTÜLERİ









## TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU				Tarih: 06/01/2020 17:22	
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
07372001909	2020000059182833	190			
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/4639		
Taşınmaz ID:	77478196	Yuzölçüm (m <sup>2</sup> ):	928.00		
İl / İlçe	TEKİRDAĞ/MARMARA EREĞLİSİ	Ana Taşınmaz Nitelik:	CTEL		
Kurum Adı:	Marmara ereğlisi TM				
Mahalle / Koy Adı:	YENİÇİFTLİK M				
Mevki:	SAHİL BOYU				
Cilt / Sayfa	47/4662				
Kayıt Durum:	Aktif				
<b>Mülkiyet</b>					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
210628591	(SN:7733347) GÜNEŞ SİĞORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Marmara ereğlisi TM ifraz işlemi (KM) Yev: 3065 Tarih: 25/02/1981	
<b>Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )</b>					
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Serh	İcrai Haciz : Duzce 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 Çavliak lehine haciz işlenmiştir.		Marmara ereğlisi TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 6090 Tarih: 05/08/2019		

1 / 2

Serh	İcrai Haciz : Malatya İcra Dairesi nin 24/12/2019 tarih 2017/17553 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 692113.0 TL bedel ile Alacaklı : Ayşe Güde, Ayşeşül Güde, Gülşah Umar, Hava Güde, Kemal Güde, Kenan Güde, Mahmut Güde, Muzaffer Güde, Süleyman Güde, Şerif Güde, Zeynep Meral lehine haciz işlenmiştir.		Marmara ereğlisi TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10804 Tarih: 24/12/2019		
Serh	İcrai Haciz : KAHRAMANMARAŞ İCRA DAİRESİ nin 24/12/2019 tarih 2019/24919 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 36381.90 TL bedel ile Alacaklı : NİGAR TATAR-DURAN TATAR lehine haciz işlenmiştir.		Marmara ereğlisi TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 10622 Tarih: 25/12/2019		
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 6. İcra Dairesi nin 03/01/2020 tarih 2019/40155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 129866.45 TL bedel ile Alacaklı : Ahmet Küllü lehine haciz işlenmiştir.		Marmara ereğlisi TM İcrai Haciz Tesisi Yev: 73 Tarih: 03/01/2020		

2 / 2

## TAPU SURETİ

İl	Denizli	Türkiye Cumhuriyeti <b>TAPU SENEDİ</b>						FOTOĞRAF		
İlçesi	Çorlu									
Bucagi										
Mahallesi										
Köyü	Yeracılık									
Sokağı										
Mevkii	Deniz boyu									
Verginin		G. Safi İradı	Vergi Kıymeti	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüz Ölçümü		
Genel No.	Özel No. Eski Yeni							He.	M <sup>2</sup>	Dm <sup>2</sup>
							4639	-	2402	00
GAYRİMENKULÜN	Yasfi	Otel								
	Sınırı	Haritada								
	İktisabı	Bu gayrimenkul 6960 m <sup>2</sup> miktarı ile müsccul işin 695 m <sup>2</sup> miktarı ile mahallin yolı terk edilerek mütebaki kalan kısmı 1m <sup>2</sup> 69 kısma 1116000 lira da 2402 m <sup>2</sup> miktarı ile mahallin 1116000 lira bedel ile sa- binden teslim edilmiştir.								
	Sahibi	Genç Sigorta Anonim Şirketi.								
GELDİSİ		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GİTTİSİ			
Cilt No.	243	778	259	20	31	27.3.1972	Cilt No.			
Sayfa No.	69	Sicilne uyandır 12.8.1968 1116000/34 NOT: Mülkiyetin devri aynen haklarla şerhler için tapu kütüğüne mübaşeret edilmiştir.					Sayfa No.			
Sıra No.	43						Sıra No.			
Tarih	12.8.1968						Tarih			

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

<b>Raporun Tarihi</b>	14.11.2017
<b>Raporun Numarası</b>	2017_M_0347
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ahmet BEZCİ - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403789) Onur ALKAN - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406562) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
<b>Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)</b>	<b>940.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	28.11.2016
<b>Raporun Numarası</b>	2016_M_0328
<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>900.000,-TL</b>

<b>Raporun Tarihi</b>	01.12.2015
<b>Raporun Numarası</b>	2015_M_0502
<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>810.000,-TL</b>

**SERTİFİKASYONLAR:**

## **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003No : 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



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

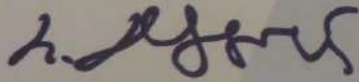
No : 406666

## 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

