Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

# TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ
# YAVUZ MAHALLESİ
# 969 ADA 110 ve 111 NOLU
# PARSELLERE İLİŞKİN
# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

24-141
Aralık, 2024

Esra DERE
Bu belge ********** kimlik numarali Esra DERE tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2024 17:56

Hasan Serhat BERKLI
Bu belge ********** kimlik numarali Hasan Serhat BERKLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2024 18:00

Yasin PEKTAS
Bu belge ********** kimlik numarali Yasin PEKTAS tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 25/12/2024 18:02

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | |
|---|---|
| **Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı** | Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 110 ve 969 ada 111 parselin SPK mevzuatı gereği yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. |
| **Değerlemeyi Talep Eden Kurum** | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| **Raporu Hazırlayan Kurum** | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| **Rapor Numarası** | 24-141 |
| **Rapor Tarihi** | 25.12.2024 |
| **Değerleme Tarihi** | 24.12.2024 |
| **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ** | |
| **İl** | Tekirdağ |
| **İlçe** | Süleymanpaşa |
| **Mahalle** | Yavuz |
| **Ada/Parsel** | 969 Ada 110-111 Parsel |
| **Yüzölçüm, m²** | 969/110: 349,55 m²<br>969/111: 1.899,07 m² |
| **Anataşınmaz Nitelik** | Arsa |
| **İmar Durumu** | Bknz. "5.5 İmar Durum Bilgileri" |
| **Mevcut Kullanım Durumu** | Boş Arsa |

| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Değer Takdiri** | **KDV Hariç, ₺** | **%10 KDV Dahil, ₺** | **KDV Hariç, USD** | **%10 KDV Dahil, USD** |
| **Gayrimenkulün Değeri** | 97.240.000,00 | 106.964.000,00 | 2.754.861,52 | 3.030.347,67 |

**24.12.2024 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 35,2976 ₺*

# İÇİNDEKİLER

**1.RAPOR BİLGİLERİ ..... 5**

1.1 Rapor Tarihi ..... 5
1.2 Rapor Numarası ..... 5
1.3 Rapor Türü ..... 5
1.4 Değerleme Tarihi ..... 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ..... 5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı ..... 5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası ..... 5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ..... 6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler ..... 6

**2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... 7**

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ..... 7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri ..... 7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... 8
2.4 Uygunluk Beyanı ..... 8

**3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ ..... 9**

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar ..... 9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar ..... 9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ..... 14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı ..... 15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı ..... 16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı ..... 17

**4. GENEL, ÖZEL VERİLER ..... 19**

4.1 Global Ekonomik Görünüm ..... 19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm ..... 20
4.3 Demografik Veriler ..... 24
4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış ..... 26
4.5 Ekonomik Gelişmeler ..... 32
4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi ..... 36
4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi ..... 42

**5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER ..... 46**

5.1 Bölge Analizi ..... 46
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri ..... 48
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri ..... 51
5.4 Kadastral Durum Bilgileri ..... 53
5.5 İmar Durum Bilgileri ..... 54
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri ..... 55
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri ..... 55
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri ..... 55
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması ..... 55
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler ..... 55
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler ..... 56
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 56

5.13 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..... 56
5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım ..... 56
5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ..... 56
5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi ..... 56
5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler ..... 56

**6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ..... 57**

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri ..... 57
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri ..... 57
6.3 Emsal Araştırması ..... 57
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması ..... 57
6.3.2 Satılık Ofis Emsal Araştırması ..... 61
6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması ..... 63
6.3.4 Günlük Otel Oda Fiyatı Araştırması ..... 65
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri ..... 66
6.5 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri ..... 67

**7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 72**

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması ..... 72
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... 72
7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 72
7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... 73
7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 73
7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 73
7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 74

**8. SONUÇ ..... 75**

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 75
8.2 Nihai Değer Takdiri ..... 75

**RAPOR EKLERİ: ..... 76**

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

25.12.2024

### 1.2 Rapor Numarası

24-141

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 110 ve 111 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa arsa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

### 1.4 Değerleme Tarihi

24.12.2024

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGIP (Milli Emlak ve Gecekondu Islah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 07.10.2024 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

### 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Şirketimizce Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 12 ve 13 numaralı taşınmazlar için hazırlanan değerleme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

| | Rapor-1 | Rapor-2 | Rapor-3 |
|---|---|---|---|
| **Rapor Tarihi** | 17.06.2022 | 05.09.2022 | 22.12.2023 |
| **Rapor Numarası** | ZİRAAT-06.22-5807<br>5080EXPT22000978 | ZİRAAT-09.22-8372<br>5080EXPT22001355 | 23-143 |
| **Raporu Hazırlayan** | Nazmi Dulkadiroğlu | Esin Kaya | Nazmi Dulkadiroğlu |
| **Raporu Kontrol Eden** | Üzeyir Gökyar | Gözde Geyik | Hasan Serhat Berkli |
| **Raporu Onaylayan** | Fatih Pektaş | Fatih Pektaş | Yasin Pektaş |
| **KDV Hariç Takdir Edilen Değer, ₺** | 969 Ada 12 Parsel<br>Yasal Durum Değeri:<br>8.995.000,00<br>Mevcut Durum Değeri:<br>9.635.000,00<br>Rapordaki Arsa Değeri:<br>8.895.000,00 | 969 Ada 12 Parsel<br>Yasal Durum Değeri:<br>11.705.000,00<br>Mevcut Durum Değeri:<br>12.430.000,00<br>Rapordaki Arsa Değeri:<br>11.605.000,00 | 969 Ada 12 Parsel:<br>23.445.000,00<br>969 Ada 13 Parsel:<br>28.240.000,00<br>969 Ada 110 Parsel:<br>9.960,000,00 |
| | 969 Ada 13 Parsel<br>Yasal Durum Değeri:<br>15.090.000,00<br>Mevcut Durum Değeri:<br>15.655.000,00<br>Rapordaki Arsa Değeri:<br>10.605.000,00 | 969 Ada 13 Parsel<br>Yasal Durum Değeri:<br>18.085.000,00<br>Mevcut Durum Değeri:<br>18.590.000,00<br>Rapordaki Arsa Değeri:<br>13.830.000,00 | |

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Şirket Unvanı:** Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi:** Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44/B Ümraniye/İSTANBUL

**Şirket Amacı:** Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

**Sermayesi:** 4.693.620.000.-TL

**Halka Açıklık:** %18,94

**Telefon:** +90 216 369 77 72-73

**e-posta:** info@ziraatgyo.com.tr

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 110 ve 111 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa arsa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Söz konusu parseller için tapu kayıt belgeleri Müşteri tarafından temin edilmiştir.

### 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

## 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

| KISALTMALAR | |
|---|---|
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| Müşteri | Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Şirket | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| UDS | Uluslararası Değerleme Standartları |
| TAKS | Taban Alanı Katsayısı |
| KAKS | Kat Alanı Kat Sayısı |
| E | Emsal |
| Hmax | Maksimum Yapı Yüksekliği |

### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

**Değer Esasları**

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değerin dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

<u>UDS tanımlı değer esasları:</u>

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır.
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➢ Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

➢ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

**Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

**Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En iyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
  - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
  - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
  - Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

<u>Diğer değer esasları (dar kapsamlı):</u>

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

*UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

**2.** Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

*OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

**3.** Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

*ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.*

**4.** Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

*Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemden veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.*

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı
  - Gelir Yaklaşımı
  - Maliyet Yaklaşımı
- Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde,

değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir.*

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerleme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

**Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

**Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

## 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM**

**Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri**

| Uluslararası Kuruluşlar | Yıl | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Dünya | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF | 2023 | 3,3 | 0,4 | 2,9 | 2,9 | 3,6 | 8,2 | 5,2 | 1,7 |
| | 2024 | 3,2 | 0,8 | 2,8 | 3,0 | 3,6 | 7,0 | 4,8 | 0,3 |
| | 2025 | 3,2 | 1,2 | 2,2 | 2,2 | 1,3 | 6,5 | 4,5 | 1,1 |
| OECD | 2023 | 3,2 | 0,5 | 2,9 | 2,9 | 3,6 | 8,2 | 5,2 | 1,7 |
| | 2024 | 3,2 | 0,8 | 2,8 | 3,2 | 3,7 | 6,8 | 4,9 | -0,3 |
| | 2025 | 3,3 | 1,3 | 2,4 | 2,3 | 1,1 | 6,9 | 4,7 | 1,5 |
| Dünya Bankası | 2023 | 2,6 | 0,5 | 2,5 | 2,9 | 3,6 | 8,2 | 5,2 | 1,9 |
| | 2024 | 2,6 | 0,7 | 2,5 | 2,0 | 2,9 | 6,6 | 4,8 | 0,7 |
| | 2025 | 2,7 | 1,4 | 1,8 | 2,2 | 1,4 | 6,7 | 4,1 | 1,0 |

***Kaynak:*** *IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Aralık ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu*

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM**

**Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler**

**DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)**

| Bölgeler | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Dünya Mal Ticaret Hacmi | -1,1 | 2,7 | 3,0 |
| **İhracat Artışı** | | | |
| Kuzey Amerika | 3,7 | 2,1 | 2,9 |
| Güney Amerika | 2,3 | 4,6 | -0,1 |
| Avrupa | -2,6 | -1,4 | 1,8 |
| Asya | 0,3 | 7,4 | 4,7 |
| **İthalat Artışı** | | | |
| Kuzey Amerika | -2,0 | 3,3 | 2,0 |
| Güney Amerika | -4,5 | 5,6 | 1,7 |
| Avrupa | -5,0 | -2,3 | 2,2 |
| Asya | -0,7 | 4,3 | 5,1 |

***Kaynak:*** *DTÖ (Ekim 2024)*

**IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)**

| Reel Değişim (%) | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Küresel Ticaret Hacmi | 0,8 | 3,1 | 3,4 |
| **İhracat** | | | |
| Gelişmiş Ülkeler | 1,0 | 2,5 | 2,7 |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler | 0,6 | 4,6 | 4,6 |
| **İthalat** | | | |
| Gelişmiş Ülkeler | -0,7 | 2,1 | 2,4 |
| Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler | 3,0 | 4,6 | 4,9 |

***Kaynak:*** *IMF (Ekim 2024)*

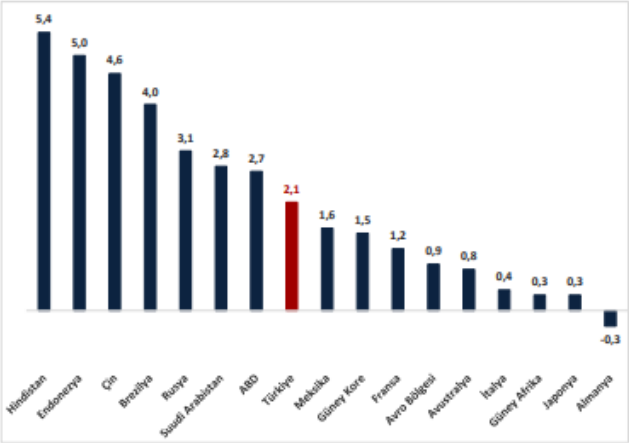
### 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyüme sergilemiştir.

**G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri**

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde %2,1 oranında büyümüştür.

**Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2024 Ç3)**



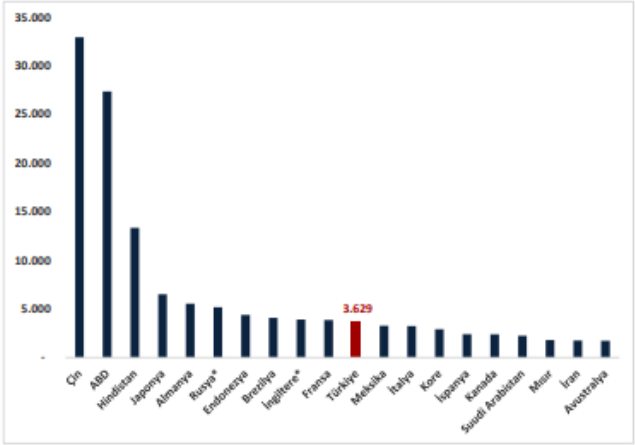

***Kaynak:*** *S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu*

2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

**Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi**

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

**Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)**




***Kaynak:*** *IMF*
**2022 verisi*

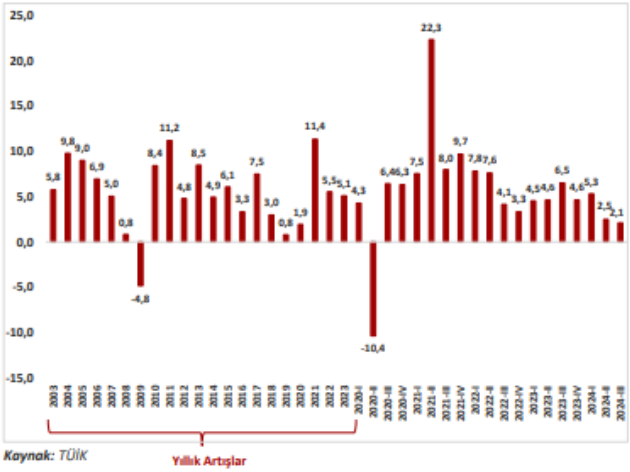
Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

**Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi**

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2003-2023 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

**Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)**




*Kaynak: TÜİK*

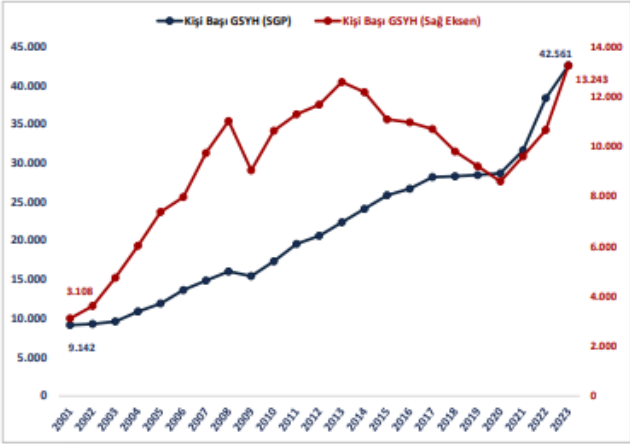
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

**Kişi Başına Düşen GSYH**

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

**Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları**




*Kaynak: TÜİK*

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Eylül ayında %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

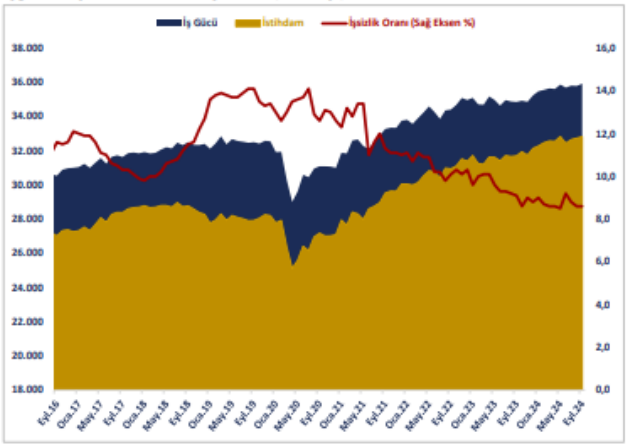
2024 Ekim ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Eylül ayında 95 bin kişi artarak 32 milyon 823 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

**İşgücü Piyasası**

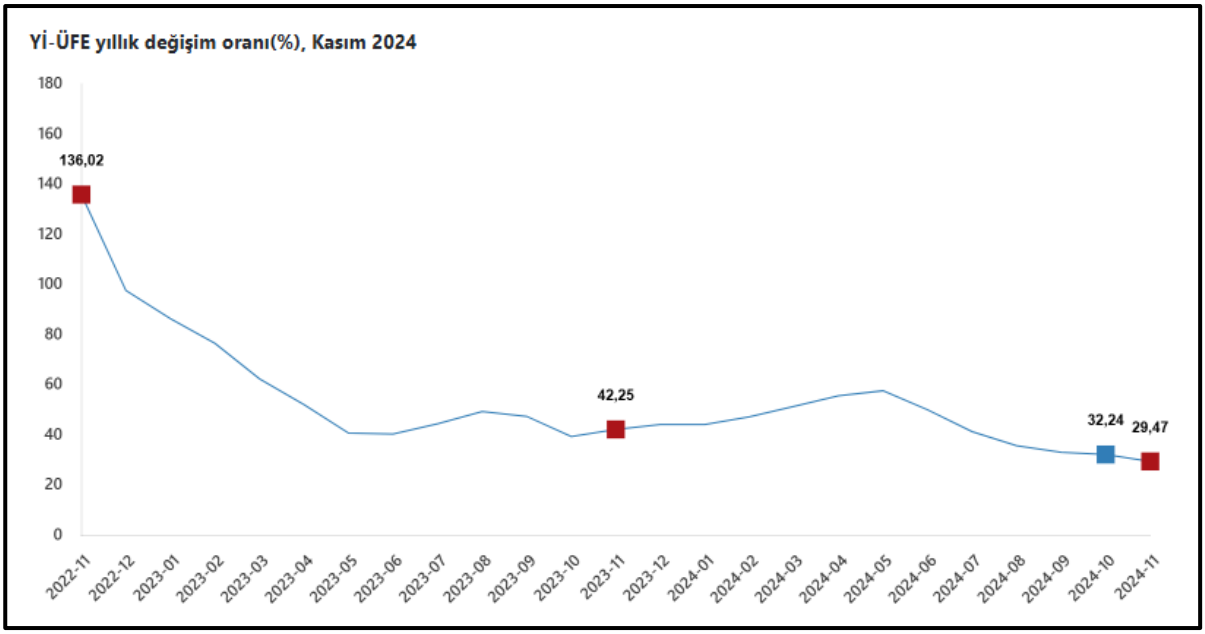
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Eylül ayında %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ekim ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,1, Avro Bölgesi'nde %6,3, Almanya'da %3,4, Fransa'da %7,6 ve İtalya'da %5,8 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Eylül ayında 95 bin kişi artarak 32 milyon 823 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

**İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)**



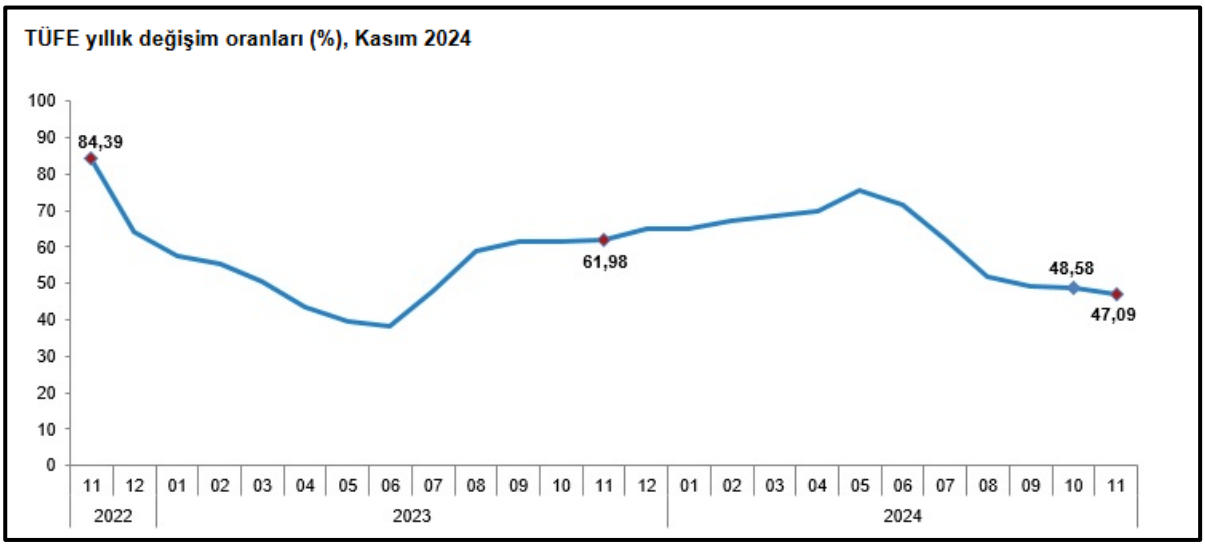

***Kaynak:*** *TÜİK*
***Not:*** *Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler*

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,66 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %28,01 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,47 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %42,60 artış göstermiştir.




*Kaynak: TÜİK*

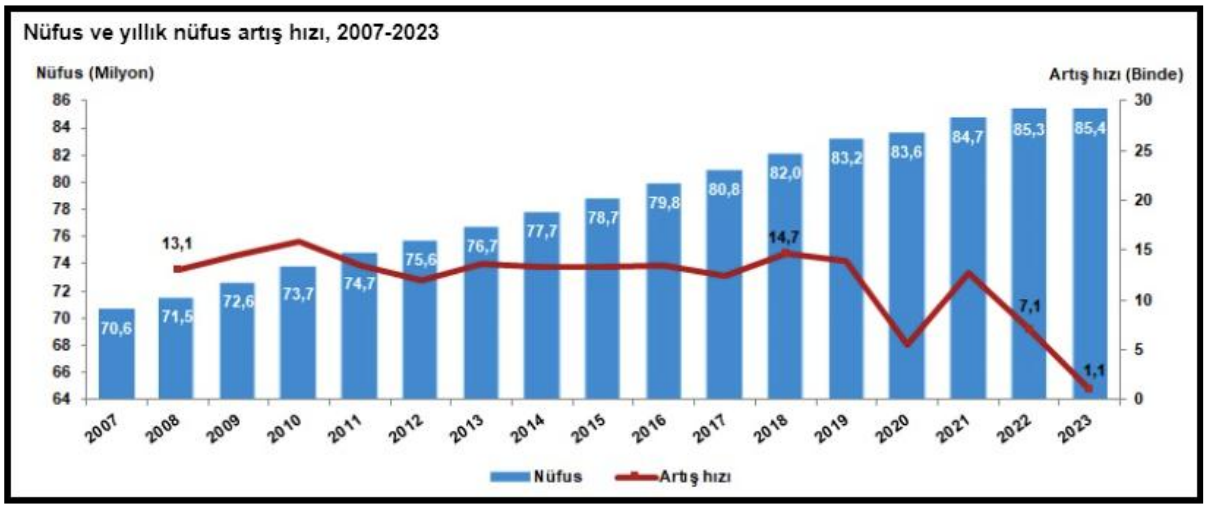
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşmiştir.




*Kaynak: TÜİK*

### 4.3 Demografik Veriler

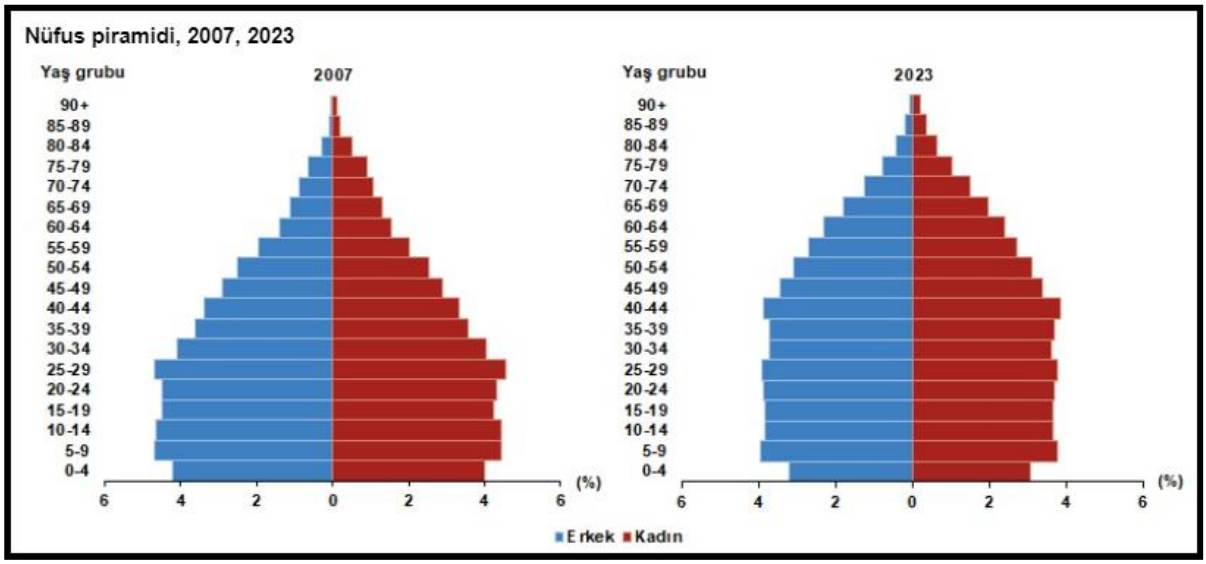
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.




Kaynak: TUİK

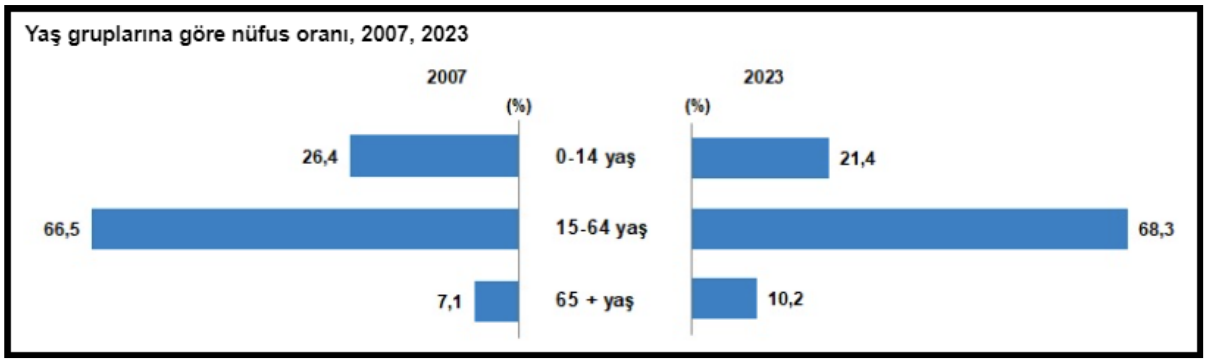
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükselmiştir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.




Kaynak: TUİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükselmiştir.




Kaynak: TUİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

**En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023**

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam | Erkek | Kadın |
|---|---|---|---|---|---|---|
| İstanbul | 15 655 924 | 7 806 787 | 7 849 137 | 18,34 | 18,27 | 18,41 |
| Ankara | 5 803 482 | 2 860 361 | 2 943 121 | 6,80 | 6,69 | 6,90 |
| İzmir | 4 479 525 | 2 221 180 | 2 258 345 | 5,25 | 5,20 | 5,30 |
| Bursa | 3 214 571 | 1 605 941 | 1 608 630 | 3,77 | 3,76 | 3,77 |
| Antalya | 2 696 249 | 1 357 198 | 1 339 051 | 3,16 | 3,18 | 3,14 |

Kaynak: TUİK

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

**En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023**

| İller | Toplam | Erkek | Kadın | Toplam nüfus içindeki oranı (%) Toplam | Erkek | Kadın |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bayburt | 86 047 | 43 603 | 42 444 | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| Tunceli | 89 317 | 47 110 | 42 207 | 0,10 | 0,11 | 0,10 |
| Ardahan | 92 819 | 48 239 | 44 580 | 0,11 | 0,11 | 0,10 |
| Gümüşhane | 148 539 | 74 581 | 73 958 | 0,17 | 0,17 | 0,17 |
| Kilis | 155 179 | 78 198 | 76 981 | 0,18 | 0,18 | 0,18 |

Kaynak: TUİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

### 4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

**Küresel Görünüm ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde "yumuşak iniş" senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed'in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD'de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed'in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed'in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye

başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH (Gayrisafi Yurt İçi Hasıla) artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı ilk çeyrek büyüme rakamı ise zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,7 düzeyinde yükselmiştir. Bir önceki çeyreğe göre ise yüze 2,4 artmıştır. GSYH 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyümüştür. GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre yüzde 0,1 oranında cüz'i bir artışa sahne olmuştur.

Büyüme rakamlarının makul olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile "enflasyonu" önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış yaratmıştır. Öncü büyüme ve güven endekslerine baktığımızda yavaşlama ile ilgili sinyaller artmıştır. Özellikle üçüncü çeyrek ve son çeyrekte büyümede yaşanabilecek olası bir ivme kaybının bu bağlamda dikkate alınmasında fayda bulunmaktadır.

Parasal sıkılaştırma ve talep yönlü baskılama eğilimi yavaş yavaş ekonomide kendini göstermeye başlayarak büyüme hızı üzerinde etkili olmuştur. Yılın ikinci yarısında büyüme eğilimin biraz daha ivme kaybetmesi hatta son çeyrekte sınırlı bir eksi büyüme rakamı görülmesi beklenebilir. Olası bu gelişmelere rağmen yılı yüzde 3,5 (Orta Vadeli Plana Göre) gibi artı bir büyüme hızı da sene sonu tahminlerinde yer almaktadır.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılının geri kalan kısmına ışık tutabilir.

IMF (Uluslararası Para Fonu) tarafından yayınlanan (Temmuz-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu: Küresel Ekonomi Zor Bir Durumda)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl yüzde 3,6 ve gelecek yıl yüzde 2,7 olarak ifade edilmiştir.

IMF Nisan ayındaki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2024'te yüzde 3,1 ve 2025'te yüzde 3,2 büyümesini öngörmüştü. Raporda küresel ekonominin Nisan ayında yapılan tahminlerle uyumlu olarak 2024'te yüzde 3,2 büyümesi beklendiği belirtilmiştir.

IMF'nin raporunda, küresel ekonominin gelecek yıl ise yüzde 3,3 büyümesinin tahmin edildiği aktarıldı. Fon'un Nisan ayındaki tahminlerinde, küresel ekonominin 2025'te yüzde 3,2 büyümesi öngörülmüştü.

Raporda küresel ekonomik durum ile ilgili şu tespitlere yer verilmiştir;

- Hizmet enflasyonunun, dezenflasyondaki ilerlemeyi geciktirdiği ve bunun da para politikasının normalleşmesini zorlaştırdığı,
- Enflasyona yönelik yukarı yönlü risklerin ve artan ticari gerilimler ile politika belirsizliği bağlamında faiz oranlarının daha uzun süre yüksek kalması ihtimalinin arttığı,
- Bu riskleri yönetmek ve büyümeyi korumak için politika bileşiminin fiyat istikrarını sağlayacak ve azalan faktörel sabrı yenileyecek şekilde dikkatli bir şekilde sıralanması gerektiği vurgulandı.

Küresel olarak ekonomik yapının "enflasyon" ve "dezenflasyonist" süreci yürütme zorluğu devam ederken olası bir "siyah kuğu" gelişmesine karşı da çok hassas olacağı unutulmamalıdır. Ülkemizde, enflasyonun yüksek seyri devam etmesine karşın Mayıs ayı itibarıyla TÜFE'nin gördüğü yüzde 75,45'lik enflasyon tepe noktası olarak değerlendirilebilir. Ağustos 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 51,97, aylık olarak ise yüzde 2,47 düzeyinde artış kaydetmiştir. 2023 yılı Temmuz ve Ağustos aylarında açıklanan yüzde 9'un üstündeki enflasyon rakamlarının yarattığı baz etkisi ile para politikasının gecikmeli reaksiyonun hayata geçmesi, Mayıs 2024 dönemine göre enflasyonu 22,48 puan aşağıya çekmiştir. Orta Vadeli Plan'da yıl sonu enflasyon tahmini yüzde 41,5 açıklanmıştır.

Dünyada olduğu gibi hizmet enflasyonu katılığı ülkemizde de devam etmektedir. Küresel fiyat artışlarından farklılaşan bir nokta ise temel gıda fiyatlarındaki artışın ülkemizde devam ediyor olmasıdır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetleri hem de tüketici davranışlarını etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olmadığı görülmeye başlanmıştır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Sözü edilen soğumanın dozuna göre para politikasında yumuşamaya gidilme potansiyeli de bulunmaktadır.

TCMB Ağustos 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranında sabit tutmuş, gerek para politikası metninde gerekse yaptığı sözlü yönlendirmede sıkı duruşun devam edeceğini, önceliğin fiyat istikrarını sağlamak olduğunu net bir şekilde vurgulamıştır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

**Gayrimenkul Piyasasındaki Gelişmeler**

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan "konut satış" rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Temmuz 2024 itibarıyla toplam konut satışları 671.162 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 0,5 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 62,911 adet olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53,8'lik keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalmanın konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana geldiği görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,6'lık bir yükselişle 214,108 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi ve azalan birinci el konut üretiminin bazı tüketiciler üzerindeki alım yapma isteğini etkilediği düşünülebilir.

Yabancılara yapılan konut satışları yavaşlamıştır. 2024 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 16,1 azalarak 2,350 adet olmuştur. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,8 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 878 konut satışı ile Antalya alırken, Antalya'yı sırasıyla 752 konut satışı ile İstanbul ve 218 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 ve 2023 ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama başlamıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. Başta para politikası olmak üzere daha bilindik yöntemlerin uygulanmaya başlaması ile 'varlık balonları' sönümlenmeye başlamış olup özellikle reel anlamda kayıplar belirginleşmiştir.

TCMB tarafından açıklanan Konut Fiyat Endeksi, 2024 Temmuz ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 0,9 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 38,7 oranında azalmıştır2. Konut fiyatları reel olarak değer kaybetmeyi sürdürmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile ilgili özet olarak aşağıdaki ifadelere yer verilebilir:

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda "balonların" sönümlenmesine neden olmaya başlamış, reel olarak konut fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle 2024 yılı boyunca sürmesi beklenebilir.
- Alım gücünün düşmesi ve gelir dağılımın orta kesim aleyhine bozulması, talebin ana yapısını oluşturan bu kesimde gayrimenkul alımını önemli ölçüde azaltmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi (Haziran-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,12 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise aynı dönemde malzeme fiyatları yüzde 51,55, işçilik maliyetleri de yüzde 105 yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik, konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli düşüşler gözlemlenmiştir. Enflasyondaki gerileme eğilimi de önümüzdeki dönemde inşaat maliyetlerinde etkisi görülecek bir değişkendir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmalarını sürdürmekte olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak değerli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- Taşınmaz konusunda diğer önemli bir eğilim de Türk vatandaşlarının yurt dışından taşınmaz edinimlerinin artmasıdır. TÜİK verilerine göre, 2020 yılında Türk vatandaşları yurt dışından 35 bin 184 adet konut satın alırken, 2021 yılında bu sayı 45 bin 789 adet olarak gerçekleşmiştir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- Ülkemizde taşınmazların menkul kıymet haline getirilmesinin özendirilmesi yeni menkul kıymet tesisi için yasal alt yapının hazırlanması hayati önem taşımaktadır. Klasik bankacık yaklaşımı ile uzun süredir kendisini finanse etmeye çalışan üretici ve tüketicilerin bu süreci ekonomik dalgalanmalardan etkilenmeden yürütmesi gereklidir.

Bu amaçla hem kamu hem özel sektör ortaklığında Gayrimenkul ve Konut Bankası kurulmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

- Sermaye piyasalarında gayrimenkule dayalı menkul kıymet ve hakların daha etkin arz edilip uygun Pazar koşullarında alışverişinin yapılabilmesi içinde BİST bünyesinde özel piyasalar kurulması yerinde olacaktır.
- Sektör ile ilgili vergi düzenlemeleri konusunda da sahanın taleplerini göz önüne alacak yaklaşımlara gereken hassasiyetin gösterilmesi ekonominin tümü için daha pozitif bir etki yaratacaktır. Sektörün gerek istihdam yaratma etkisi gerekse diğer sektörler üzerindeki çarpan fonksiyonu mutlaka dikkate alınmalıdır.
- Hem inşaat hem de gayrimenkul sektörünün kendi dinamikleri çerçevesinde kurumsallaşması, risk ve finansal yönetime ağırlık vermesi de çok yerinde olacaktır.

### 4.5 Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir.

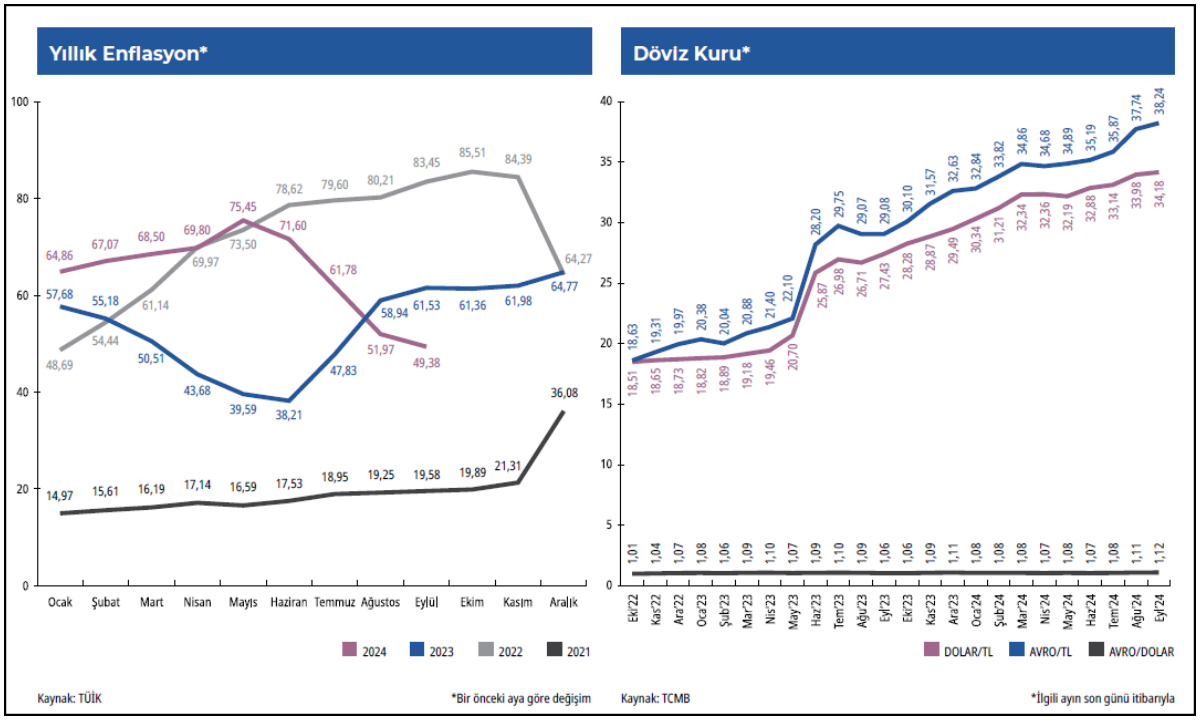
2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. TÜFE Eylül'de bir önceki aya göre %2,97, on iki aylık ortalamalara göre %63,47 arttı. Dolar 2024 Temmuz ayında 33,14'e, Avro ise 2024 Temmuz ayında 35,87'ye yükseldi. Reel Kesim Güven Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %5,6 azalış, Tüketici Güven Endeksi ise %7,5 artış gösterdi.

**Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

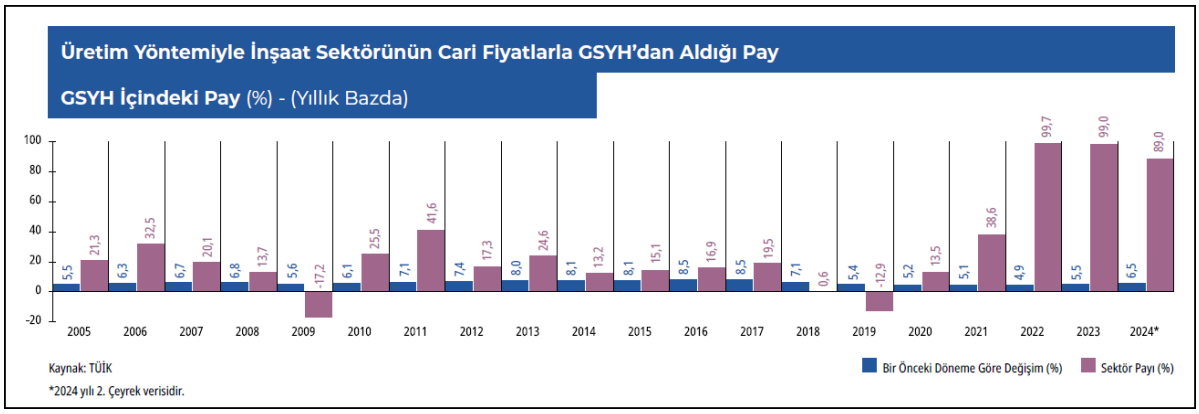
| | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gelir (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir (Dolar) | Büyüme (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018 | 3.758.773 | 46.167 | 797.124 | 9.792 | 3,00 | 4,72 |
| 2019 | 4.317.787 | 52.316 | 760.355 | 9.213 | 0,90 | 5,68 |
| 2020 | 5.048.567 | 60.541 | 717.092 | 8.599 | 1,90 | 7,04 |
| 2021 | 7.256.142 | 85.759 | 807.924 | 9.549 | 11,40 | 8,98 |
| 2022 | 15.011.776 | 176.654 | 905.814 | 10.659 | 5,50 | 16,57 |
| 2023 | 26.545.722 | 310.940 | 1.130.009 | 13.236 | 5,10 | 23,49 |
| 2024* | 9.949.792 | | 308.158 | | 2,50 | 32,29 |

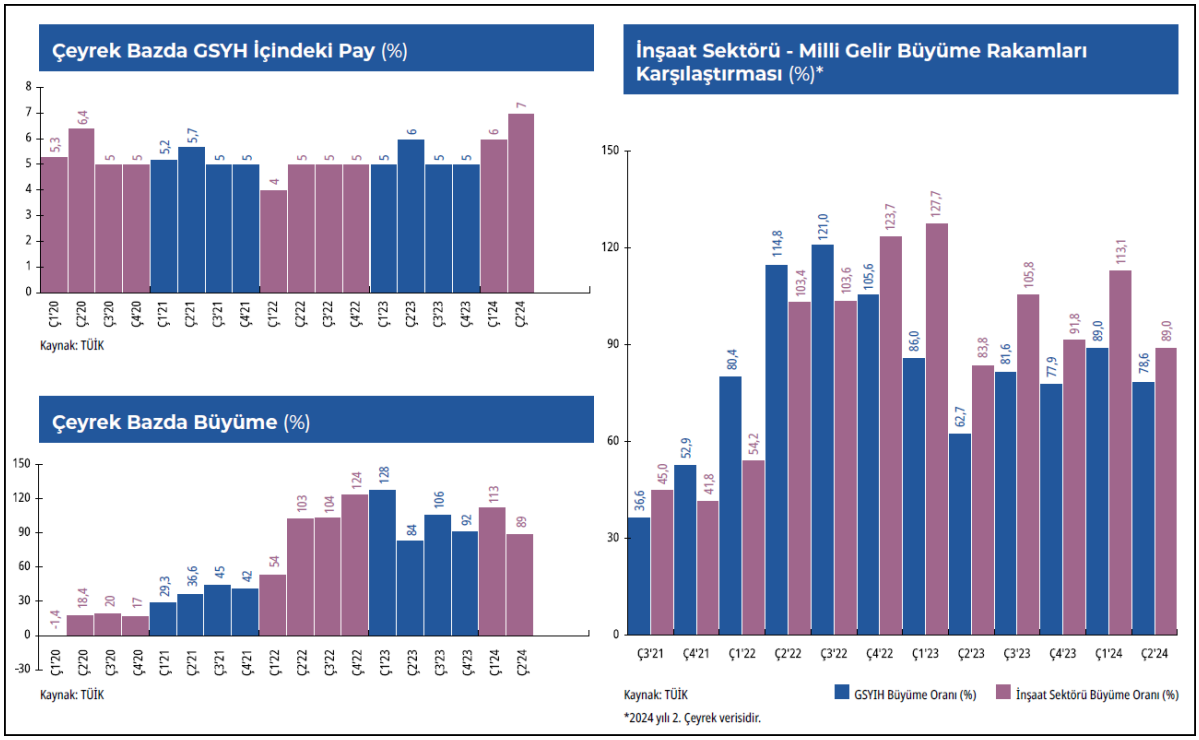
Kaynak: TÜİK *2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.



## İnşaat Sektörü

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2024 2. Çeyreğinde %6,5 ve bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat sektörü büyüme oranı %89,0 oldu.



### 4.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,0 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %5,1 oranında gerileme kaydederek 265.470 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı ikinci çeyrekte gerçekleşen konut satışları, bu çeyreğe ait son 12 çeyrekteki en düşük ikinci satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Konut fiyatları artışı ise Eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından yirmi ay üst üste düşüş kaydederek Mayıs ayı itibarıyla %45,0'a gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayı sonrasında 2024 Şubat ayı itibarıyla negatif gerçekleşme görülmüş ve Mayıs ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%17,3 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup Şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %48,8 artış, reel olarak ise %15,2 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Mayıs 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 33.460 TL/m$^2$'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 47.299 TL/m$^2$, İzmir'de 38.874 TL/m$^2$, Ankara'da 26.930 TL/m$^2$ olmuştur.

Aylık faiz oranı 2023 yılının son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %3,12 seviyesine çıkan aylık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %3,04 seviyesinde seyretmektedir. Yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 yılının ikinci çeyreğinde %44,58 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı 20 Eylül 2024 tarihinde %43,20 seviyesinde olduğu görülmüştür.

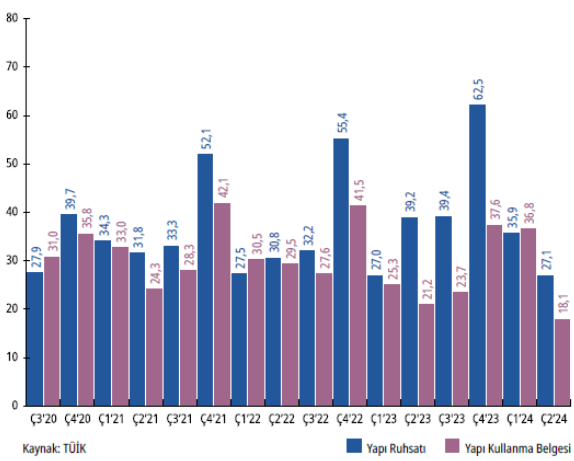
2024 yılı Ağustos ayı sonunda konut kredisi hacmi 456,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Ağustos ayında %61,40 seviyesinden, 2024 yılı Ağustos ayında %51,35 seviyesine düşmüştür. Ağustos 2024'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %19,43'ten %26,94'ya yükselmiştir. Yabancı mevduat bankalarının payı ise %9,61'den %11,85'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendine girmiş olup 2024 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir. 2024 Ağustos ayı itibarıyla bu oran %0,14 olmuştur.

Toplam tüketici kredileri ise Ağustos ayında 1,80 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Ağustos ayında %31,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2024 itibarıyla 0,6 puan azalarak %25,4 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 14,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,3 olmuştur. Bu oran 2023 Ağustos ayında %22,7 seviyesindeydi.

## Konut Üretimi

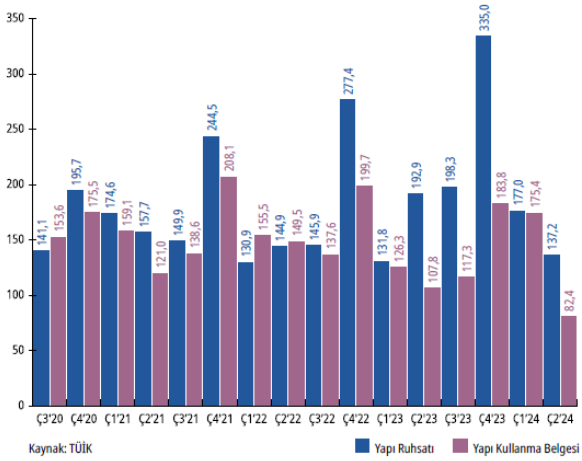
Yapı ruhsatlarının 2024 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %30,8, daire sayısı ise %28,9 azaldı. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %14,7 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %23,6 azalış yaşandı. 2024 Ağustos ayında bir önceki aya göre inşaat malzeme endeksi %1,30, işçilik endeksi %0,93, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme %34,98, işçilik endeksi %56,86 arttı.

**Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları**
Yüzölçümü (milyon m²)




Kaynak: TÜİK

**Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları**
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)




Kaynak: TÜİK

**İnşaat Maliyet Endeksi**
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

| AĞUSTOS | Endeks | Aralık ayına göre | Aynı aya göre |
|---|---|---|---|
| 2020 | 216 | 13 | 13 |
| 2021 | 307 | 28 | 42 |
| 2022 | 667 | 65 | 117 |
| 2023 | 1.110 | 54 | 66 |
| 2024 | 1.572 | 31 | 42 |

Kaynak: TÜİK

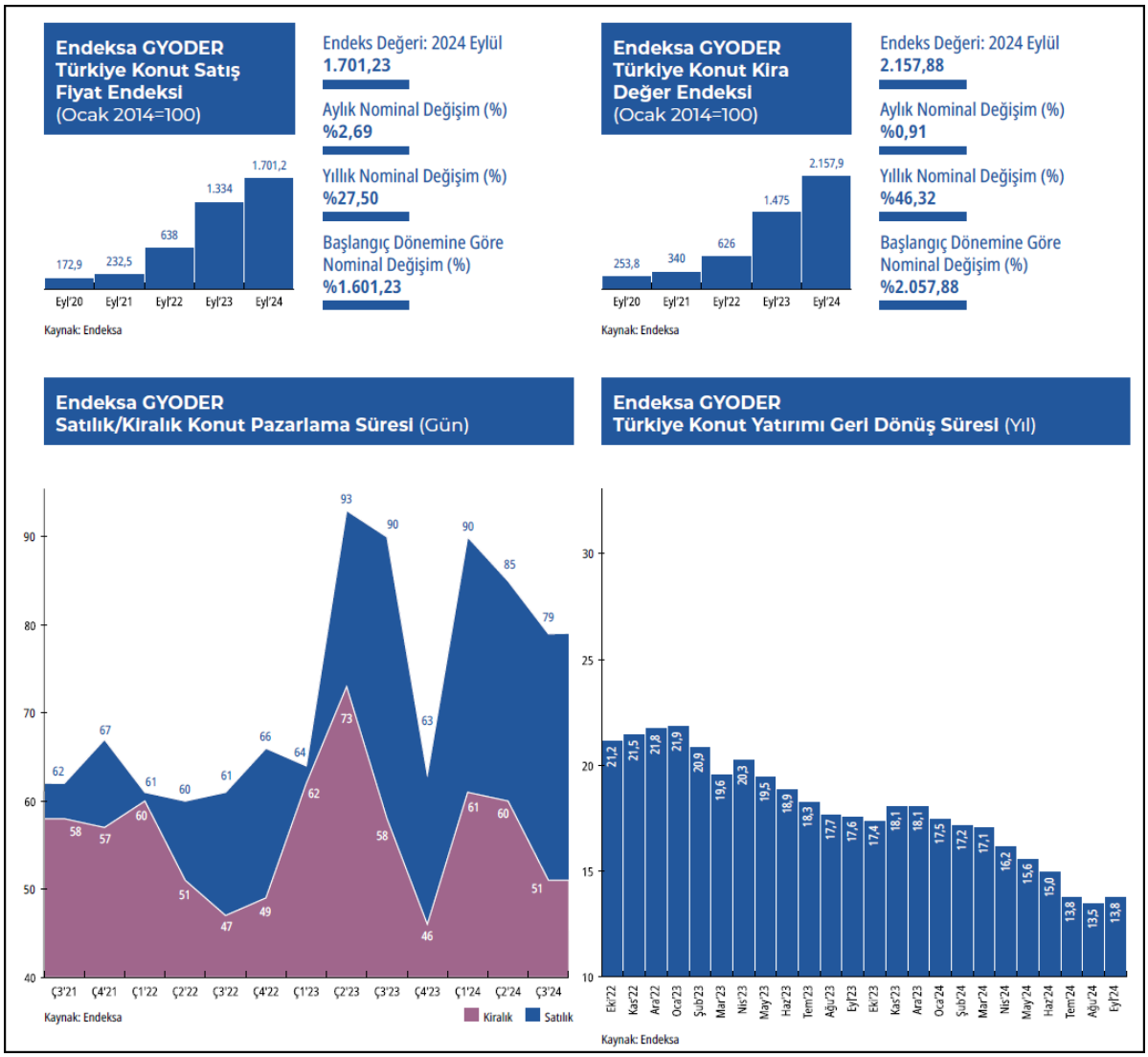
**İnşaat Maliyet Endeksi**
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

| AĞUSTOS | Endeks (İnşaat) | Malzeme (İnşaat) | İşçilik (İnşaat) |
|---|---|---|---|
| 2020 | 216 | 207 | 237 |
| 2021 | 307 | 315 | 289 |
| 2022 | 667 | 724 | 531 |
| 2023 | 1.110 | 1.102 | 1.132 |
| 2024 | 1.572 | 1.487 | 1.775 |

Kaynak: TÜİK

**Konut Endeksleri**

2024 yılı Ağustos verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %18,70 artarak 41 bin 913 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,29 artarak 92 bin 242 adet olarak gerçekleşti. İpotekli konut satışı %17,11 düşüşle 13 bin 574 adet oldu. Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,6 azalış gösterdi, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %32,0 oranında azalış göstermiş olup 2024 yılı 3. çeyreğinde 32,0 olarak gerçekleşti.



## Konut Satışları

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

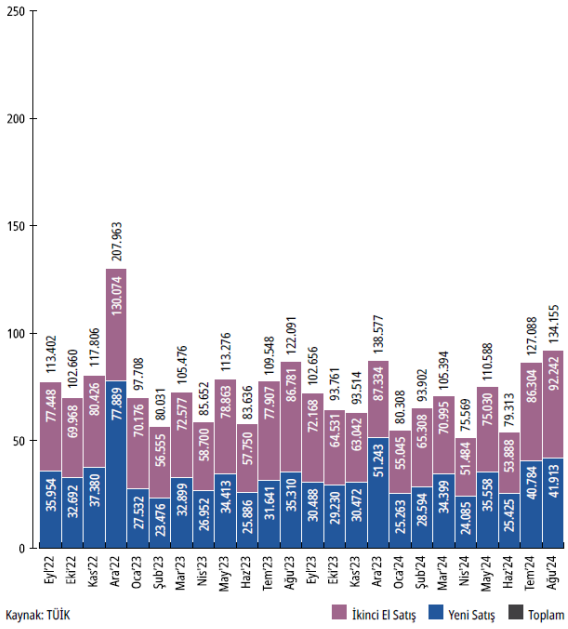
**Çeyrek Bazda Konut Satışı** (Adet)

| | Ç1'21 | Ç2'21 | Ç3'21 | Ç4'21 | 2021 Toplam | Ç1'22 | Ç2'22 | Ç3'22 | Ç4'22 | 2022 Toplam | Ç1'23 | Ç2'23 | Ç3'23 | Ç4'23 | 2023 Toplam | Ç1'24 | Ç2'24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Yeni Satış | 80.370 | 87.508 | 119.278 | 174.367 | 461.523 | 94.437 | 114.014 | 103.667 | 147.961 | 460.079 | 83.907 | 87.251 | 97.439 | 110.945 | 379.542 | 88.256 | 85.068 |
| İkinci El Satış | 182.680 | 202.252 | 277.050 | 368.351 | 1.030.333 | 225.626 | 292.321 | 227.128 | 280.468 | 1.025.543 | 199.308 | 195.313 | 236.856 | 214.907 | 846.384 | 191.348 | 180.402 |
| Toplam Satış | **263.050** | **289.760** | **396.328** | **542.718** | **1.491.856** | **320.063** | **406.335** | **330.795** | **428.429** | **1.485.622** | **283.215** | **282.564** | **334.295** | **325.852** | **1.225.926** | **279.604** | **265.470** |
| İpotekli Satış | 47.216 | 56.952 | 77.687 | 112.675 | 294.530 | 68.342 | 101.975 | 58.284 | 51.719 | 280.320 | 58.822 | 62.708 | 39.354 | 16.864 | 177.748 | 27.622 | 23.793 |

Kaynak: TÜİK

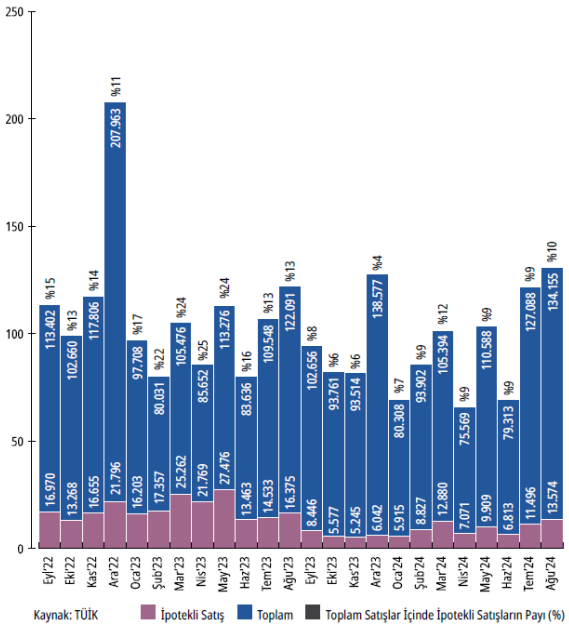
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

**Aylık Konut Satışı** (Adet)



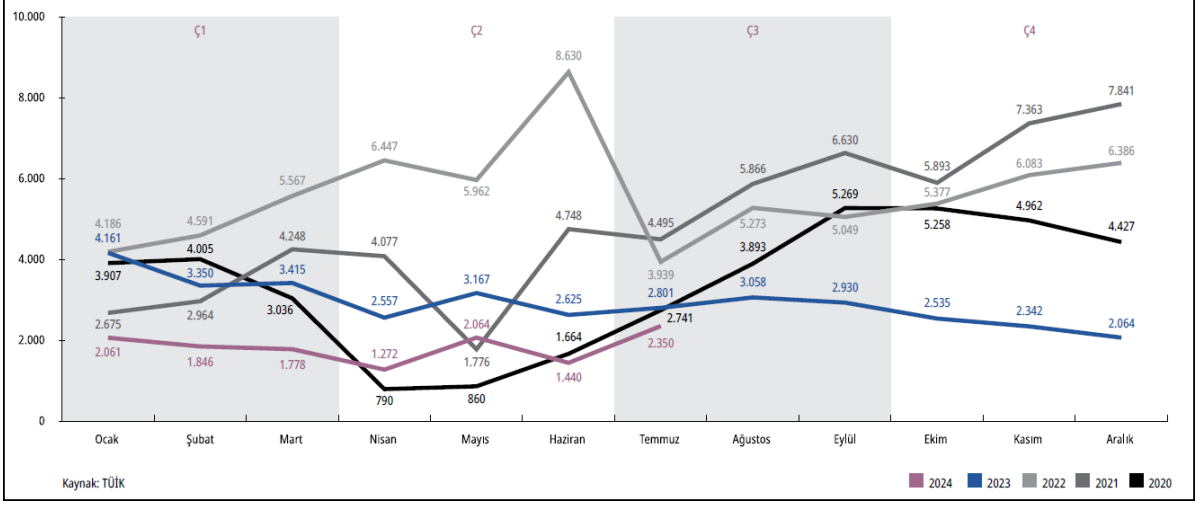

Kaynak: TÜİK

**Aylık İpotekli Konut Satış Oranı** (%)




Kaynak: TÜİK

## Yabancılara Yapılan Konut Satışları




Kaynak: TÜİK

## Gayrimenkul Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşı*

| Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması) | İlk 10 Ülke Vatandaşı | Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı | Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı |
|---|---|---|---|
| 1 (1) | Rusya Federasyonu | 2.722 | 6.929 |
| 2 (2) | İran | 1.277 | 3.093 |
| 3 (4) | Ukrayna | 777 | 998 |
| 4 (5) | Almanya | 632 | 923 |
| 5 (3) | Irak | 603 | 1.116 |
| 6 (6) | Kazakistan | 501 | 769 |
| 7 (8) | Azerbaycan | 435 | 484 |
| 8 (-) | İngiltere | 331 | |
| 9 (-) | Amerika Birleşik Devletleri | 321 | |
| 10 (9) | Suudi Arabistan | 308 | 470 |
| - (10) | Afganistan | | 440 |
| | Diğer | 4.928 | 7.128 |
| | **Toplam** | **12.835** | **22.350** |
| | Körfez Ülkeleri | 2.644 | 5.513 |
| | Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı % | %20,60 | %24,67 |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)
Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

## Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir

| Ç2'24 Sıralaması (Ç2'23 Sıralaması) | İlk 10 Şehir | Ç2'24 Toplam Taşınmaz Sayısı | Ç2'23 Toplam Taşınmaz Sayısı |
|---|---|---|---|
| 1(2) | İSTANBUL | 4.559 | 7.548 |
| 2(1) | ANTALYA | 4.285 | 7.880 |
| 3(3) | MERSİN | 1.027 | 1.529 |
| 4(5) | ANKARA | 334 | 645 |
| 5(4) | YALOVA | 312 | 667 |
| 6(6) | BURSA | 303 | 617 |
| 7(8) | MUĞLA | 260 | 438 |
| 8(7) | İZMİR | 258 | 493 |
| 9(10) | AYDIN | 226 | 304 |
| 10(9) | KOCAELİ | 209 | 332 |
| | Diğer | 1.062 | 1.897 |
| | **Toplam** | **12.835** | **22.350** |
| | Vatandaşlık Edinimi Toplam | 5.592 | 4.166 |
| | Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı % | %43,6 | %18,6 |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.

## Konut Kredileri

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

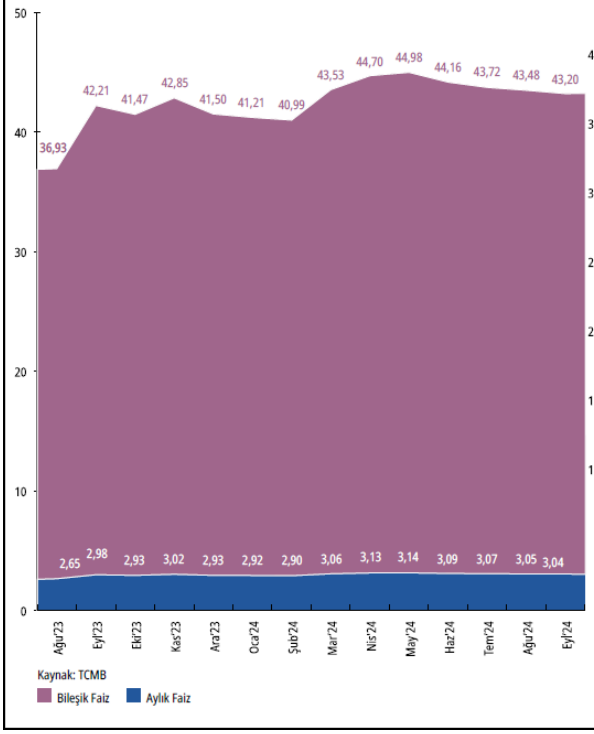
**Kullandırılan Konut Kredisi**

| | Ç2'21 | Ç3'21 | Ç4'21 | Ç1'22 | Ç2'22 | Ç3'22 | Ç4'22 | Ç1'23 | Ç2'23 | Ç3'23 | Ç4'23 | Ç1'24 | Ç2'24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL) | 14.269 | 20.051 | 32.169 | 26.698 | 51.170 | 23.733 | 22.685 | 46.703 | 62.486 | 22.619 | 10.776 | 24.078 | 20.689 |
| Kullandırılan kredi sayısı (adet) | 59.572 | 79.258 | 113.022 | 72.723 | 105.584 | 58.083 | 55.292 | 60.683 | 66.458 | 33.150 | 15.143 | 26.372 | 21.875 |

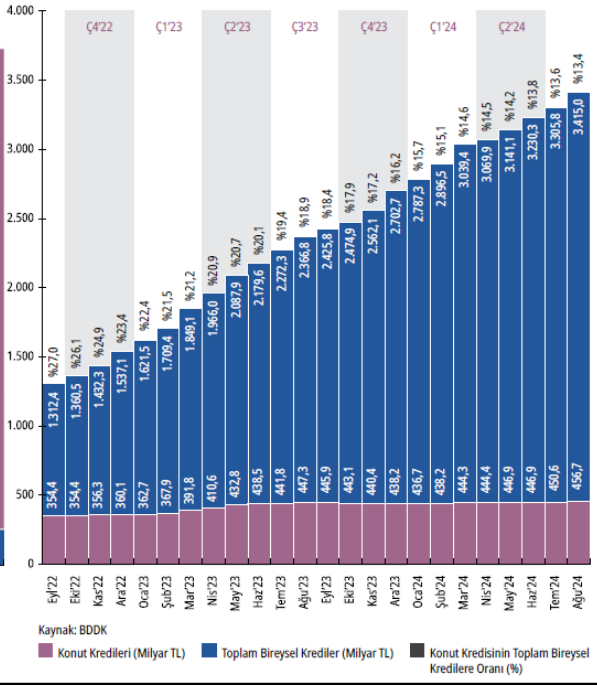
Kaynak: TBB

Ç3'24 verisi henüz yayınlanmamıştır.

**Konut Kredisi Faiz Oranları (%)**




**Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması**



### 4.7 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon $m^2$'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 $m^2$ iken, ikinci çeyrekte 47.876 $m^2$ kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 $m^2$'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır.

İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 $m^2$, Ferko Line), Zeren Holding (5.767 $m^2$, Levent 199), ACN Turk (4.000 $m^2$, Quasar), Astra Zeneca (2.753 $m^2$, Levent 199), Jotun (2.750 $m^2$, Maslak Square A Blok), Nestle (1.708 $m^2$, Hilltown Küçükyalı), A1 Kapital (1.680 $m^2$, 1. Levent Plaza B Blok) ve Silverline (1.660 $m^2$, Flat Ofis) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir.

2024 yılının ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Tower Ofis binasının 11,6 milyar TL bedelle Denizbank'a satışı (66.000 $m^2$) gerçekleşmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli binalarda boşluk oranı 2024 yılının ilk yarısında %4,38 seviyesine düşmüştür. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 adetle yaklaşık 14 milyon $m^2$ seviyesindedir. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde ülke genelinde toplam 94.000 $m^2$ kiralanabilir alana sahip dört alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 310.000 $m^2$ kiralanabilir alana sahip dokuz alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projelerle birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,3 milyon $m^2$ seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 $m^2$ kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 323 $m^2$ ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 297 $m^2$ perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 167 $m^2$ seviyesine çıkması beklenmektedir.

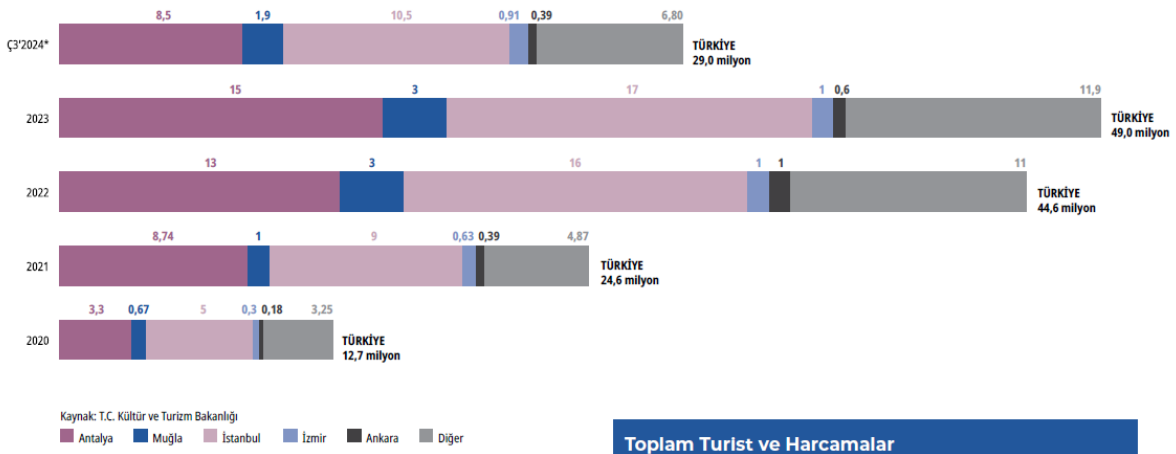
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 878.000 oda kapasitesiyle 20.962 işletme belgeli, 77.000 oda kapasitesiyle 731 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.047 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.712 tesis ve 107.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.563 işletme belgeli tesise ve 289.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 731 tesis içinde en büyük payı 110 tesis ve yaklaşık 11.000 oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 84 tesis ve 15.000 oda kapasitesi ile Antalya, 75 tesis ve 9.000 oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %96,94 ile Antalya, onu takiben %86,22 ile Muğla ve %61,88 ile İzmir gelmektedir. İstanbul ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %60,59 ve %44,81 olmuştur. 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.

## Turistik İşletmeler

2024 yılının Ocak-Temmuz döneminde Türkiye'ye gelen 29 milyon yabancı turistin %36,2'si İstanbul'a, %29,3'ü Antalya'ya, %6,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,1 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %8,21 artış görülmüştür. 2024 yılı Ocak-Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.

**Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı** (milyon kişi)




Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Antalya | Muğla | İstanbul | İzmir | Ankara | Diğer

**İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı**

| | İşletme Belgeli | | Yatırım Belgeli | |
|---|---|---|---|---|
| | Tesis Sayısı | Oda Sayısı | Tesis Sayısı | Oda Sayısı |
| ANTALYA | 2.563 | 288.992 | 84 | 14.849 |
| MUĞLA | 2.712 | 106.546 | 75 | 8.811 |
| İSTANBUL | 3.047 | 124.562 | 110 | 10.911 |
| İZMİR | 1.795 | 42.151 | 66 | 6.060 |
| ANKARA | 370 | 21.759 | 14 | 1.301 |
| DİĞER | 10.475 | 293.822 | 382 | 34.658 |
| TÜRKİYE | 20.962 | 877.832 | 731 | 76.590 |

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

**Toplam Turist ve Harcamalar**

| | Toplam Yabancı Turist | Kişi Başı Harcama (Dolar) |
|---|---|---|
| Ç3'21 | 11.457.951 | 773 |
| Ç4'21 | 7.511.028 | 809 |
| Ç1'22 | 4.943.964 | 841 |
| Ç2'22 | 10.382.068 | 702 |
| Ç3'22 | 18.626.003 | 826 |
| Ç4'22 | 10.389.487 | 927 |
| Ç1'23 | 6.509.234 | 1.057 |
| Ç2'23 | 12.319.348 | 901 |
| Ç3'23 | 19.740.776 | 856 |
| Ç4'23 | 10.777.609 | 966 |
| Ç1'24 | 7.067.996 | 982 |
| Ç2'24 | 13.692.209 | 914 |

Kaynak: TÜİK

## Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

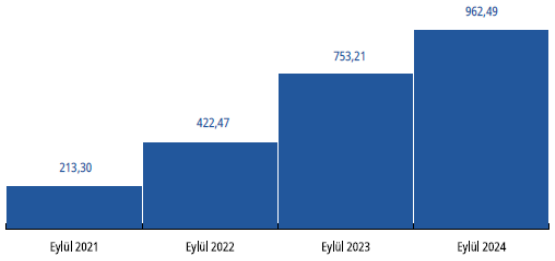
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

**Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

| | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²) |
|---|---|---|---|
| İstanbul | 57.666 | 63.234 | 70.121 |
| İzmir | 46.219 | 52.503 | 48.880 |
| Bursa | 36.426 | 40.088 | 36.428 |
| Ankara | 37.474 | 38.423 | 45.876 |
| Antalya | 47.278 | 49.935 | 53.137 |
| Kocaeli | 38.065 | 38.599 | 42.172 |
| Adana | 29.551 | 35.869 | 28.246 |

Kaynak: Endeksa

**Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi**
(Ocak 2014=100)




Endeks Değeri: 2024 Eylül **962,49**

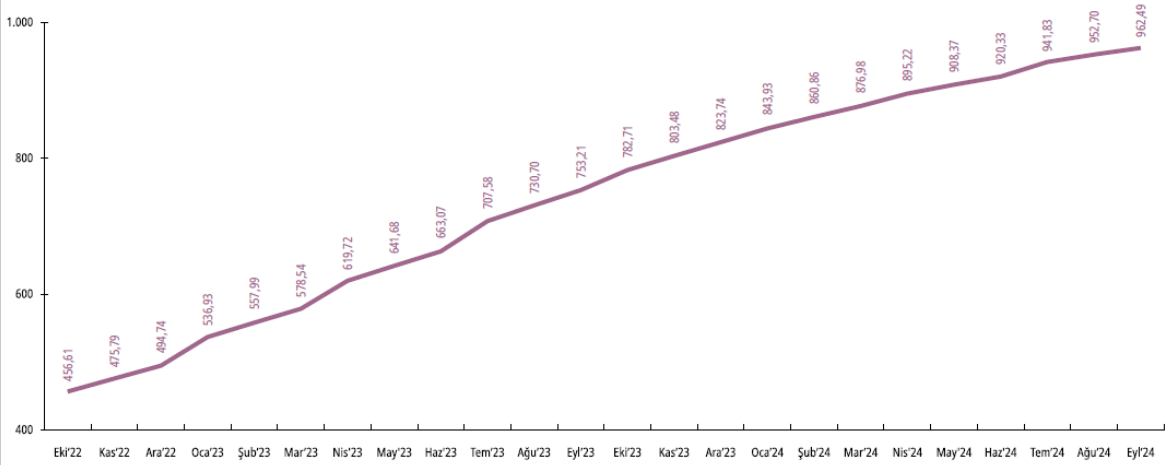
Aylık Nominal Değişim (%) **%1,03**

Yıllık Nominal Değişim (%) **%27,78**

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) **%862,49**

Kaynak: Endeksa

**Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi**




Kaynak: Endeksa

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

Tekirdağ ili, 26° 43'- 28° 08' doğu boylamları, 40° 36' - 41° 31' kuzey enlemleri koordinatları üzerinde bulunmaktadır. Kıyı uzunluğu Marmara Denizi'ne 133 km, Karadeniz'e ise 2,5 km olmak üzere toplam 135,5 km'dir. Türkiye'nin, tamamı Avrupa Kıtası'nda bulunan 3 ilinden biri olan Tekirdağ, Marmara Denizi'nin kuzeybatısında az engebeli, zengin alüvyonlarla kaplı topraklar üzerinde bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ, Trakya'nın güneyinde, verimli topraklara sahip modern bir tarım ve sanayi kentidir.

Marmara Denizi kıyılarında genel olarak Akdeniz iklimi egemendir. Ancak Akdeniz Bölgesi kıyılarından farklı olarak sahil kesiminde kışın kar yağışı görülebilmektedir. İlin iç kesimlerinde ise yazların sıcak, kışların soğuk geçtiği karasal iklim hâkimdir.

Tekirdağ, Türkiye'nin deprem bakımından riskli bölgelerinden biridir. Marmara Denizi üzerinden ile ulaşan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Şarköy'e bağlı Gaziköy ve Gölcük Mahallelerinden geçmektedir. Şarköy ve Mürefte bölgeleri 1.derece, Tekirdağ Merkez 2.derece, daha kuzeyde kalan ilçeler ise 3.ve 4. derece deprem bölgesidir.

İlin önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Kumbağ'dan başlayarak Gelibolu istikametinde bir sıradağ halinde uzanmaktadır. Dağların 60 km boyunca en yüksek yeri Ganos'tur. Ganos'un yüksekliği 945 metredir. İlin doğu kesimi daha az yüksek olmakla birlikte, buradaki Istırancalar Çerkezköy'den başlar ve kuzeye doğru gittikçe yükselir. İlin Marmara kıyılarındaki küçük kıyı ovalarından başka iç kısımlarda da akarsuları ve geniş tabanlı vadilerini kaplayan bereketli ovaları mevcuttur.

Tarihçe: Tekirdağ'da insan yerleşimi ile ilgili en eski kalıntılara Karansıllı köyü dolaylarındaki Yatak, Kuştepe ve Malkara yakınlarındaki Balıtepe adlı buluntu yerlerinde rastlanmıştır. Bunlar Alt Paleolitik Çağ'a ait aletlerin bulunduğu açık hava buluntu yerleridir. Tipolojik olarak bir milyon yıl ile 250 bin yıl önceleri arasına tarihlenebilirler. Tekirdağ'ın hemen doğusunda bulunan Menekşe Çatağı ise Kalkolitik Çağ'dan Helenistik Dönem'e kadar yerleşilmiş bir buluntu yeridir.

Tekirdağ'ın eski tarihi Trakya'daki diğer illere paralellik gösterir; ilk olarak Traklar tarafından iskan edilen bölge, Makedon, Pers, Roma ve Bizans egemenliğinin ardından 1357'de I. Murat tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1703 yılında Avusturya İmparatorluğu'na karşı bağımsızlık mücadelesi veren asi Macar prensi Rakoczi'ye de ev sahipliği yapmış olan Tekirdağ, Osmanlı döneminin sonlarında Edirne vilayetine bağlı bir sancak merkezi idi. 93 Harbi'nde (1878) Rus, Balkan Harbi'nde (1912) Bulgar ve I. Dünya Savaşı'ndan sonra (1920-1922) Yunan işgali yaşayan il, Türk Kurtuluş Savaşı ile gelen zaferin ardından 13 Kasım 1922 tarihinde kalıcı olarak Türk topraklarına katıldı.

Tarım ve Hayvancılık: Tekirdağ'ın tarımsal üretimi, hayvansal üretiminden çok daha fazladır. Bitkisel üretimin en önde geleni buğdaydır. Bu ürünü sırasıyla ayçiçeği, kanola, arpa, silajlık mısır takip etmektedir. Meyve üretiminin en önde geleni ise üzümdür. Bu ürünü sırasıyla zeytin, ceviz, kiraz karpuz, kavun ve sofralık domates de takip etmektedir takip etmektedir. Hayvancılıkta büyükbaş, küçükbaş hayvanların yanı sıra tavukçuluk ve arıcılık ta yapılmaktadır. Ayçiçeği balı ve balmumu üretilmektedir.

Deniz Turizmi:

Şarköy: Şarköy, Marmara Denizi kıyısına kurulmuş şirin bir ilçedir. Zeytini, üzümü ve kirazı ile ünlüdür. Şarköy, 60 km uzunluğunda ki sahili ile Türkiye'nin birinci, dünyanın en uzun 12. kumsalına sahiptir. Mavi bayraklı denizi ve tertemiz suları ile büyük ilgi görmektedir.

Hoşköy: Tekirdağ'ın Şarköy ilçesine bağlı olan, balık ve zeytinyağıyla ünlü bir beldedir. Doğal güzellikleriyle doyumsuz manzaralar sunan Hoşköy, yörenin en büyük balıkçı barınaklarından birine sahiptir. Yazın, deniz tatili için sakin bir yer arayanların tercih ettiği Hoşköy, fotoğraf ve doğa tutkunları için de güzel bir alternatif oluşturmaktadır.

Kumbağ: Tekirdağ'da deniz turizmi denilince akla ilk gelen yerlerden olan Kumbağ, özellikle yaz aylarında İstanbul başta olmak üzere çevreden gelen ziyaretçilerin uğrak yeri haline gelmiştir. Tekirdağ'a 14 kilometre mesafede olan Kumbağ, Marmara kıyısının önde gelen tatil beldeleri arasında yer alır. Kumbağ sırtlarındaki orman içi dinlenme tesisleri özellikle hafta sonları çok sayıda tatilciyi ağırlamaktadır.

Kastro: Tekirdağ'ın Saray ilçesine 27 kilometre uzaklıkta Karadeniz'in Tekirdağ'a temas ettiği noktada yer alan Kastro (Çamlıkoy) yeşilin mavi ile buluştuğu Istrancalar bölgesinde yer alır. Alan; Marmara Denizi kenarındaki Tekirdağ ilinin Karadeniz kıyısındaki hududunu oluşturmakta ve hâlihazırdaki mesire yerinin bulunduğu koy ile birlikte yapraklı ormanlar ve zengin bitki örtüsüyle eşsiz bir doğal güzellik sunmaktadır.

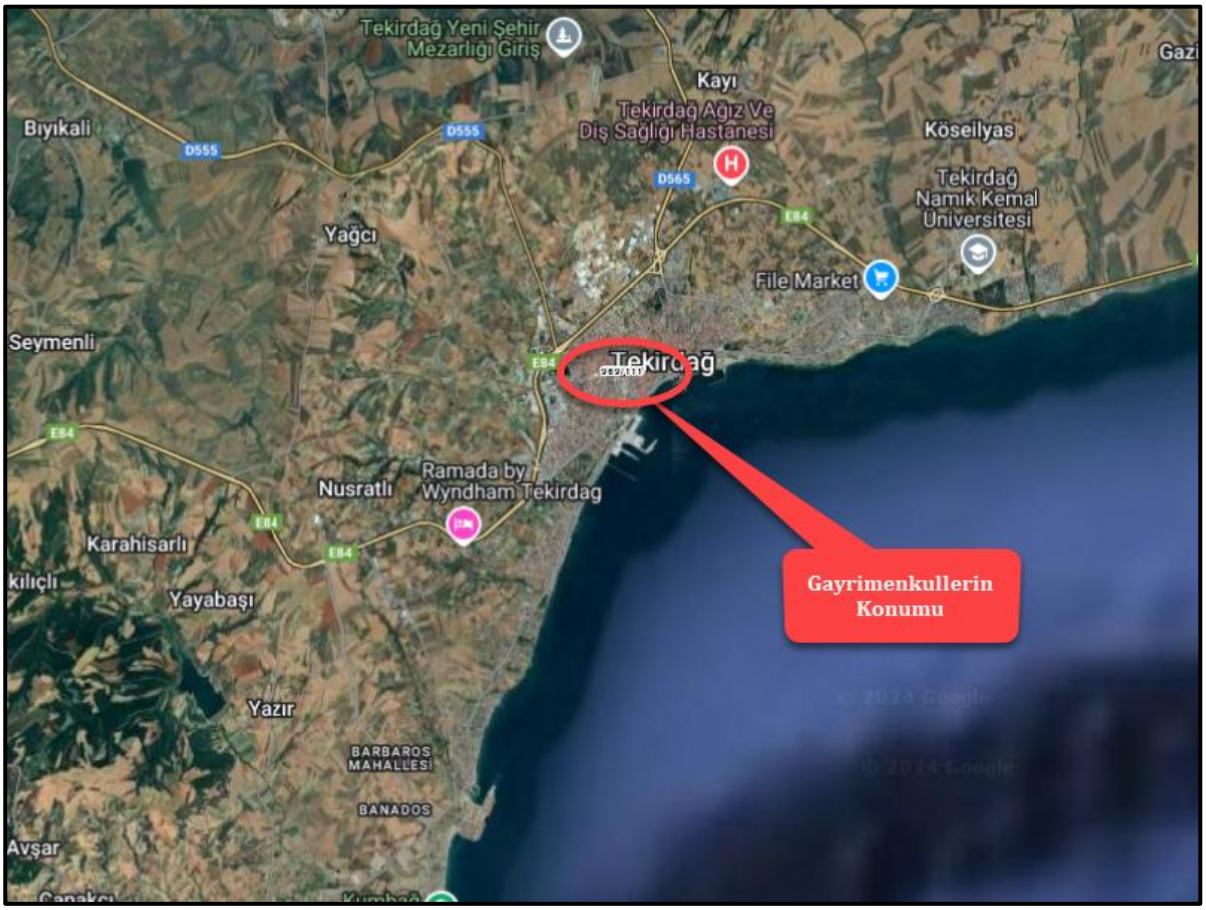
### 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

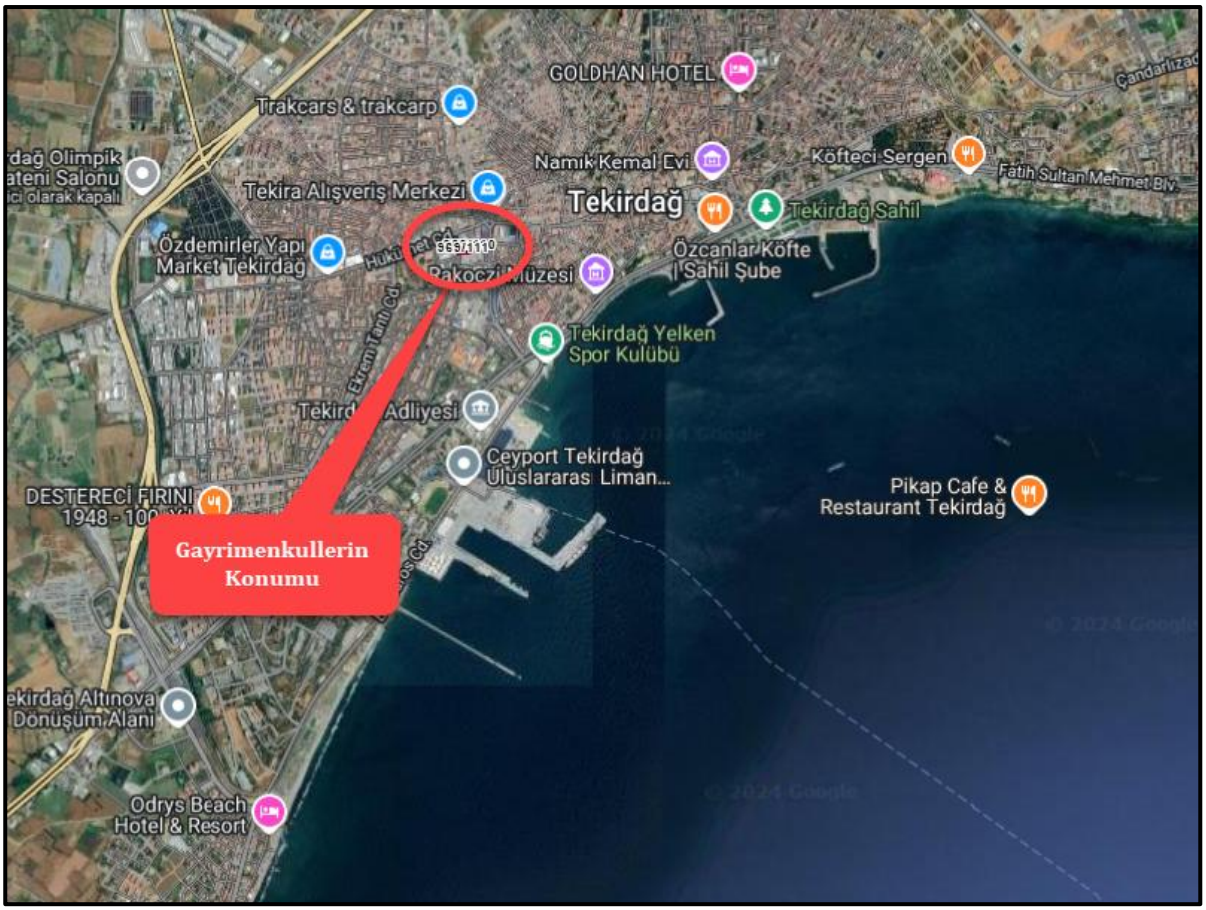
Değerleme konusu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 110 ve 111 parsel numaralı taşınmazlardır.

İdari mahalle olarak Yavuz Mahallesinde kayıtlı olan 969 ada 110 nolu parsel ise Şehit Hasan Demirkol Sokağa, 969 ada 111 nolu parsel Şaraphane Caddesine cephelidir. Taşınmaz yaklaşık olarak 40.97608 derece enlem ve 27.50249 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu alana ulaşım imkanları oldukça rahattır. Özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

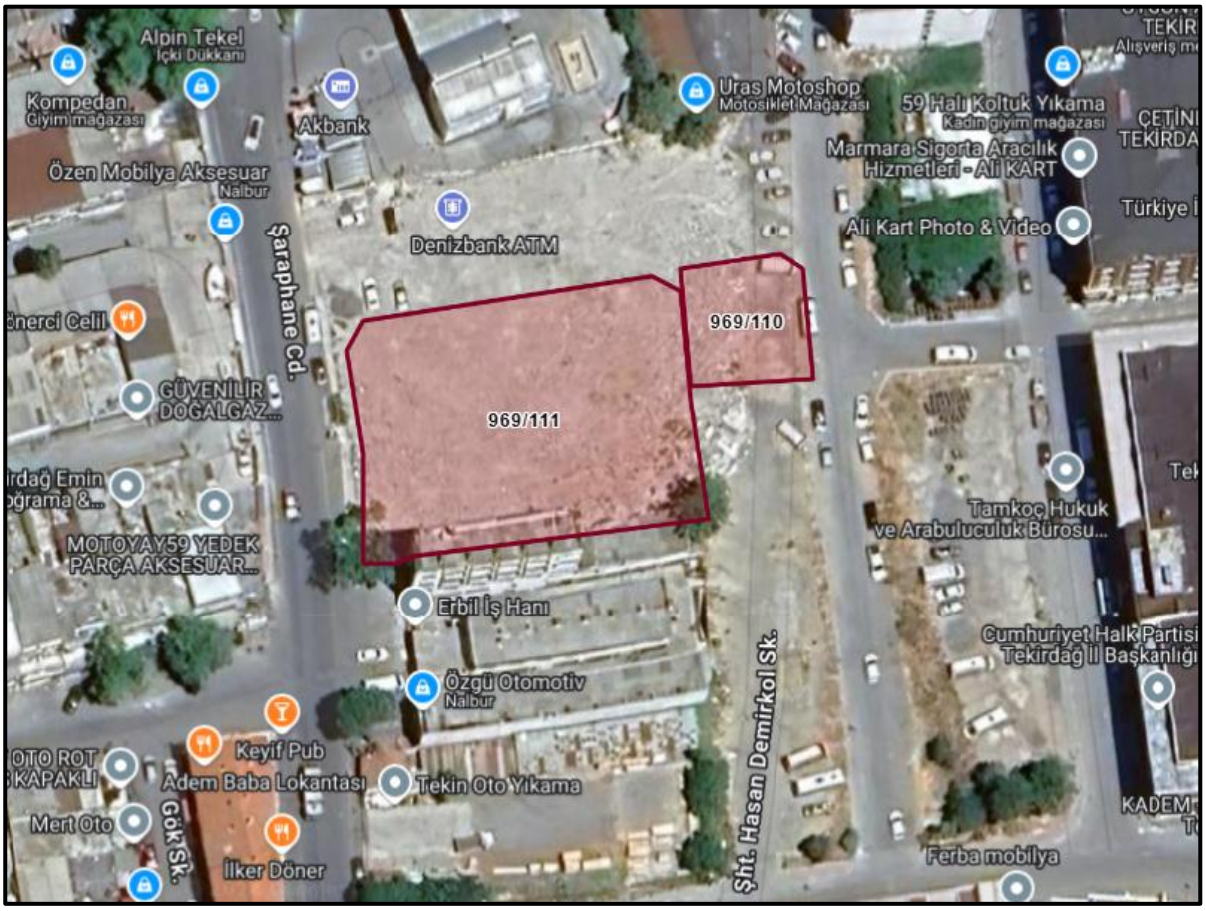
Taşınmazların yakın çevresinde; Tekira Alışveriş Merkezi, Özel Tekirdağ Star Medica Hastanesi, Tekirdağ Adliyesi, Süleymanpaşa Rumeli İskelesi ve Ceyport Tekirdağ Uluslararası Limanı bulunmaktadır. Diğer yandan taşınmazın bulunduğu bölgede kamu binaları, ticari yapılaşmalar, özel bankaların şubeleri vb. ticari yapıları ile otel, ofis ve büro kullanımlı yapılar yoğun olarak görülmektedir.




GOLDHAN HOTEL
Trakcars & trakcarp
Namık Kemal Evi
Köfteci Sergen
Fatih Sultan Mehmet Blv.
Tekira Alışveriş Merkezi
Tekirdağ
Tekirdağ Sahil
Özdemirler Yapı Market Tekirdağ
Özcanlar Köfte | Sahil Şube
Rakoczi Müzesi
Tekirdağ Yelken Spor Kulübü
Adliyesi
Ceyport Tekirdağ Uluslararası Liman...
Pikap Cafe & Restaurant Tekirdağ
DESTERECİ FIRINI
Gayrimenkullerin Konumu
Tekirdağ Altınova Dönüşüm Alanı
Odrys Beach Hotel & Resort

Aydoğdu İlkokulu
Meşe Sk.
Üzüm Sk.
Hercai Sk.
Tekirbey Sk.
Hatemcoğlu Tekira AVM
Granbella Hotel
Kuleli Döner
Tekira Alışveriş Merkezi
Şar Pastanesi
Tekirdağ Otel
Umut Sk.
Çınarlı Cd.
Tat Bir Köfte Salonu
Hükümet Cd.
Demir Sk.
Terzi Nurdan
Kurnalı Köftecisi
Kestane Sk.
Keten Sk.
Kenevir Sk.
969/110
969/111
İsmet İnönü Kapalı Spor Salonu
Tekirdağ Lastikçi - Burhan Oto Lastik...
DMP59GARAJ
Nimet Sk.
Rakoczi Müzesi
Yeni Pazar Yeri
OSMANLI KASAP
DES OTEL
TotalEnergies İstasyonu
Tekirdağ İl Sağlık Müdürlüğü
Tekirdağ Yelken Spor Kulübü
Üç Kardeşler Balık Evi
Trakya Bölgesi Doğal Gaz Dağıtım A.Ş.

Çınarlı Cd.
Fatih Bey Sk.
Balkan Sk.
Ayazma Çk.
Ayvaz Sk.
TEKNOÇARŞI TEKİRDAĞ - TEKNOÇARŞI...
Bilgisayar mağazası
Ülübey Sk.
Şeref Paşa Sk.
Zekeriya Zihni
Balaban Tekir
Dondurma
Tat Bir Köfte Salonu
Hükümet Cd.
Tekirdağ Çilingir
Tarım Ve Köyişleri Tekirdağ...
Şht. Hasan Demirsoy Sk.
Şht. Hasan Demirkol Sk.
Kurnalı Köftecisi
Çeşme Sk.
Hükümet Cd.
Meltem Sk.
969/110
969/111
Küçük Sanayi Sitesi
Yahya Kemal Sk.
Eser Sk.
Bora Sk.
Cem Hipermarket Yavuz Mahalle
Ferah Sk.
Tekirdağ Mesleki ve Anadolu Lisesi
Tekirdağ D&D güzellik merkezi
İktisat Sk.
Gülbahçe Sk.
Tekirdağ İl Milli Eğitim Müdürlüğü
Serap Sk.
DMP59GARAJ
Gök Sk.
Şaraphane Cd.
Nimet Sk.
Gayrimenkullerin Konumu
Turpak Kılıç Oto
Kısmet Sk.
İnci Sk.
Kalkan Sk.
Lise Cd.
Servet Sk.
Ruşen Güneş Sk.
Kırmızı Gül Nar Simit Fırını
VEM Spor Merkezi Tek
Kuzey Kokoreç
Sandviç · $$
Sezercik Sk.
Otorapor Tekirdağ Süleymanpaşa Oto...
Yeni Pazar Yeri
DES OTEL


Alpin Tekel
İçki Dükkanı
Kompedan
Giyim mağazası
Akbank
Uras Motoshop
Motosiklet Mağazası
59 Halı Koltuk Yıkama
Kadın giyim mağazası
Marmara Sigorta Aracılık Hizmetleri - Ali KART
Özen Mobilya Aksesuar
Nalbur
Denizbank ATM
Ali Kart Photo & Video
Şaraphane Cd.
969/110
969/111
GÜVENİLİR DOĞALGAZ...
MOTOYAY59 YEDEK PARÇA AKSESUAR...
Tamkoç Hukuk ve Arabuluculuk Bürosu...
Erbil İş Hanı
Cumhuriyet Halk Partisi Tekirdağ İl Başkanlığı
Özgü Otomotiv
Nalbur
Keyif Pub
Adem Baba Lokantası
Tekin Oto Yıkama
Mert Oto
Gök Sk.
İlker Döner
Şht. Hasan Demirkol Sk.
Ferba mobilya

## 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından 25.12.2024 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 25-12-2024-10:39

webtapu

**Kaydı Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | |
|---|---|
| Zemin Tipi: | AnaTasinmaz |
| Taşınmaz Kimlik No: | 109934089 |
| İl/İlçe: | TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA |
| Kurum Adı: | Süleymanpaşa |
| Mahalle/Köy Adı: | YAVUZ Mah. |
| Mevkii: | - |
| Cilt/Sayfa No: | 150/14743 |
| Kayıt Durum: | Aktif |

| | |
|---|---|
| Ada/Parsel: | 969/110 |
| AT Yüzölçüm(m2): | 349.55 |
| Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Arsa Pay/Payda: | |
| Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | EVVELİYATI:413 ADA 2 PARSELİN YOLA TERK-İFRAZ İŞLEMİNDEN GELMEKTEDİR.( Şablon: Diger Beyanlar) | | Süleymanpaşa - 04-09-2020 10:09 - 22131 | |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

1 / 2

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 735944837 | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 349.55 | 349.55 | Satış 10-03-2023 9878 | - |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **nPU6dhrdWT7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 25-12-2024-10:39

webtapu
tapunun kısayolu

**Kaydı Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN ( ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

| | |
|---|---|
| Zemin Tipi: | AnaTasinmaz |
| Taşınmaz Kimlik No: | 132483257 |
| İl/İlçe: | TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA |
| Kurum Adı: | Süleymanpaşa |
| Mahalle/Köy Adı: | YAVUZ Mah. |
| Mevkii: | - |
| Cilt/Sayfa No: | 164/16137 |
| Kayıt Durum: | Aktif |

| | |
|---|---|
| Ada/Parsel: | 969/111 |
| AT Yüzölçüm(m2): | 1899.07 |
| Bağımsız Bölüm Nitelik: | |
| Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü: | |
| Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü: | |
| Blok/Kat/Giriş/BBNo: | |
| Arsa Pay/Payda: | |
| Ana Taşınmaz Nitelik: | Arsa |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 806796593 | (SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 1899.07 | 1899.07 | Tevhit İşlemi (TSM) 04-03-2024 9896 | - |

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **j0wQXd3YUWh** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

*Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.*

### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

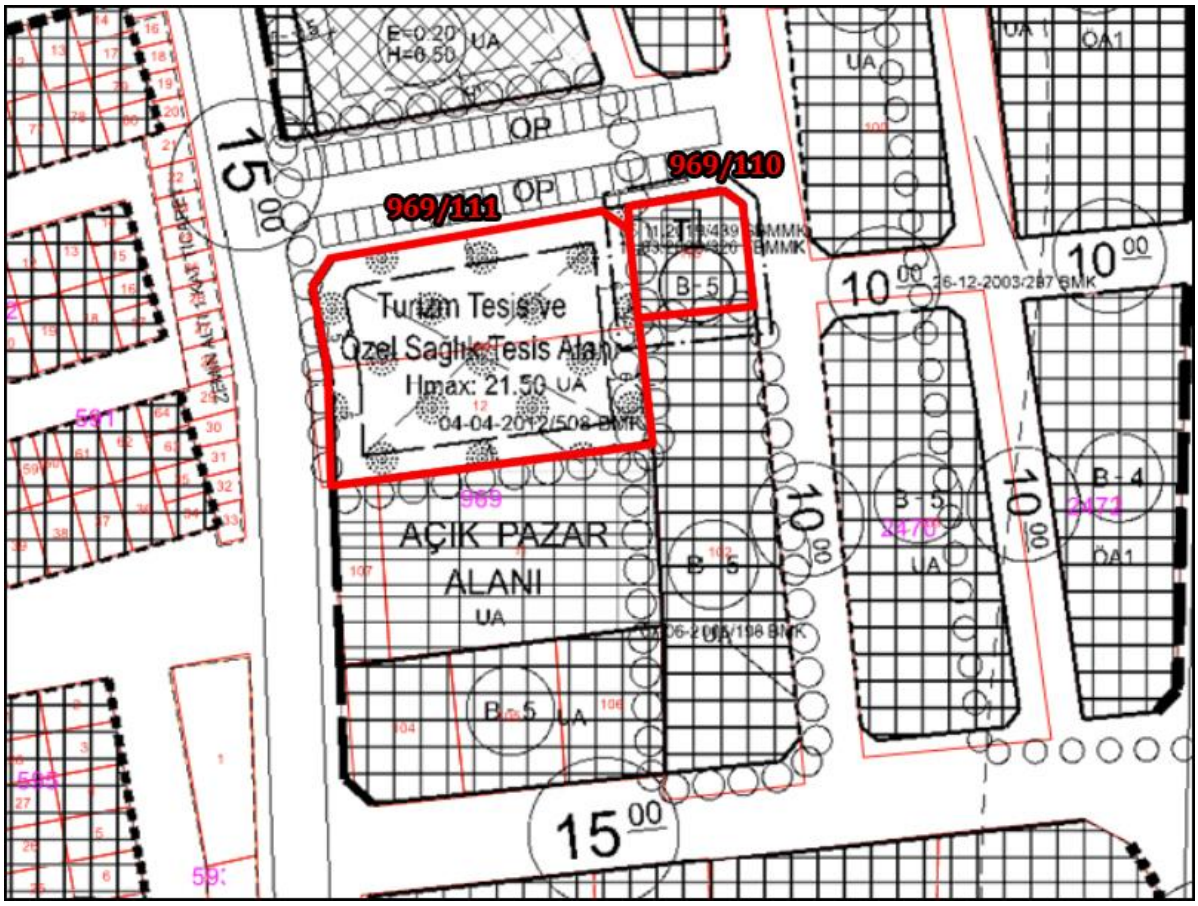
Taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

| İl | İlçe | Mahalle | Ada | Parsel | Yüzölçüm, m² | Nitelik |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tekirdağ | Süleymanpaşa | Yavuz | 969 | 110 | 349,55 | Arsa |
| Tekirdağ | Süleymanpaşa | Yavuz | 969 | 111 | 1.899,07 | Arsa |

### 5.5 İmar Durum Bilgileri

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Bürosundan alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların 04.04.2012 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Tekirdağ Revizyon+İlave Uygulama İmar Planına tabi olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu taşınmazların imar durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

| Ada | Parsel | Yüzölçüm, m² | İmar Durumu | Yapılaşma Şartı |
|---|---|---|---|---|
| 969 | 110 | 349,55 | Ticaret Alanı | Bitişik Nizam- 5 Kat<br>Arka Bahçe: 3x3=9 m² |
| 969 | 111 | 1.899,07 | Turizm Tesis ve<br>Özel Sağlık Tesis Alanı | Hmax:21,50 |



### 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı arsa vasıflıdır. Parsellere ait herhangi bir proje ya da ruhsat bulunmamaktadır.

### 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapı denetim kuruluşu ve denetim bilgileri bulunmamaktadır.

### 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 111 ve 110 parsel numaralı taşınmazlardır. Değerleme tarihi itibariyle parseller boş arsa vasfındadır.

| Ada Parsel | Yüzölçüm, m² | Nitelik | Geometrik Şekli | Topografik Yapısı | Konumu | Cephesi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 969/111 | 1.899,07 | Arsa | Dörtgen | Düz | Köşe Parsel | Batı Yönü Şaraphane Cd. (32 m) |
| 969/110 | 349,55 | Arsa | Dörtgen | Düz | Köşe Parsel | Doğu Yönü Şehit Hasan Demirkol Sokak (35 m) |

### 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmazların tamamı arsa vasıflıdır. Parsellerin tamamı yasal ve mevcut mevcut durumda nitelik ve kullanım bakımından uyumludur.

### 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

**Olumlu Özellikler**

- Taşınmazların ilçe merkezinde konumlu olmaları.
- Ulaşım imkanlarının rahat olması.
- Parsellerin terklerinin yapılmış parsel olması.
- Parsellerin köşe konumlu olması.

**Olumsuz Özellikler**

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

**5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için Süleymanpaşa Tapu Müdürlüğüne kütük incelemesi için başvuru yapılmış ancak tarafımıza izin verilmemiştir.

- 969 ada 110 nolu parselin 10.03.2023 tarih ve 9878 yevmiye nolu satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği tespit edilmiştir.
- 969 ada 111 nolu parselin eski 969 ada 12 ve 13 nolu parsellerin terk işlemlerinin yapılmasından sonra 04.03.2024 tarih ve 9896 yevmiye nolu tevhid işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

**5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

**5.13 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu parsellerin imar fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

**5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkule ait müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

**5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

**5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan emsal araştırması sonucunda bulunan emsallerin değerleme konusu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan gayrimenkuller olması, gayrimenkule yakın konumda ve kısmen benzer yapılaşma şartlarına sahip olmaları, bölgede aktif olarak benzer taşınmaz piyasasının bulunması ve önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

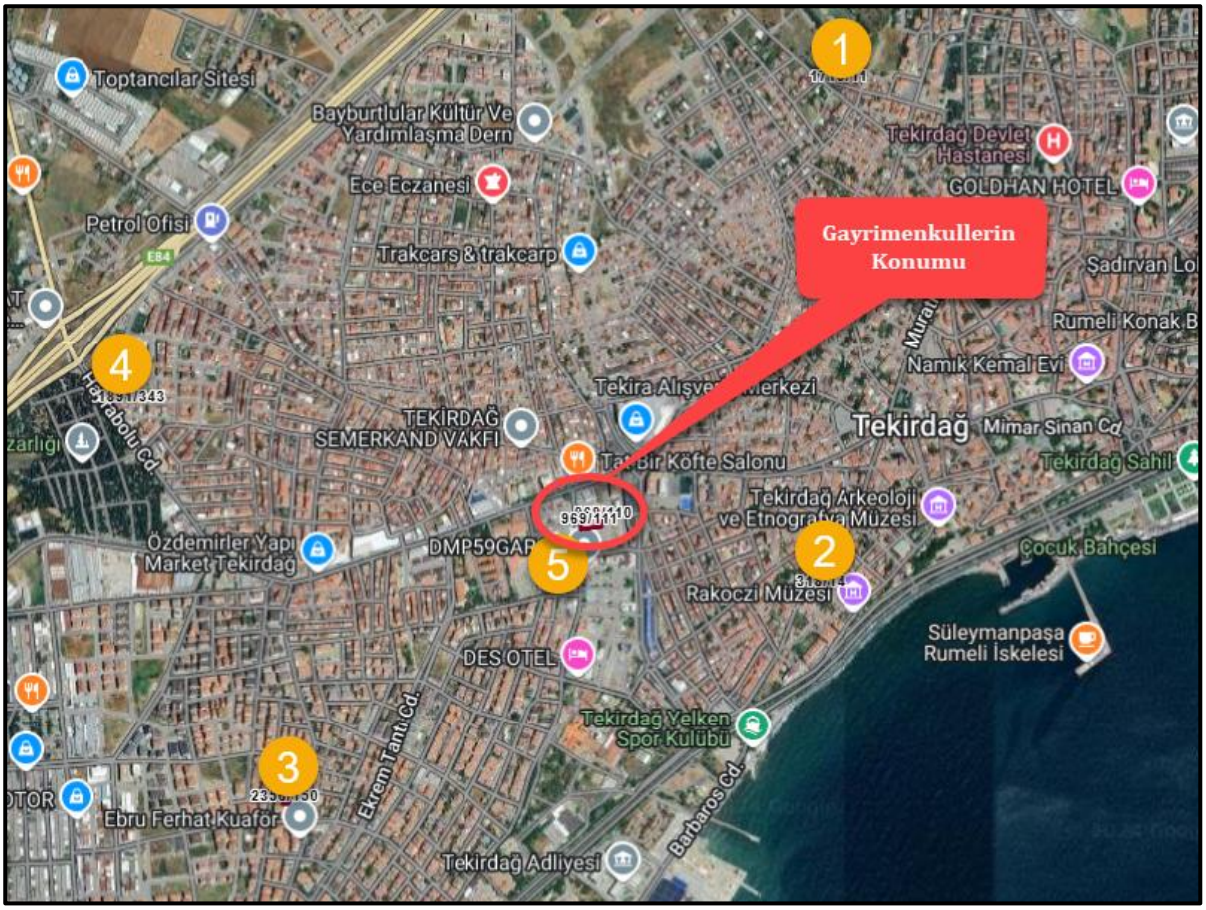
Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak imar fonksiyonu doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Ramle Emlak (0542 591 55 04)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Zafer Mahallesi 1710 ada 11 parsel numaralı, H: 12,50 ticaret+konut imarlı, 124 $m^2$ arsa 2.650.000 ₺ bedelle satılıktır. (21.370,97 ₺/$m^2$)

**Emsal 2:** Türkan Orak (0538 776 44 20)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ertuğrul Mahallesi 318 ada 14 parsel numaralı, H: 7,50 konut-konaklama alanı imarlı, 122,00 $m^2$ arsa 2.850.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (23.360,66 ₺/$m^2$)

**Emsal 3:** Uğur Çakırlar (0532 583 00 59)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yavuz Mahallesi 2356 ada 150 parsel numaralı, H: 15,50 m konut-konaklama alanı imarlı, 364 $m^2$ arsa 12.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (32.967,03 ₺/$m^2$)

**Emsal 4**: Ümit Tahmaz (0282 261 98 28)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aydoğdu Mahallesi 1891 ada 343 parsel numaralı, H: 12,50 m konut-konaklama alanı imarlı, 135 $m^2$ arsa 4.500.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (33.333,33 ₺/$m^2$)

**Emsal Analizi**

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, cephe sayısı, yapılaşma şartı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, imar durumu, konum, parselin ara/köşe cephe sayısı, mülkiyet yapısı kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

## Emsal Düzeltme Tablosu

| 969 Ada 110 Parsel Emsal Analizi | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Emsal 1** | **Emsal 2** | **Emsal 3** | **Emsal 4** | **Görüş** |
| **Satışa Sunulan Birim Değer, Ł/m²** | 21.370,97 | 23.360,66 | 32.967,03 | 33.333,33 | 45.000,00 |
| **Pazarlık Payı** | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 0,00% |
| **Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, Ł/m²** | 19.233,87 | 21.024,59 | 29.670,33 | 30.000,00 | 45.000,00 |
| **İmar Durumu** | Kötü | Kötü | Kötü | Kötü | Benzer |
| **Düzeltme** | 45,00% | 50,00% | 40,00% | 45,00% | 0,00% |
| **Konum** | Kötü | Kötü | Kötü | Kötü | Benzer |
| **Düzeltme** | 35,00% | 35,00% | 35,00% | 35,00% | 0,00% |
| **Parsel Konumu** | Benzer | Ara | Ara | Ara | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% |
| **Cephe Sayısı** | Benzer | 1 | 1 | Benzer | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Mülkiyet Yapısı** | Müstakil | Müstakil | Müstakil | Müstakil | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Toplam Düzeltme** | 80,00% | 95,00% | 85,00% | 85,00% | 0,00% |
| **Düzeltme** | 15.387,10 | 19.973,36 | 25.219,78 | 25.500,00 | 0,00 |
| **Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²** | **34.620,97** | **40.997,95** | **54.890,11** | **55.500,00** | **45.000,00** |
| **Genel Ortalama Birim Değer, Ł/m²** | **46.201,81** | | | | |

Emsal analizi sonucu 969 ada 110 parsel numaralı taşınmazların arsa m² birim değeri **46.200,00 Ł/m²** olarak hesaplanmıştır.

| 969 Ada 111 Parsel Emsal Analizi | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Emsal 1** | **Emsal 2** | **Emsal 3** | **Emsal 4** | **Görüş** |
| **Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m²** | 21.370,97 | 23.360,66 | 32.967,03 | 33.333,33 | 37.500,00 |
| **Pazarlık Payı** | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 0,00% |
| **Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m²** | 19.233,87 | 21.024,59 | 29.670,33 | 30.000,00 | 37.500,00 |
| **İmar Durumu** | Kötü | Kötü | Kötü | Kötü | Benzer |
| **Düzeltme** | 35,00% | 40,00% | 30,00% | 35,00% | 0,00% |
| **Konum** | Kötü | Kötü | Kötü | Kötü | Benzer |
| **Düzeltme** | 35,00% | 35,00% | 35,00% | 35,00% | 0,00% |
| **Parsel Konumu** | Benzer | Ara | Ara | Ara | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 5,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% |
| **Cephe Sayısı** | Benzer | 1 | 1 | Benzer | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Mülkiyet Yapısı** | Müstakil | Müstakil | Müstakil | Müstakil | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Toplam Düzeltme** | 70,00% | 85,00% | 75,00% | 75,00% | 0,00% |
| **Düzeltme** | 13.463,71 | 17.870,90 | 22.252,75 | 22.500,00 | 0,00 |
| **Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²** | **32.697,58** | **38.895,49** | **51.923,08** | **52.500,00** | **37.500,00** |
| **Genel Ortalama Birim Değer, ₺/m²** | **42.703,23** | | | | |

Emsal analizi sonucu 969 ada 111 parsel numaralı taşınmazların arsa m² birim değeri **42.700,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.2 Satılık Ofis Emsal Araştırması

| No | İlgili | Konum | Kat | Alan, m² | Yaş | Fiyatı, Ł | Birim Değeri, Ł/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Mehmet Yavuz<br>0 (552) 562 59 28 | Akif Nalcı İş Merkezi | 1 | 25,00 | 1 | 1.250.000,00 | **50.000,00** |
| 2 | Barış Çardaklı<br>0 (282) 261 40 40 | Ana Cadde Üzeri Bina | 3 | 55,00 | 26 | 2.500.000,00 | **45.454,55** |
| 3 | Hakan Güven<br>0 (545) 359 39 59 | Mahmut Bey İş Hanı | 1 | 20,00 | 3 | 950.000,00 | **47.500,00** |

**Emsal Analizi**

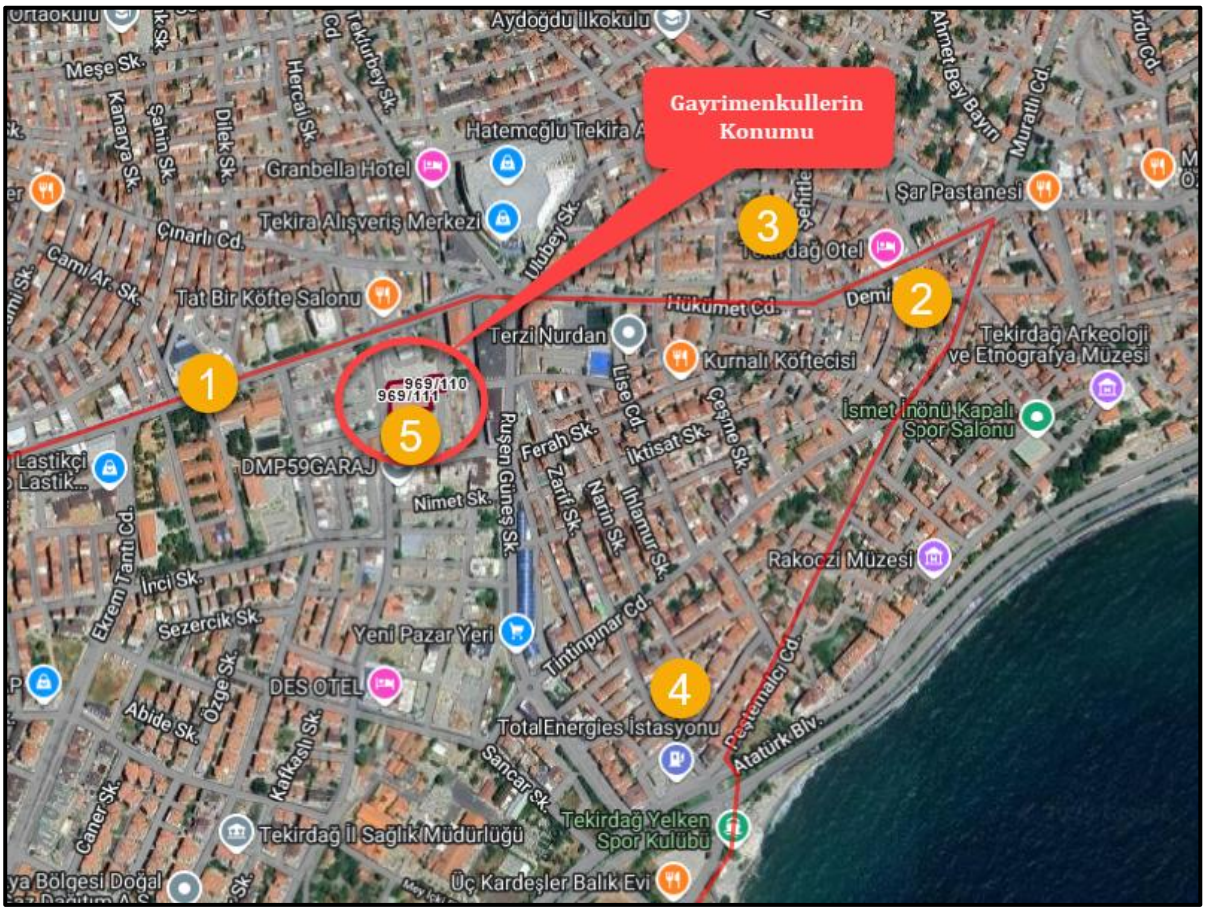
Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için konum, büyüklük, yapı yaşı, reklam kabiliyeti vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, yaş kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

**Emsal Düzeltme Tablosu**

| Emsal Analizi | | | |
|---|---|---|---|
| | **Emsal 1** | **Emsal 2** | **Emsal 3** |
| **Satışa Sunulan Birim Değer, Ł/m²** | 50.000,00 | 45.454,55 | 47.500,00 |
| **Pazarlık Payı** | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| **Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, Ł/m²** | 45.000,00 | 40.909,09 | 42.750,00 |
| **Konum** | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi |
| **Düzeltme** | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| **Büyüklük** | Benzer | Benzer | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Yaş** | Benzer | Benzer | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Toplam Düzeltme** | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| **Düzeltme** | -4.500,00 | -4.090,91 | -4.275,00 |
| **Düzeltilmiş Birim Değer, Ł/m²** | **40.500,00** | **36.818,18** | **38.475,00** |
| **Ortalama Birim Değeri, Ł/m²** | **38.597,73** | | |

Emsal düzeltme sonucu büro m² birim değeri **~38.600,00 Ł/m²** olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması




| No | İlgili | Bodrum | Zemin | Asma | Toplam | Zemin Paçal Alan, m² | Fiyatı, ₺ | Birim Değeri, ₺/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Murat Küçük<br>0 (282) 264 24 24 | 0,00 | 50,00 | 0,00 | 50,00 | 50,00 | 5.000.000,00 | **100.000,00** |
| 2 | Burak Silahtaroğlu<br>0 (282) 293 39 33 | 0,00 | 90,00 | 90,00 | 180,00 | 135,00 | 12.650.000,00 | **93.703,70** |
| 3 | Timur Saygı<br>0 (541) 282 42 59 | 0,00 | 55,00 | 0,00 | 55,00 | 55,00 | 4.950.000,00 | **90.000,00** |
| 4 | Rasim Namuk<br>0 (282) 263 30 00 | 0,00 | 54,00 | 54,00 | 108,00 | 81,00 | 6.500.000,00 | **80.246,91** |
| 5 | Görüş | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **80.000,00** |

**Not:** Zemin kat paçal birim değer hesabında bodrum kat alanı 1/5 oranında, asma kat alanı 1/2 oranında indirgenmiştir.

## Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

## Emsal Düzeltme Tablosu

| Emsal Analizi | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Emsal 1** | **Emsal 2** | **Emsal 3** | **Emsal 4** | **Görüş** |
| **Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m²** | 100.000,00 | 93.703,70 | 90.000,00 | 80.246,91 | 80.000,00 |
| **Pazarlık Payı** | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 10,00% | 0,00% |
| **Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²** | 90.000,00 | 84.333,33 | 81.000,00 | 72.222,22 | 80.000,00 |
| **Konum (Ticari Yoğunluk)** | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi | Daha İyi | Benzer |
| **Düzeltme** | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% | 0,00% |
| **Büyüklük** | Benzer | Benzer | Benzer | Benzer | Benzer |
| **Düzeltme** | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| **Toplam Düzeltme** | -10,00% | -10,00% | -10,00% | -10,00% | 0,00% |
| **Düzeltme** | -9.000,00 | -8.433,33 | -8.100,00 | -7.222,22 | 0,00 |
| **Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²** | **81.000,00** | **75.900,00** | **72.900,00** | **65.000,00** | **80.000,00** |
| **Ortalama Birim Değeri, ₺/m²** | **74.960,00** | | | | |

Emsal düzeltme sonucu zemin kat dükkan m² birim değeri **~74.950,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

### 6.3.4 Günlük Otel Oda Fiyatı Araştırması

| No | İlgili | Konum | Yıldız | Oda Tipi | Günlük Oda Fiyatı, ₺ | Ortalama Oda Fiyatı, ₺ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ramada Hotel Tekirdağ | Tekirdağ Merkez | 5 | Standart | 3.500,00 | 3.250,00 |
| 2 | GranBelle Hotel | Tekirdağ Merkez | 4 | Standart | 2.750,00 | |
| 3 | Des Hotel | Tekirdağ Merkez | 5 | Standart | 4.000,00 | |
| 4 | Rodosto Hotel | Tekirdağ Merkez | 3 | Standart | 3.000,00 | |
| 5 | Rumeli Butik Hotel | Tekirdağ Merkez | - | Standart | 3.000,00 | |

### 6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, manzarası, imar fonksiyonu, yapılaşma şartları, ulaşım imkanları gibi emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek 969 ada 110 parsel numaralı taşınmazın arsa $m^2$ birim değeri **46.200,00 ₺/m²,** 969 ada 111 parsel numaralı taşınmazın arsa $m^2$ birim değeri **42.700,00 ₺/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

**Gayrimenkulün Değeri =** Arsa Alanı ($m^2$) x Arsa $m^2$ birim değeri (₺/$m^2$) olarak hesaplanmıştır.

| Ada | Parsel | Nitelik | Yüzölçüm, $m^2$ | Birim Değer, ₺/$m^2$ | Değer, ₺ | KDV Hariç Düzeltilmiş Değer, ₺ | %10 KDV Dahil Değer, ₺ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 969 | 110 | Arsa | 349,55 | 46.200,00 | 16.149.210,00 | **16.150.000,00** | **17.765.000,00** |
| 969 | 111 | Arsa | 1.899,07 | 42.700,00 | 81.090.289,00 | **81.090.000,00** | **89.199.000,00** |
| **Toplam** | | | **2.248,62** | | **97.239.499,00** | **97.240.000,00** | **106.964.000,00** |

### 6.5 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri

### 969 Ada 111 Parsel Proje Analizi

Bu yöntemde, arsanın imar koşulları dikkate alınarak arsa üzerinde proje geliştirilmiş, geliştirilen proje bünyesinde yer alan fonksiyonların satış değerleri doğrultusunda projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının net bugünkü değeri hesap edilmiştir. Buna göre proje analizinde kullanılmak üzere Süleymanpaşa Belediyesi'nden şifahi olarak öğrenilen inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir.

**Parsel Bilgileri**

| | |
|---|---|
| Arsa Alanı, $m^2$ | 1.899,07 |

**Alan Bilgileri**

| Alan Bilgileri, $m^2$ | |
|---|---|
| Taban Oturumu (TAKS) | 1.135,00 $m^2$ |
| 2 Bodrum Kat (Otel Ortak Alanları) | 3.000,00 $m^2$ |
| Zemin Kat | 1.135,00 $m^2$ |
| 6 Normal Kat | 6.810,00 $m^2$ |
| **Toplam İnşaat Alanı** | **10.945,00 $m^2$** |

**İnşaat Maliyeti Varsayımları**

| İnşaat Maliyeti | |
|---|---|
| İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/$m^2$ | 26.500,00 |
| Toplam Maliyet, ₺ | 290.042.500,00 |

İmar planlarına göre parsel üzerinde geliştirilen proje 20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 5/B yapı sınıfında olup birim maliyeti 22.250,00 ₺/$m^2$'dir. Ancak; mevcut piyasa koşullarında ve bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen birim maliyetlerin daha yüksek bedeller üzerinden yapıldığı tespit edilmiştir. Bu sebeple proje analizinde inşaat birim maliyeti **26.500,00 ₺/$m^2$** olarak kabul edilmiştir. İnşaat tamamlanma ve maliyeti için hazırlanan projeksiyon aşağıdaki gibidir.

**Otel Araştırması ve Varsayımlar**

- Bölgede yapılan araştırmalarda otel odalarının 20-40 m² net alana sahip olduğu,
- Yıllık hizmet gün sayının 365 olduğu,
- 2024 yılı için oda fiyatlarının otellerin özellikleri ve konumlarına göre oda fiyatı 3.250,00 ₺ olduğu,
- Otel alanları için amorti süresinin 15-20 yıl arasında olduğu,

tespit edilmiştir. Buna göre yapılan araştırmalara göre proje analizinde kabul edilen veriler aşağıdaki gibidir.

| VARSAYIMLAR | DEĞERLER |
|---|---|
| Oda Net Alanı | 30,00 m² |
| Oda Başı Ortak Alan (Koridor ve Kat Ortak Alanları) | 20,00 m² |
| Oda Kat Brüt Alanı | 50,00 m² |
| Otel Alanı | 10.945,00 m² |
| Oda Kapasitesi | 136 |
| Yıllık Hizmet Gün Sayısı | 365 |
| Yıllık Oda Kapasitesi | 49.713 |
| Oda Fiyatı (₺) (2024) | 3.250 |
| Artış Oranı | 30,00% |
| Gider Artış Oranı | 30,00% |
| Diğer Gelir Oranı<br>Toplantı Salonu, Spor Salonu, Spa, Restoran, Transfer) | 20,00% |
| Renevasyon Fonu | 5,00% |
| İsim Hakkı Bedeli | 5,00% |
| 2024 Yılı Otel Tüm İşyeri Sigorta Bedeli | 614.890 |
| 2024 Yılı Emlak Vergisi | 1.160.170 |
| Kapitalizasyon Oranı | 6,67% |

**Varsayımlar ve Genel Kabuller**

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %45 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası'nin uzun dönemli devlet tahvili baz alınmıştır.

| İNDİRGEME ORANI | 45,00% |
|---|---|
| Kupon Faiz Oranı | 19,95% |
| Kupon Dönemi | 6 Ay |
| Risksiz Getiri Oranı | 39,90% |
| Piyasa Risk Primi | 5,10% |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

| Otel Nakit Akış Projeksiyonu | 24.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2026 | 31.12.2027 | 31.12.2028 | 31.12.2029 | 31.12.2030 | 31.12.2031 | 31.12.2032 | 31.12.2033 | 31.12.2034 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yıllar** | | | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| Yıllık Oda Kapasitesi | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 | 49.713 |
| Doluluk Oranı (%) | 0% | 65% | 65% | 65% | 70% | 70% | 75% | 75% | 80% | 80% | 85% | 85% |
| Satılan Oda Sayısı | 0 | 531 | 32.313 | 32.313 | 34.799 | 34.799 | 37.285 | 37.285 | 39.770 | 39.770 | 42.256 | 42.256 |
| Oda Fiyatları, ₺ | 3.250 | 3.250 | 4.225 | 5.493 | 7.140 | 9.282 | 12.067 | 15.687 | 20.393 | 26.511 | 34.465 | 44.804 |
| Konaklama Geliri, ₺ | 0 | 1.726.335 | 136.524.326 | 177.481.624 | 248.474.274 | 323.016.556 | 449.915.917 | 584.890.692 | 811.048.427 | 1.054.362.955 | 1.456.338.831 | 1.893.240.480 |
| Diğer Gelirler, ₺ | 0 | 345.267 | 27.304.865 | 35.496.325 | 49.694.855 | 64.603.311 | 89.983.183 | 116.978.138 | 162.209.685 | 210.872.591 | 291.267.766 | 378.648.096 |
| **Toplam Gelirler, ₺** | **0** | **2.071.602** | **163.829.192** | **212.977.949** | **298.169.129** | **387.619.867** | **539.899.101** | **701.868.831** | **973.258.112** | **1.265.235.546** | **1.747.606.597** | **2.271.888.577** |
| Gop (%) | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| İşletme Genel Giderleri, ₺ | 0 | 1.450.121 | 114.680.434 | 149.084.564 | 208.718.390 | 271.333.907 | 377.929.370 | 491.308.182 | 681.280.678 | 885.664.882 | 1.223.324.618 | 1.590.322.004 |
| **Gop, ₺** | **0** | **621.481** | **49.148.757** | **63.893.385** | **89.450.739** | **116.285.960** | **161.969.730** | **210.560.649** | **291.977.434** | **379.570.664** | **524.281.979** | **681.566.573** |
| Renovasyon Fonu, ₺ | 0 | 31.074 | 2.457.438 | 3.194.669 | 4.472.537 | 5.814.298 | 8.098.487 | 10.528.032 | 14.598.872 | 18.978.533 | 26.214.099 | 34.078.329 |
| İsim Hakkı Bedeli, ₺ | 0 | 31.074 | 2.457.438 | 3.194.669 | 4.472.537 | 5.814.298 | 8.098.487 | 10.528.032 | 14.598.872 | 18.978.533 | 26.214.099 | 34.078.329 |
| **Agop, ₺** | **0** | **559.333** | **44.233.882** | **57.504.046** | **80.505.665** | **104.657.364** | **145.772.757** | **189.504.584** | **262.779.690** | **341.613.597** | **471.853.781** | **613.409.916** |
| Tüm İşyeri Sigortası Hizmet Bedeli, ₺ | 0 | 20.216 | 799.357 | 1.039.164 | 1.350.914 | 1.756.188 | 2.283.044 | 2.967.957 | 3.858.344 | 5.015.847 | 6.520.602 | 8.476.782 |
| Emlak Vergisi, ₺ | 0 | 38.143 | 1.508.221 | 1.960.687 | 2.548.893 | 3.313.562 | 4.307.630 | 5.599.919 | 7.279.895 | 9.463.863 | 12.303.022 | 15.993.929 |
| **Net Nakit Akışları (Ebıtda), ₺** | **0** | **500.974** | **41.926.304** | **54.504.195** | **76.605.858** | **99.587.615** | **139.182.083** | **180.936.708** | **251.641.451** | **327.133.887** | **453.030.158** | **588.939.205** |
| Dönem Sonu Artık Değer, ₺ | | | | | | | | | | | | 8.834.088.073 |
| **Nakit Akışı, ₺** | **0** | **500.974** | **41.926.304** | **54.504.195** | **76.605.858** | **99.587.615** | **139.182.083** | **180.936.708** | **251.641.451** | **327.133.887** | **453.030.158** | **9.423.027.277** |
| **Net Bugünkü Değer, ₺** | **421.306.622** | | | | | | | | | | | |
| **Otel İnşa Maliyeti, ₺** | **290.042.500** | | | | | | | | | | | |
| **Girişimci Karı Dahil Arsa Değeri, ₺** | **131.264.122** | | | | | | | | | | | |
| **Girişimci Karı Oranı** | **30%** | | | | | | | | | | | |
| **Girişimci Karı, ₺** | **39.379.237** | | | | | | | | | | | |
| **Arsa Değeri, ₺** | **91.884.885** | | | | | | | | | | | |
| **Arsa Birim Değeri, ₺/$^2$** | **48.384** | | | | | | | | | | | |

Proje geliştirme yöntemine göre 969 ada 111 parselin arsa değeri **~91.885.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

**969 Ada 110 Parsel Proje Analizi**

Bu yöntemde, arsanın imar koşulları dikkate alınarak arsa üzerinde proje geliştirilmiş, geliştirilen proje bünyesinde yer alan fonksiyonların satış değerleri doğrultusunda projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının net bugünkü değeri hesap edilmiştir. Buna göre proje analizinde kullanılmak üzere Süleymanpaşa Belediyesi'nden şifahi olarak öğrenilen inşaat alanı bilgileri aşağıdaki gibidir.

**Parsel Bilgileri**

| | |
|---|---|
| Parsel Yüzölçümü, $m^2$ | 349,55 |

**Alan Bilgileri**

| Alan Bilgileri, $m^2$ | | |
|---|---|---|
| **Alan Dağılımı** | **Brüt Alan** | **Satılabilir Alan** |
| **Bodrum Kat (Ticari)** | 279,64 | 139,82 |
| **Zemin Kat (Ticari)** | 272,44 | 237,44 |
| **1. Kat (Büro)** | 272,44 | 247,44 |
| **2. Kat (Büro)** | 272,44 | 247,44 |
| **3. Kat (Büro)** | 272,44 | 247,44 |
| **4. Kat (Büro)** | 272,44 | 247,44 |
| **Toplam** | **1.641,84** | **1.367,02** |
| **Satılabilir Büro Alanı** | **989,76** | |
| **Satılabilir Ticaret Alanı** | **377,26** | |
| **Ortak Alan** | **274,82** | |
| **Toplam İnşaat Alanı, $m^2$** | **1.641,84** | |

**İnşaat Maliyeti Varsayımları**

| İnşaat Maliyeti | |
|---|---|
| İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/$m^2$ | 17.500,00 |
| Toplam Maliyet, ₺ | 28.732.200,00 |

İmar planlarına göre parsel üzerinde geliştirilen proje 20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3/B yapı sınıfında olup birim maliyeti 14.400,00 ₺/$m^2$'dir. Ancak; mevcut piyasa koşullarında ve bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen birim maliyetlerin daha yüksek bedeller üzerinden yapıldığı tespit edilmiştir. Bu sebeple proje analizinde inşaat birim maliyeti **17.500,00 ₺/$m^2$** olarak kabul edilmiştir. İnşaat tamamlanma ve maliyeti için hazırlanan projeksiyon aşağıdaki gibidir.

**İnşaat Projeksiyonu**

| Yıllar | 24.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| İnşaat Tamamlanma Oranı, % | 0% | 0,00% | 100,00% |
| Tamamlanan İnşaat Alanı, m² | 0,00 | 0,00 | 1.641,84 |

**Satış Projeksiyonu**

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, bürolar için ortalama satış birim değeri 38.600,00 ₺/m², depolu dükkan için ortalama satış birim değeri 52.725,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

*Not: Emsal analizlerinde zemin kat dükkan m² birim değeri 74.950,00 ₺ olarak hesaplanmıştır. Proje analizinde ise dükkan alanı bodrum ve zemin kat olarak planlanmıştır. Bu sebeple proje analizinde birim değer hesabında bodrum kat alanı 1/5 oranında indirgenerek bodrum+zemin dükkan alanı için birim değer hesaplanmıştır.*

| Yıllar | 24.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Büro Satış Hızı, % | 0,00% | 0% | 100,00% |
| Satılan Konut Alanı, m² | 0,00 | 0,00 | 989,76 |
| Dükkan Satış Hızı, % | 0,00% | 0% | 100,00% |
| Satılan Konut Alanı, m² | 0,00 | 0,00 | 377,26 |

| Yıllar | 24.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **Büro Satış Geliri, ₺** | **0,00** | **0,00** | **47.755.920,00** |
| Satılabilir Büro Alanı, m² | | | 989,76 |
| Satış Oranı, % | 0% | 0% | 100% |
| Satılan Alan, m² | 0,00 | 0,00 | 989,76 |
| Birim Satış Değeri, ₺ | 38.600,00 | 38.600,00 | 48.250,00 |
| **Dükkan Satış Geliri, ₺** | **0,00** | **0,00** | **24.863.791,88** |
| Satılabilir Dükkan Alanı, m² | | | 377,26 |
| Satış Oranı, % | 0% | 0% | 100% |
| Satılan Alan, m² | 0,00 | 0,00 | 377,26 |
| Birim Satış Değeri, ₺ | 52.725,00 | 52.725,00 | 65.906,25 |
| Satış Bedeli Artış Oranı, % | 25% | | |
| Maliyet Bedeli Artış Oranı, % | 25% | | |
| **Proje Toplam Gelirleri, ₺** | **0,00** | **0,00** | **72.619.711,88** |
| **İnşaat Maliyeti, ₺** | **0,00** | **0,00** | **35.915.250,00** |
| **Net Nakit Akışı, ₺** | **0,00** | **0,00** | **36.704.461,88** |
| **Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺** | **49.726.946,31** | | |
| **Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺ (Geliştirilmiş Arsa Değeri)** | **25.133.682,83** | | |
| **Girişimci Karı Oranı** | **30%** | | |
| **Girişimci Karı, ₺** | **7.540.104,85** | | |
| **Arsa Değeri, ₺** | **17.593.577,98** | | |
| **Parsel Yüzölçümü, m²** | **349,55** | | |
| **Arsa Birim Değeri, ₺/m²** | **50.332,08** | | |

Proje geliştirme yöntemine göre 969 ada 10 parselin arsa değeri **~17.595.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme çalışmasında, Rapora konu gayrimenkuller ile önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut imar koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri ve arsa değeri hesaplanmıştır. Bu yaklaşım çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri incelendiğinde ulaşılan her iki değerin birbirine yakın olduğu görülmüştür.

Sonuç olarak gayrimenkulün değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerin piyasa verilerine dayanması sebebi ile öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

| Özet Tablo | | |
|---|---|---|
| **Yöntemler** | **KDV Hariç Toplam Değer, ₺** | **%10 KDV Dahil Toplam Değer, ₺** |
| **Pazar Yaklaşımı** | **97.240.000,00** | **106.964.000,00** |
| Gelir Yaklaşımı | **109.480.000,00** | **120.428.000,00** |

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Rapora konu parsel boş arsa vasfındadır. Değerleme tarihi itibariyle parsel için alınmış yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

**7.5 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Rapora konu parsel boş arsa vasfındadır. Değerleme tarihi itibariyle parsel için alınmış yasal izin ve belge bulunmamaktadır.

**7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği***

***Resmi Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660***

***Yedinci Bölüm***

***Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar***

***Madde 22- (Değişik:RG-23/1/2014-28891)***

***Birinci Fıkra a Bendi: (Değişik: RG-9/10/2020-31269)*** *Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.*

***Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643)*** *Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul* edilir.

Sonuç itibariyle söz konusu taşınmazın tapu ve takyidat bilgileri ile imar durumu bakımından kısıtlayıcı bir husus bulunmaması, gayrimenkulün tapudaki niteliğinin ve fiili kullanım şeklinin birbiriyle uyumlu olması ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri incelendiğinde rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Arsa"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 110 parsel ve 969 ada 111 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa arsa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç olarak rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **"Arsa"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 110 parsel ve 969 ada 111 parsel numaralı taşınmazların adil piyasa arsa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Ada | Parsel | Nitelik | Yüzölçüm, m² | Birim Değer, ₺/m² | Değer, ₺ | KDV Hariç Düzeltilmiş Değer, ₺ | %10 KDV Dahil Değer, ₺ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 969 | 110 | Arsa | 349,55 | 46.200,00 | 16.149.210,00 | **16.150.000,00** | **17.765.000,00** |
| 969 | 111 | Arsa | 1.899,07 | 42.700,00 | 81.090.289,00 | **81.090.000,00** | **89.199.000,00** |
| **Toplam** | | | **2.248,62** | | **97.239.499,00** | **97.240.000,00** | **106.964.000,00** |

**Esra DERE**
İşletme
Değerleme Uzman Yrd.
Lisans No: 929896

**Hasan Serhat BERKLİ**
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

**Yasin PEKTAŞ**
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400446