



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 12, 13 VE 110 NOLU
PARSELLERE İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



23-143
Aralık, 2023



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
Değerleme Konusu İşin İsmi ve Kapsamı	Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 Ada 12-13-110 Nolu Parsellere ilişkin SPK Mevzuatı Gereği, Güncel Pazar Arsa Değerlerinin Tespitine Yönelik Değerleme Raporu			
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
Raporu Hazırlayan Kurum	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
Rapor Numarası	23-143			
Rapor Tarihi	22.12.2023			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
Tapu Bilgileri	Ada	Parsel	Yüzölçüm, m²	Nitelik
	969	12	1.015,90	Arsa
	969	13	2.095,80	Arsa
	969	110	349,55	Arsa
İmar Durum Bilgileri	Ada	Parsel	İmar Durumu	
	969	12	"Bknz. 5.5 İmar Durumu"	
	969	13	"Bknz. 5.5 İmar Durumu"	
	969	110	Ticaret Alanı	
Mevcut Kullanım Bilgileri	Arsa			
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
Değer Takdiri	KDV Hariç, ₺	%10 KDV Dahil, ₺	KDV Hariç, USD	%10 KDV Dahil, USD
969 Ada 12 Parsel	23.445.000,00	25.789.500,00	803.910,34	884.301,37
969 Ada 13 Parsel	28.240.000,00	31.064.000,00	968.327,06	1.065.159,77
969 Ada 110 Parsel	9.960.000,00	10.956.000,00	341.520,45	375.672,50
Toplam Değer	61.645.000,00	67.809.500,00	2.113.757,86	2.325.133,64

*20.12.2023 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 1 USD= 29,1637 ₺

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 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler	29
4.6 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü	30
4.7 Turizm ve Otel Sektörü	33
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	38
5.1 Bölge Analizi	38
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	40
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	42
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	45
5.5 İmar Durum Bilgileri	46
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	47
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	47
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	48
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	48
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	48
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	49
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	49

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	49
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	49
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	49
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	49
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	50
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	50
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	50
6.3 Emsal Araştırması	50
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	50
6.3.2 Satılık Ofis Emsal Araştırması.....	54
6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....	56
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	58
6.5 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri	59
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	64
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	64
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..	64
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	64
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	65
8. SONUÇ	66
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	66
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	66
RAPOR EKLERİ:	67

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

22.12.2023

1.2 Rapor Numarası

23-143

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 12, 13 ve 110 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa arsa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

20.12.2023

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Nazmi DULKADİROĞLU tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, 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 MEGİP (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 11.10.2023 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. 969 ada 110 nolu parsel için Şirketimiz tarafından hazırlanan değerleme raporu bulunmamaktadır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	27.04.2022	17.06.2022	05.09.2022
Rapor Numarası	ZİRAAT-04.22-3206 5080EXPT22000472	ZİRAAT-06.22-5807 5080EXPT22000978	ZİRAAT-09.22-8372 5080EXPT22001355
Raporu Hazırlayan	Nazmi Dulkadiroğlu	Nazmi Dulkadiroğlu	Esin Kaya
Raporu Kontrol Eden	Üzeyir Gökyar	Üzeyir Gökyar	Gözde Geyik
Raporu Onaylayan	Fatih Pektaş	Fatih Pektaş	Fatih Pektaş
KDV Hariç Takdir Edilen Değer, ₺	969 Ada 12 Parsel Yasal Durum Değeri: 8.320.000,00 Mevcut Durum Değeri: 8.960.000,00 Rapordaki Arsa Değeri: 8.220.000,00	969 Ada 12 Parsel Yasal Durum Değeri: 8.995.000,00 Mevcut Durum Değeri: 9.635.000,00 Rapordaki Arsa Değeri: 8.895.000,00	969 Ada 12 Parsel Yasal Durum Değeri: 11.705.000,00 Mevcut Durum Değeri: 12.430.000,00 Rapordaki Arsa Değeri: 11.605.000,00
	969 Ada 13 Parsel Yasal Durum Değeri: 14.285.000,00 Mevcut Durum Değeri: 14.850.000,00 Rapordaki Arsa Değeri: 9.800.000,00	969 Ada 13 Parsel Yasal Durum Değeri: 15.090.000,00 Mevcut Durum Değeri: 15.655.000,00 Rapordaki Arsa Değeri: 10.605.000,00	969 Ada 13 Parsel Yasal Durum Değeri: 18.085.000,00 Mevcut Durum Değeri: 18.590.000,00 Rapordaki Arsa Değeri: 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, 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. A Blok No:44/A 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 12, 13 ve 110 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa arsa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla 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 değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme 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 değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(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:

UDS tanımlı değer esasları:

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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için 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 değerlendirme 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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları 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 değerlendirme 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 İyi 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 üretilip üretilmeyeceği 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, değerlendirme 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.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

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 işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen 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 değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı
 - Gelir Yaklaşımı
 - Maliyet Yaklaşımı
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme 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 değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme 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 sayısallaştırdıklarına 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, değerlendirme 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini 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* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme 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 değerlendirme 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* oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme 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 değerlendirme 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 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2022, 2023 ve 2024 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	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	1,9	3,0	-2,0	7,2	3,0	0,9
	2023	2,9	0,6	2,4	3,0	0,8	6,3	5,2	1,7
	2024	2,7	0,9	1,5	1,8	1,1	6,1	4,7	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

Kaynak: IMF 2023 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2023 Kasım ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2023 Haziran ayı Görünüm Raporu
* Dünya Bankası 2023 Eylül Raporu

2022, 2023 ve 2024 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI



MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM



TÜRKİYE
YÜZYILI



100 YIL
T.C. KURUMSAL YATAY

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Bölgeler	2022	2023	2024
Dünya Mal Ticaret Hacmi	3,0	0,8	3,3
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	4,2	3,6	2,7
Güney Amerika	2,2	1,7	0,6
Avrupa	3,4	0,4	2,2
Asya	0,4	0,6	5,1
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	6,0	-1,2	2,2
Güney Amerika	3,6	-1,0	3,3
Avrupa	5,7	-0,7	1,6
Asya	-0,5	-0,4	5,8

Kaynak: DTÖ (Ekim 2023)

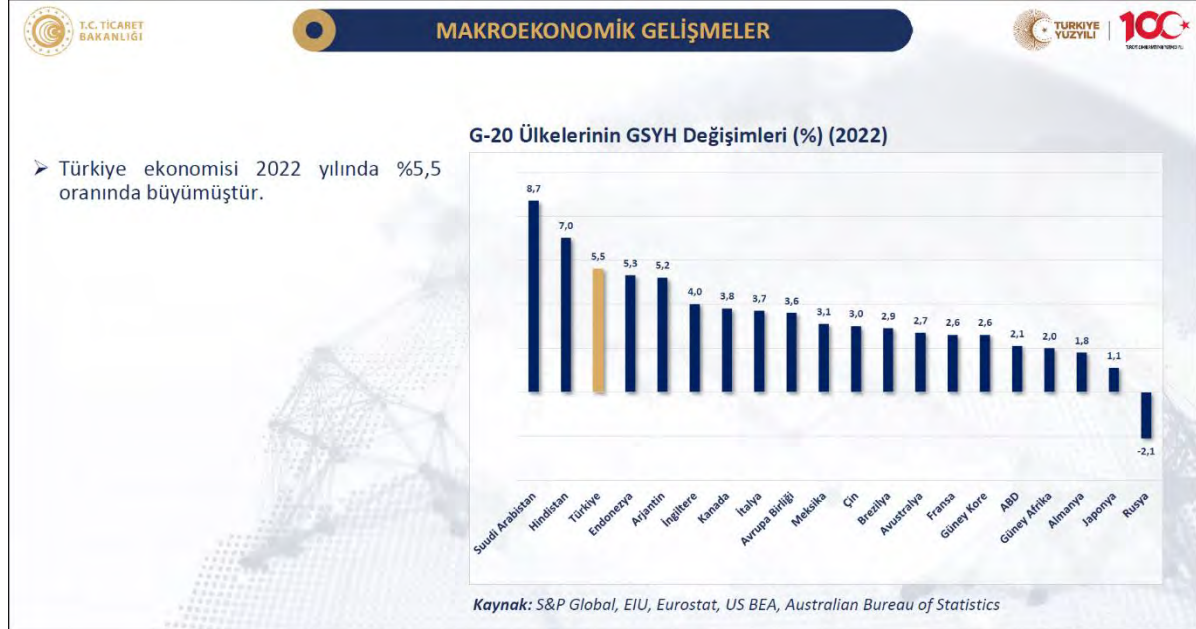
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri

Reel Değişim (%)	2022	2023	2024
Küresel Ticaret Hacmi	5,1	0,9	3,5
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	5,3	1,8	3,1
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	4,1	-0,1	4,2
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	6,7	0,1	3,0
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,2	1,7	4,4

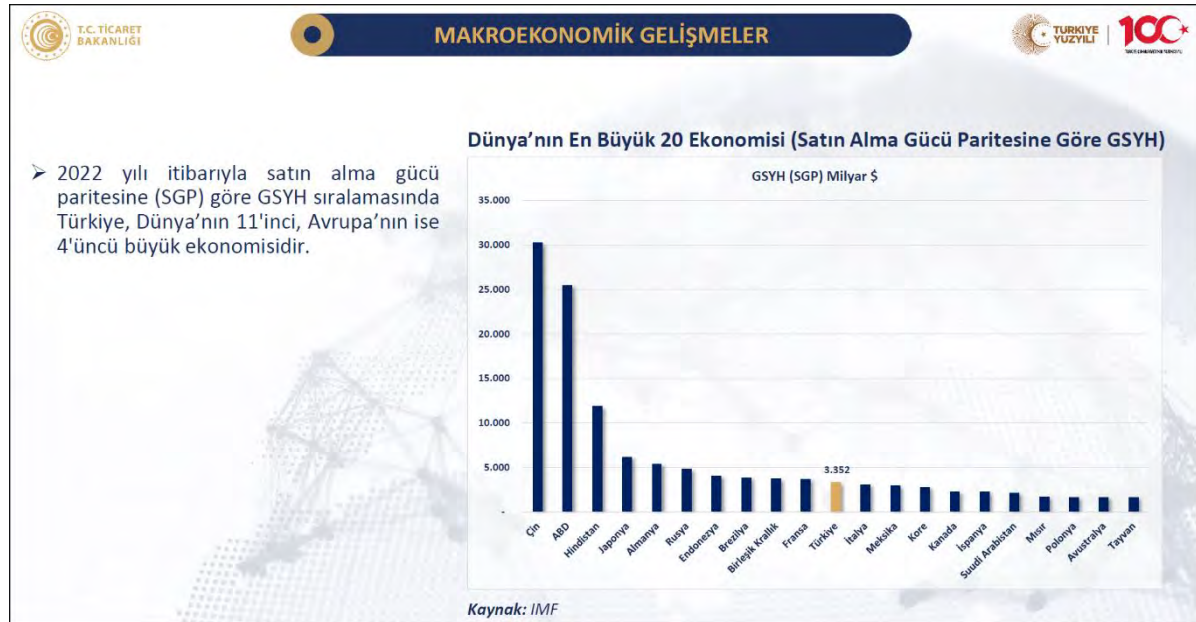
Kaynak: IMF (Ekim 2023)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2023'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2022 yılında %5,5 oranında büyüme sergilemiştir.

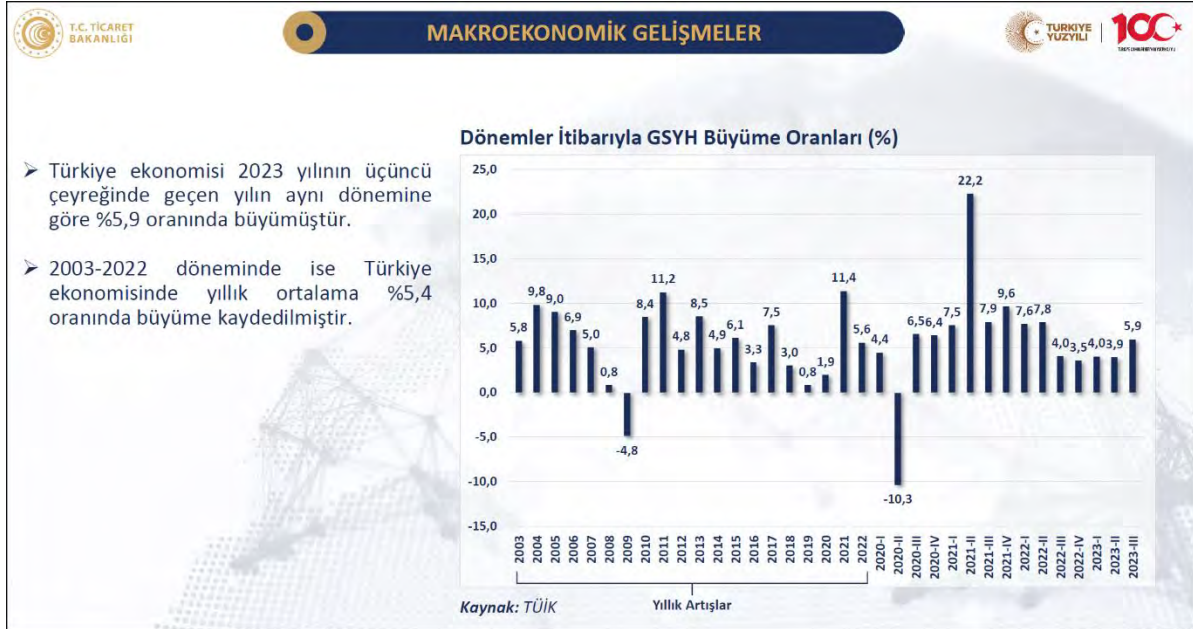


2022 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



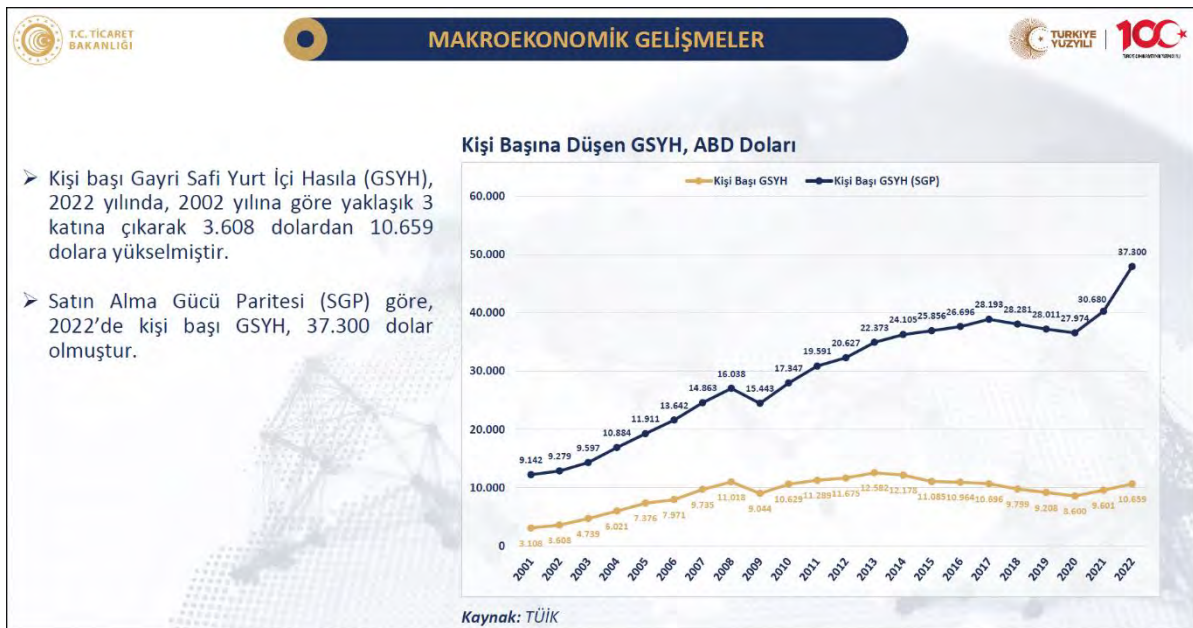
Türkiye ekonomisi 2023 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %5,9 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 37.300 dolar olmuştur.



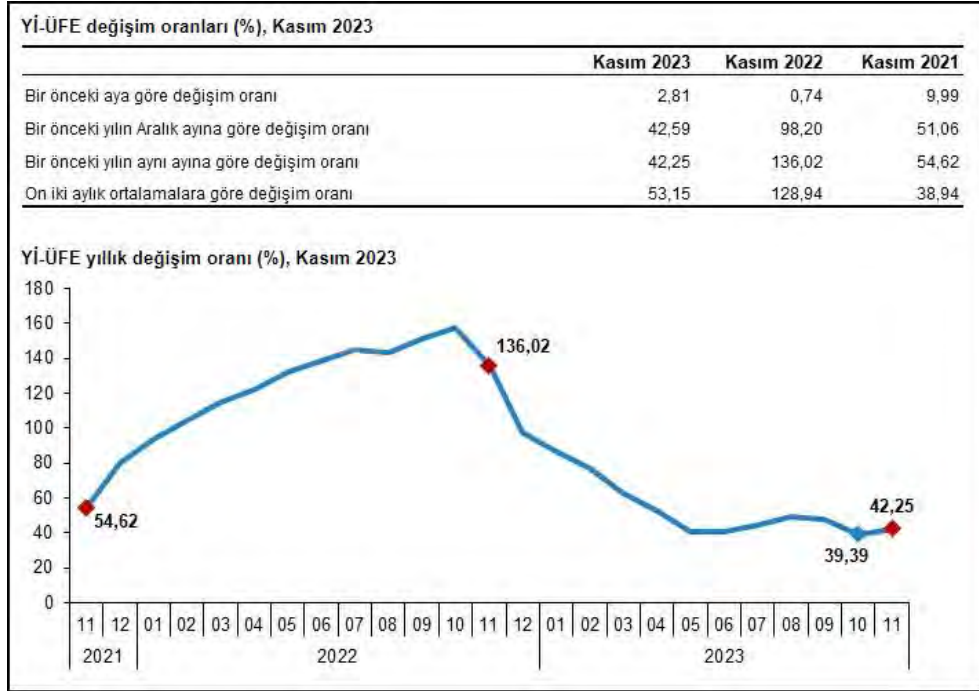
Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre %9,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,8 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %6,5 (Eylül), Almanya’da %3,0 (Eylül), Fransa’da %7,3 (Eylül) ve İtalya’da %7,4 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 330 bin kişi artarak 31 milyon 370 bin kişi, istihdam oranı ise 1,4 puanlık artış ile %48,2 olmuştur.

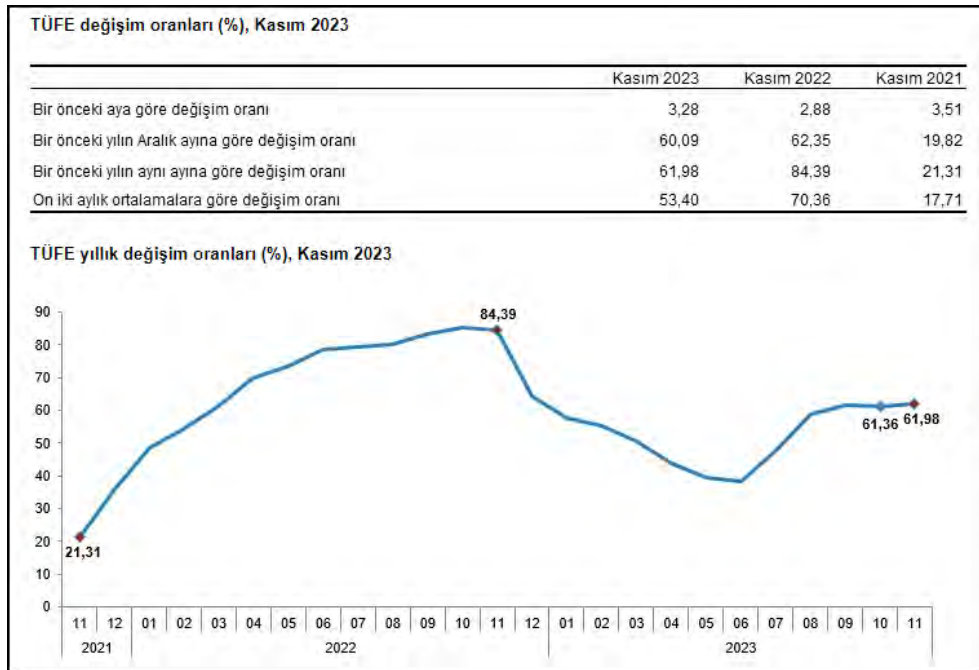


Yİ-ÜFE (2003=100) 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,81, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,59, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,25 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,15 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.3 Demografik Veriler

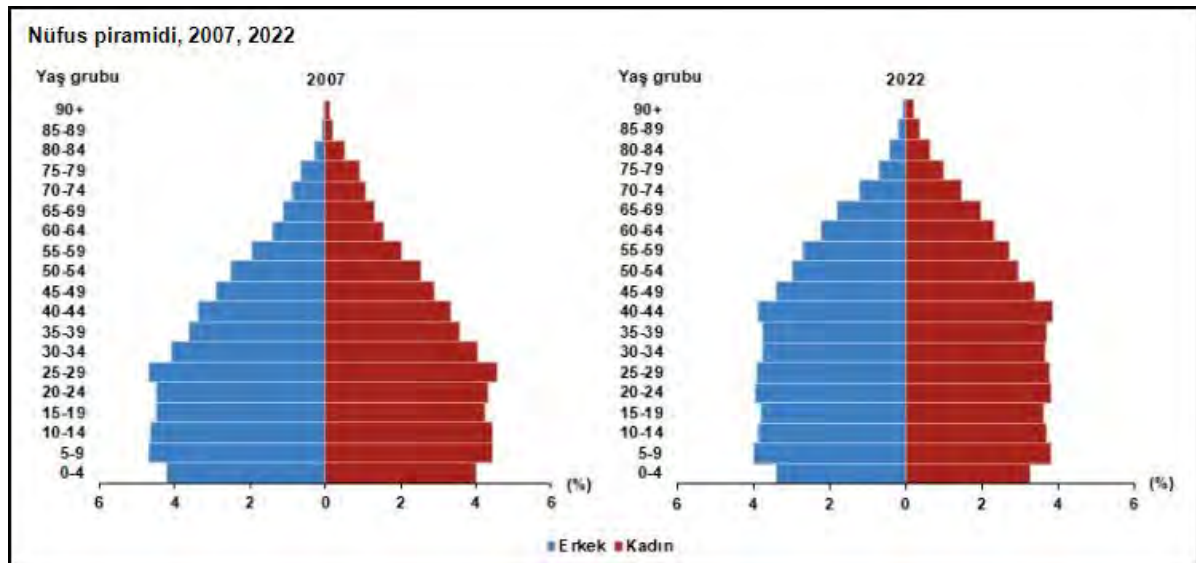
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2022 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.279.553 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.704.112), %49,9'unu ise kadınlar (42.575.441) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 7,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

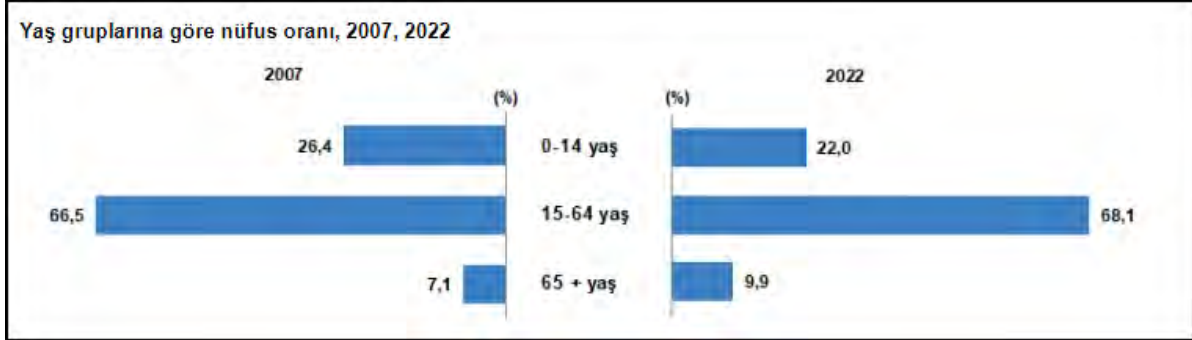
Türkiye’de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8’den %6,6’ya düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 869	1 598 851	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	84 241	42 851	41 390	0,10	0,10	0,10
Tunceli	84 366	44 541	39 825	0,10	0,10	0,09
Ardahan	92 481	47 946	44 535	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	144 544	72 485	72 059	0,17	0,17	0,17
Kilis	147 919	74 504	73 415	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir.

Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

4.5 2023 Yılı Üçüncü Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin’de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6’ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı

bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

4.6 Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

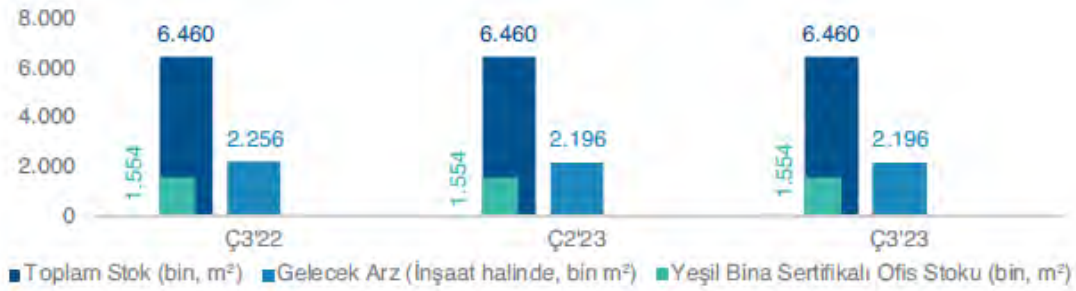
Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir. Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır Üçüncü çeyrekte, metrekare

bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Met-Gün İnşaat (14.010 m², Doğu HQ), Mastercard (4.589 m², Bellevue Ofis Binası), Humanis Sağlık (3.840 m², Link Maslak), Huawei (3.300 m², Yılmaz Plaza 2), Columbia (3.300 m², Vadistanbul), Bir banka (2.500 m², Torun Center), TM Marketing (2.200 m², Skyland), Gözalan Group (2.067 m², Vadistanbul), BASF (2.065 m², NidaKule Batı), Erciyes Anadolu Holding (1.700 m², Skyland), Straumann Implantoloji (1.530 m², Torun Center), Migros (1.314 m², NidaKule Batı), Güven Holding (1.200 m², Skyland), Rödl & Partners (1.125 m², NidaKule Levent), SuperPay (1.000 m², Skyland), Office Link (1.000 m², Rönesans Piazza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örneklendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna-Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir. Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Ofis Mevcut ve Gelecek Stok Bilgisi



Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	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	₺39.319	₺37.684	₺45.888
İzmir	₺32.651	₺32.163	₺37.773
Bursa	₺24.693	₺25.530	₺25.982
Ankara	₺25.626	₺25.623	₺27.414
Antalya	₺35.536	₺33.577	₺40.650
Kocaeli	₺25.015	₺25.138	₺24.447
Adana	₺22.133	₺23.755	₺20.537

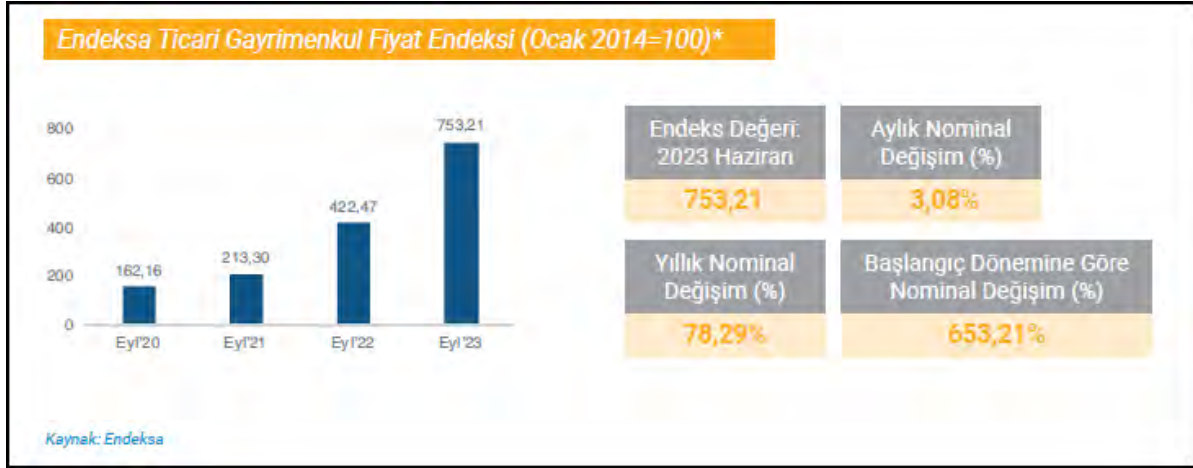
Kaynak: Endeksa
*Eyl'23 itibarıyla.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2023 Eylül sonu itibariyle 753,21 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 330,74 puan artış gösterirken yıllık bazda %78,3 artış gösterdi. 2023 yılına 536,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 9 aylık dönemde 216,28 puanlık bir artış yaşandı.



4.7 Turizm ve Otel Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turistin kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'yi 13,9 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %17,2'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'ye 33 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %14'lük bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise

Türkiye'ye gelen 33 milyon yabancı turistin %34,5'i İstanbul'a, %30,5'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,1'lik ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.866 tesis ve 119 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

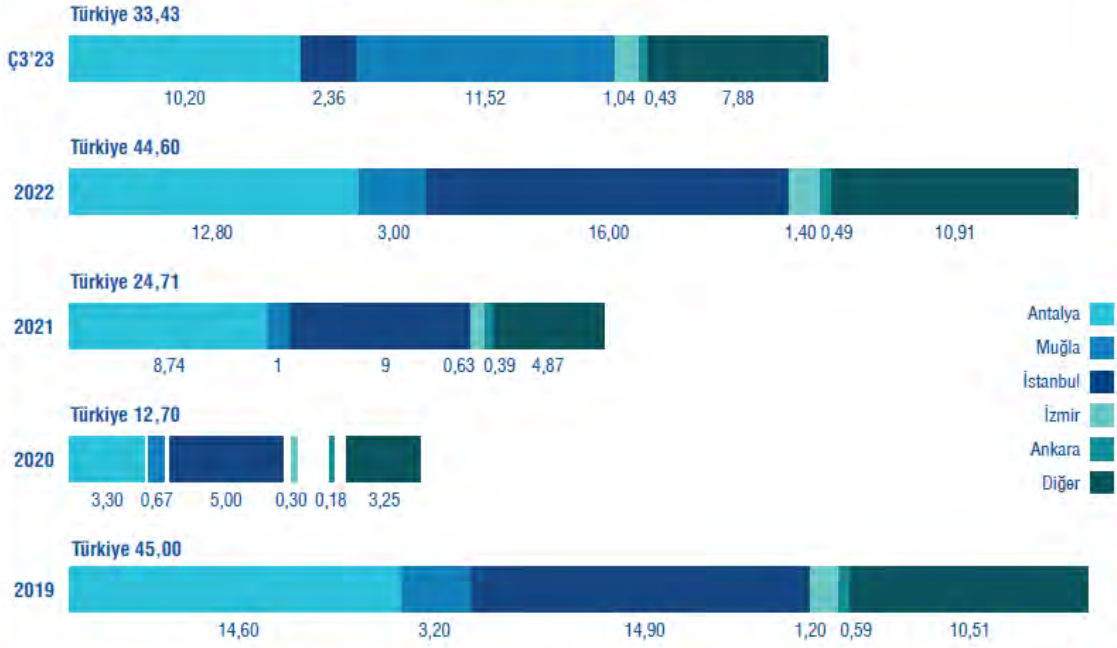
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 718 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 86 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Ağustos ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %50,6'dır.

2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %57,8 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %63.2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 135 Euro iken İstanbul'da 148 Euro olmuştur.

Turizm ve Otel Performansı

Toplam Yabancı Ziyaretçiler (milyon kişi)



2023 yılının Ocak-Ağustos döneminde Türkiye'ye gelen 33,4 milyon yabancı turistin %34,5'i İstanbul'a, %30,5'i Antalya'ya, %7,1'i 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 %14 artış görülmüştür.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	286.878	86	16.274
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.866	119.454	101	9.856
İzmir	1.682	40.982	65	5.604
Ankara	361	21.361	18	1.845
Diğer	10.180	289.848	369	33.408
Türkiye	20.204	863.685	718	76.157

Türkiye genelinde toplam 863 bin 685 oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin 157 oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
26.10.23 tarihinde güncellenmiştir.

Toplam Turist & Harcamalar

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'17	3.772.293	637
Ç2'17	7.675.032	570
Ç3'17	13.770.308	634
Ç4'17	6.861.894	687
2017	32.079.527	630
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901

Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. Çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %23,1 artarak 12 milyar 975 milyon 307 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,5'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 2. çeyrekte Türkiye'ye gelen 12,3 Milyon yabancı turist'in yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 901 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %18,7 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %28,3 artmış görülmektedir.

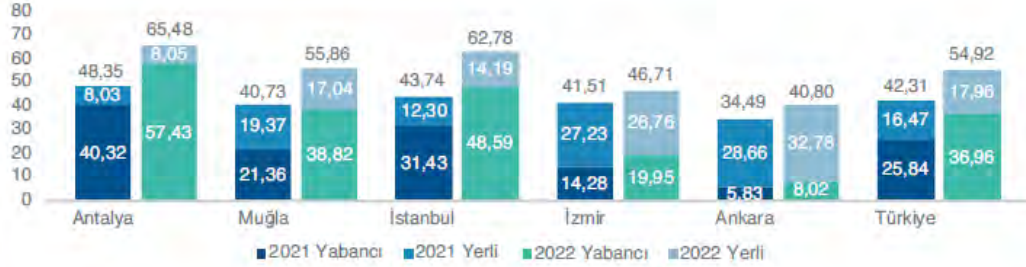
Kaynak: TÜİK

*26.10.2023 tarihinde güncellenmiştir. 2023 3Ç verisi yayınlanmamıştır.

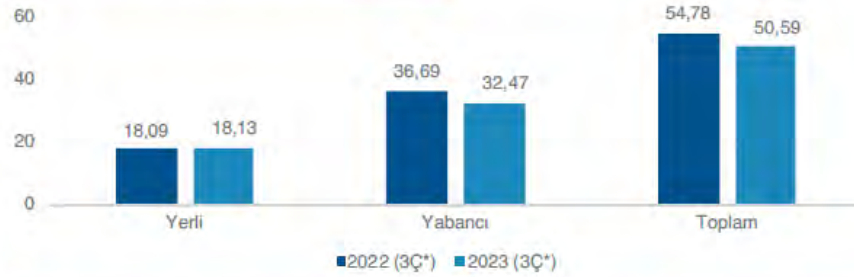
**TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.

Otel Doluluk Oranı (%)* ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı (ADR)

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)



Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



2022 yılı itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Ağustos ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %50,6'dır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,6 azalış olmuştur.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Ç'3 2022 ve 2023 verileri Ocak-Ağustos verilerini kapsamaktadır.

**Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

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 İstıracılar 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. 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.

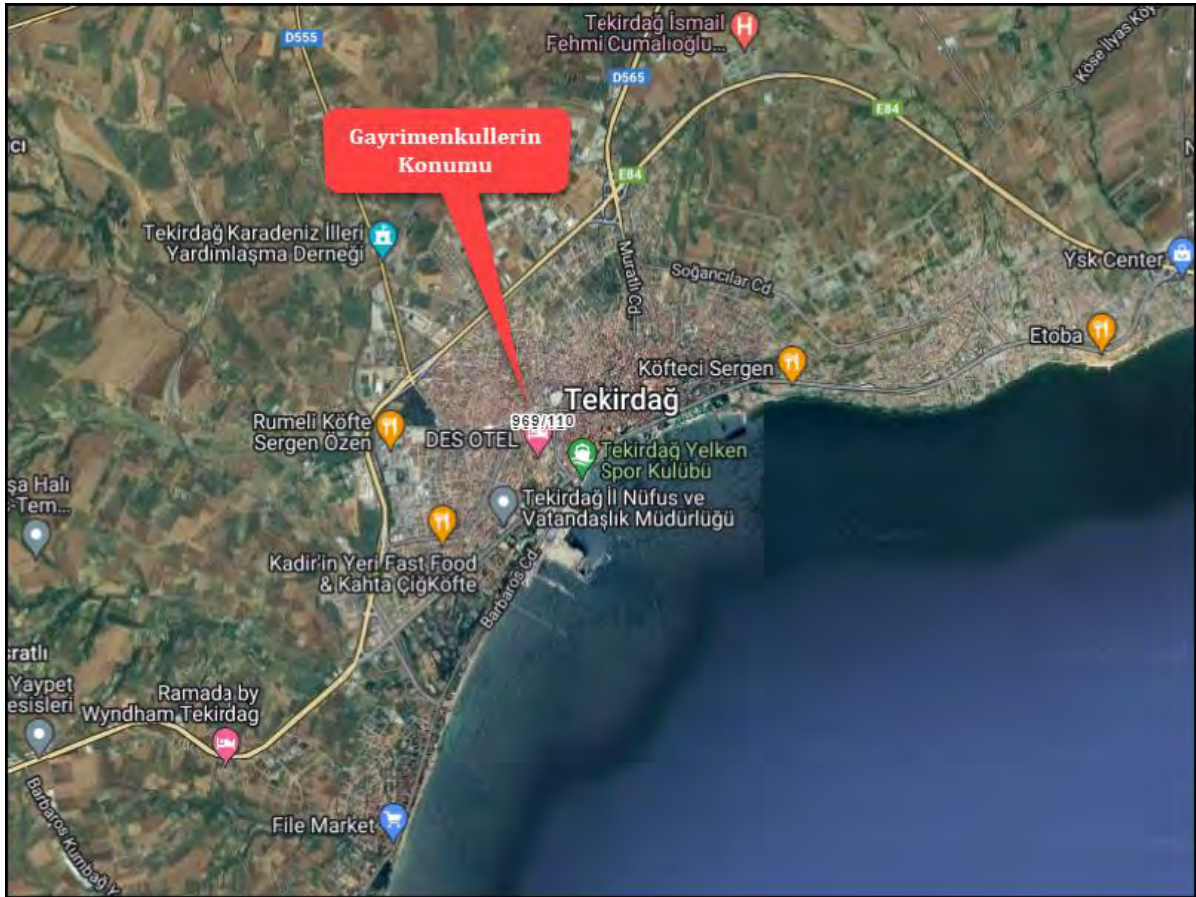
Kastro: Tekirdağ'ın Saray ilçesine 27 kilometre uzaklıkta Karadeniz'in Tekirdağ'a temas ettiği noktada yer alan Kastro (Çamlıkoy) yeşilin mavi ile buluştuğu Istrancalar bölgesinde yer alır. Alan; Marmara Denizi kenarındaki Tekirdağ ilinin Karadeniz kıyısındaki hududunu oluşturmakta ve hâlihazırdaki mesire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

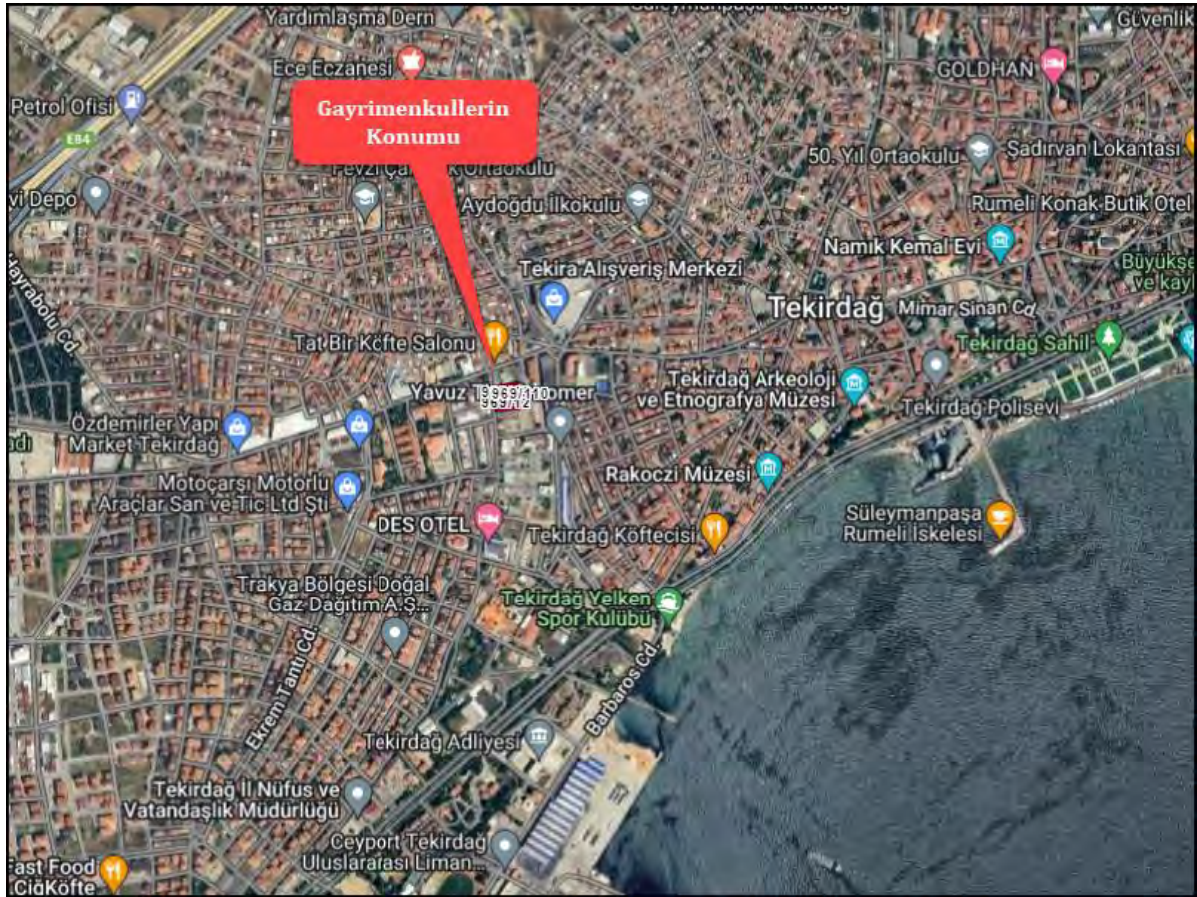
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Yavuz Mahallesi, 969 ada 12, 13 ve 110 parsel numaralı taşınmazlardır.

İdari mahalle olarak Yavuz Mahallesinde kayıtlı olan 969 ada 12 ve 13 parseller Şaraphane Caddesine, 110 nolu parsel ise Şehit Hasan Demirkol Sokağına cephelidir. Taşınmaz yaklaşık olarak 40.976060 derece enlem ve 27.502488 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.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından 19.12.2023 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2023-11:44





Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	969/12
Taşınmaz Kimlik No:	22407377	AT Yüzölçümü(m2):	1015,90
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAVUZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/912	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	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
733064544	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1015.90	1015.90	Satış 24-02-2023 7863	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) g1FUWrvYyPN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1 / 2

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2023-11:44



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	969/13
Taşınmaz Kimlik No:	22407385	AT Yüzölçümü(m2):	2095,80
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAVUZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/913	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	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
733064547	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2095.80	2095.80	Satış 24-02-2023 7863	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -gWAR1AYoEm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-12-2023-11:44



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	969/110
Tasınmaz Kimlik No:	109934089	AT Yüzölçümü(m2):	349.55
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAVUZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	150/14743	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz 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: Diğer Beyanlar)		Süleymanpaşa - 04-09-2020 10:09 - 22131	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

172

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/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) SsvP5b-618r kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

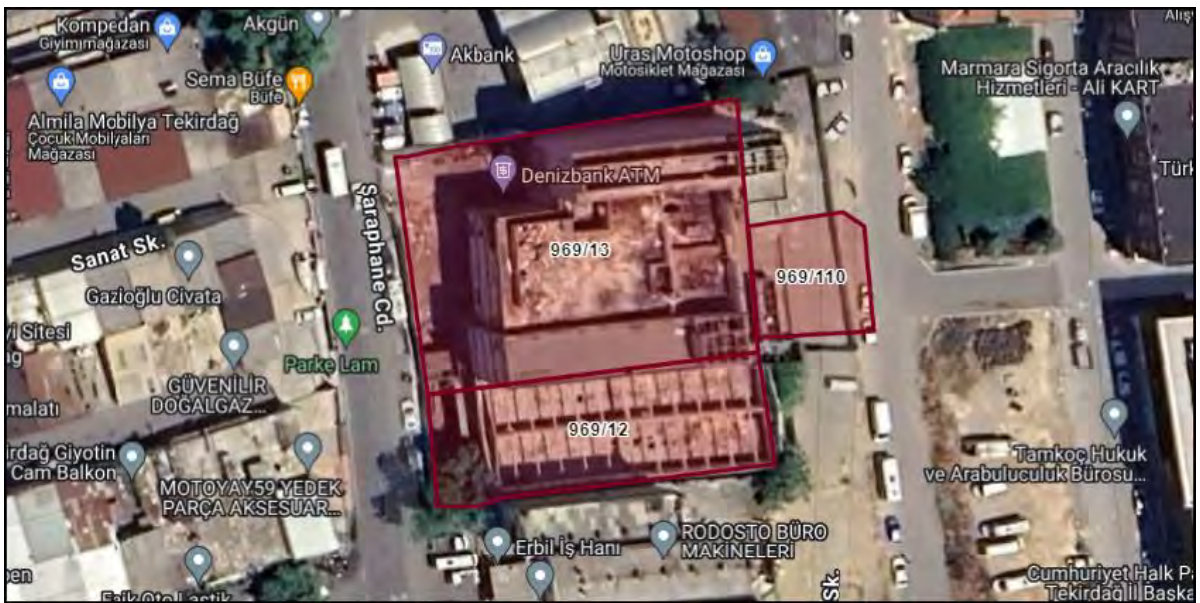
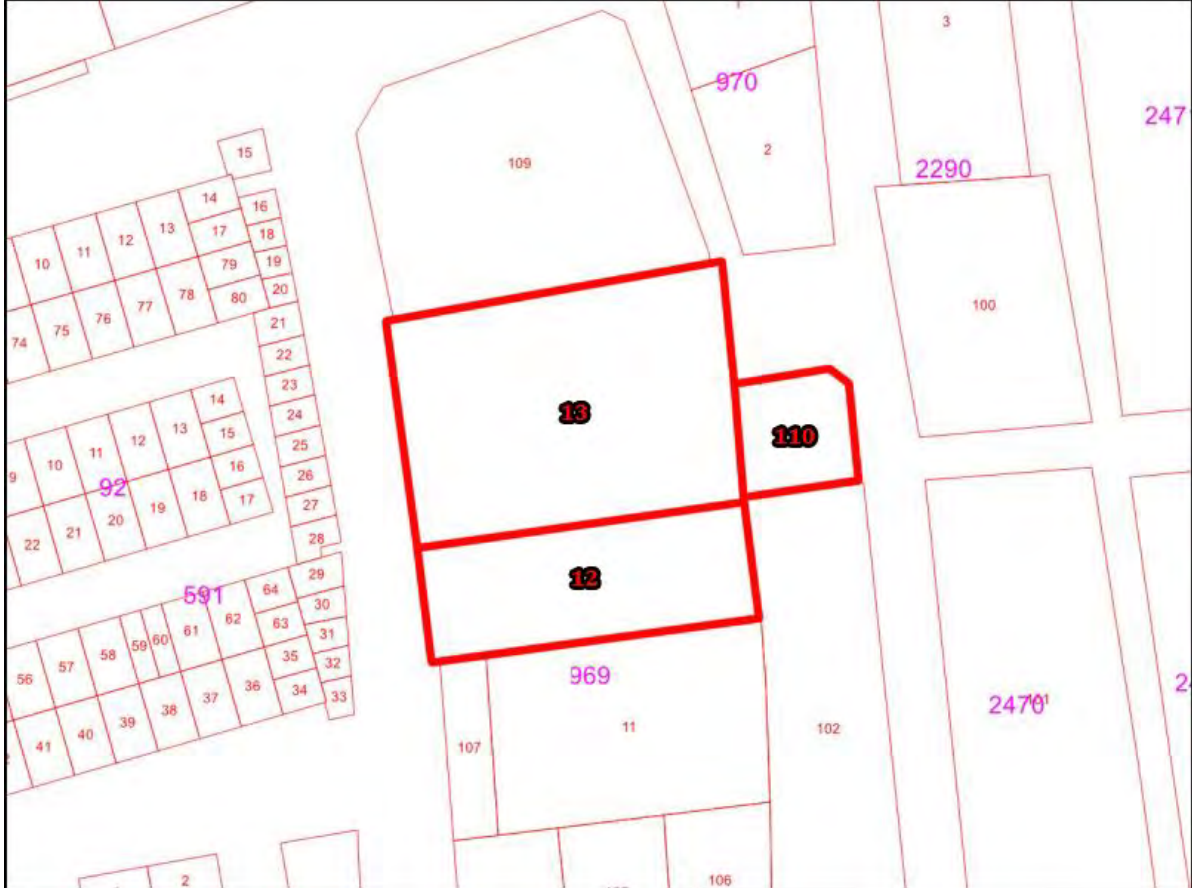
2 / 2

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, m ²	Nitelik
Tekirdağ	Süleymanpaşa	Yavuz	969	12	1.015,90	Arsa
Tekirdağ	Süleymanpaşa	Yavuz	969	13	2.095,80	Arsa
Tekirdağ	Süleymanpaşa	Yavuz	969	110	349,55	Arsa



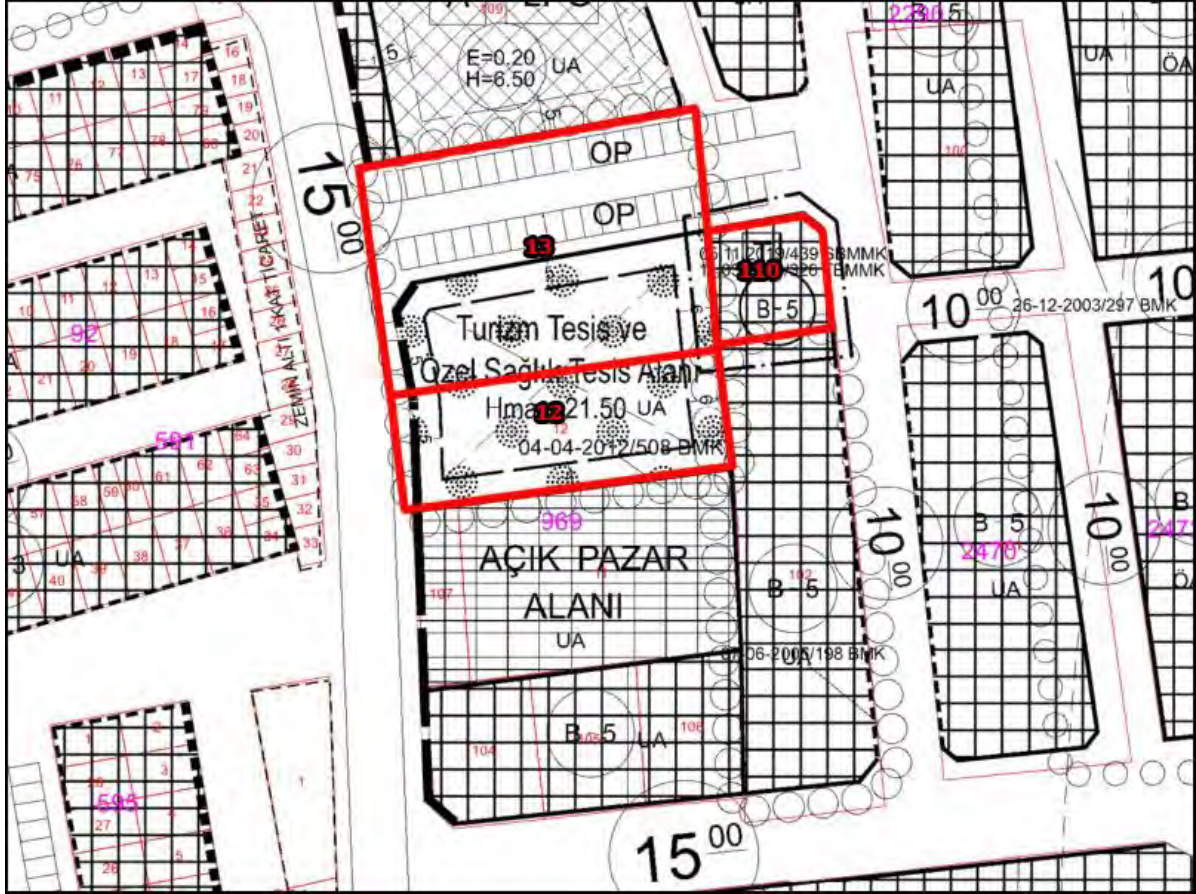
5.5 İmar Durum Bilgileri

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, m ²	İmar Durumu	Fonksiyon Alanı, m ²	Yapılaşma Şartı
969	12	1.015,90	Ticaret Alanı	10,22	Bitişik Nizam 5 Kat
			Turizm Özel Sağlık Alanı	956,89	Ayrık Nizam Hmaks: 21,50
			Yol	48,79	-
969	13	2.095,80	Bakım Akaryakıt Alanı	33,19	Emsal: 0,20 H: 6,50
			Ticaret Alanı	2,75	Bitişik Nizam 5 Kat
			Turizm Özel Sağlık Alanı	939,35	Ayrık Nizam Hmaks: 21,50
			Yol	1.120,51	-
969	110	349,55	Ticaret Alanı	349,55	Bitişik Nizam 5 Kat Arka Bahçe: 3x3=9 m ²

- 969 ada 12 ve 13 parselin tevhit şartı bulunmaktadır. Ayrıca 969 ada 13 parselin mevcut durumda %53,46 oranında terk oranı olduğu hesaplanmıştır. 3194 Sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte yer alan 14. maddede göre: "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18'inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez." hükmü yer almaktadır. Bu sebeple söz konusu parsellerin tevhit şartı, tevhit şartı sonrası oluşabilecek fonksiyon ve alan dağılımı hem de terk oranının kesin olarak belirlenebilmesi için resmi imar durum başvurusu yapılması önerilmektedir.
- 969 ada 12 ve 13 parselin tevhit edilmesi ile birlikte oluşacak alan bilgileri yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	İmar Durumu	Fonksiyon Alanı, m ²	Yapılaşma Şartı
969	12 ve 13 Tevhidi	3.111,70	Bakım Akaryakıt Alanı	33,19	Emsal: 0,20 H: 6,50
			Ticaret Alanı	12,97	Bitişik Nizam 5 Kat
			Turizm Özel Sağlık Alanı	1.896,24	Ayrık Nizam Hmaks: 21,50
			Yol	1.169,30	-



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 12, 13 ve 110 parsel numaralı taşınmazlardır. Değerleme tarihi itibarıyla 969 ada 12 ve 13 parseller üzerinde yer alan yapıların yıkılmış olduğu görülmüştür. 110 numaralı parsel ise boş arsa vasfındadır.

Ada Parsel	Yüzölçüm, m ²	Nitelik	Geometrik Şekli	Topografik Yapısı	Konumu	Cephesi
969/12	1.015,90	Arsa	Dörtgen	Düz	Ara Parsel	Batı Yönü Şaraphane Cd. (18 m)
969/13	2.095,80	Arsa	Dikdörtgen	Düz	Ara Parsel	Batı Yönü Şaraphane Cd. (37 m)
969/110	349,55	Arsa	Dörtgen	Düz	Köşe Parsel	Kuzey ve 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.
- 969 ada 110 nolu parselin terkleri yapılmış parsel olması.
- 969 ada 110 nolu parselin köşe konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- 969 ada 12 ve 13 parsellerin tevhit şartının bulunması ve terklerinin yapılmamış olması.
- 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 12 ve 13 parsellerin tapu hareketleri için Şirketimizce hazırlanan son üç değerleme raporunda yer alan tapu kayıt belgeleri incelenmiştir.

- 21.04.2022 tarihli tapu kayıt belgesine göre 969 ada 12 ve 13 parsellerin 01.06.2018 tarih ve 14065/14072 yevmiye nolu satış işlemleri ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. adına tescil edildiği daha sonra 24.02.2023 tarih ve 7863 yevmiye nolu satış işlemi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği tespit edilmiştir.
- 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.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu parselin üzerinde imar planı fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkule ait müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.15 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.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme 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 değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan emsal araştırması sonucunda bulunan emsallerin değerlendirme 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.

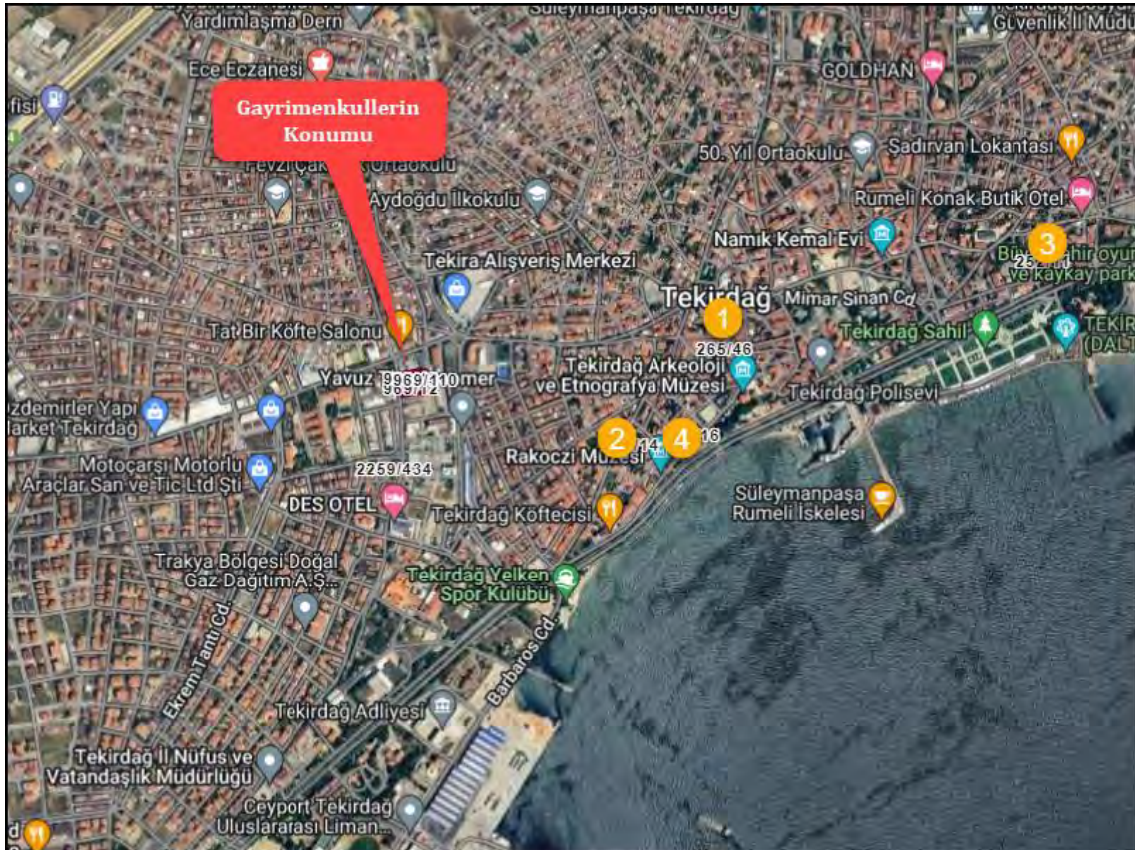
Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonu doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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: Magna Cadde Gayrimenkul Reyhan Ülger (0533 741 03 34)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Ertuğrul Mahallesi 265 ada 46 parsel numaralı, 5 kat ticaret+konut imarlı, 157,27 m² arsa 4.000.000 ₺ bedelle satılıktır. (25.433,97 ₺/m²)

Emsal 2: Yusuf Akkaya (0555 096 11 12)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ertuğrul Mahallesi 318 ada 14 parsel numaralı, H: 7,50 konut-konaklama alanı imarlı, 122,00 m² arsa 1.800.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (14.754,10 ₺/m²)

Emsal 3: Best Yatırım Gayrimenkul, Metin Güler (0545 280 52 53)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Hürriyet Mahallesi 252 ada 11 parsel numaralı, H: 7,50 2. derece ticaret alanı imarlı, 114,67 m² arsa 1.750.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (15.261,18 ₺/m²)

Emsal 4: Yankı Gayrimenkul, Rasim Namuk (0533 810 54 54)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ertuğrul Mahallesi 315 ada 16 parsel numaralı, H: 7,50 konut-konaklama alanı imarlı, 190,36 m² arsa 2.500.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (13.133,01 ₺/m²)

Görüş : 969-12/13 parseller için 20-25 bin arası, 969/110 parsel için şu anda 30 bin civarı bayan ettiler. Ancak 969/110 parselin bulunduğu sokağın biraz daha gelişmesiyle birlikte 50 bini bulacağı söylendi.

Emsal Analizi

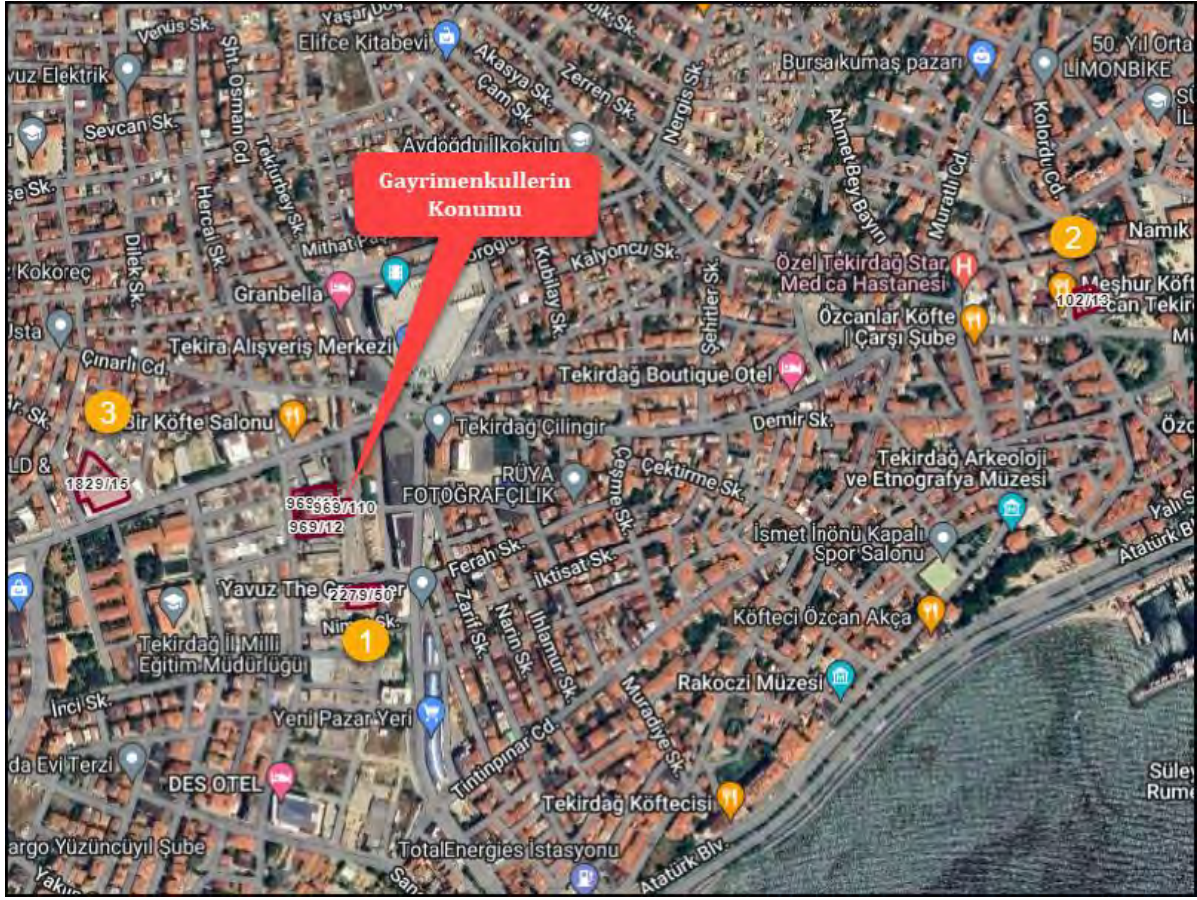
969 Ada 12-13 Parsel Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Görüş
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	25.433,97	14.754,10	15.261,18	13.133,01	22.500,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	22.890,57	13.278,69	13.735,07	11.819,71	22.500,00
İmar Durumu	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	30,00%	40,00%	40,00%	40,00%	0,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%
Cephe Sayısı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mülkiyet Yapısı	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	55,00%	65,00%	65,00%	65,00%	0,00%
Düzeltilme	12.589,81	8.631,15	8.927,79	7.682,81	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	35.480,38	21.909,84	22.662,86	19.502,52	22.500,00
Genel Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	24.411,12				

Emsal analizi sonucu 969 ada 12 ve 13 parsel numaralı taşınmazların net arsa m² birim değeri **24.500,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

969 Ada 110 Parsel Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Görüş
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	25.433,97	14.754,10	15.261,18	13.133,01	30.000,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Birim Değer, ₺/m ²	22.890,57	13.278,69	13.735,07	11.819,71	30.000,00
İmar Durumu	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	40,00%	50,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Konum	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%
Cephe Sayısı	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Düzeltilme	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Mülkiyet Yapısı	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	75,00%	85,00%	85,00%	85,00%	0,00%
Düzeltilme	17.167,93	11.286,89	11.674,81	10.046,75	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	40.058,50	24.565,57	25.409,87	21.866,46	30.000,00
Genel Ortalama Birim Değer, ₺/m ²	28.380,08				

Emsal analizi sonucu 969 ada 110 parsel numaralı taşınmazların arsa m² birim değeri **28.500,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Satılık Ofis Emsal Araştırması

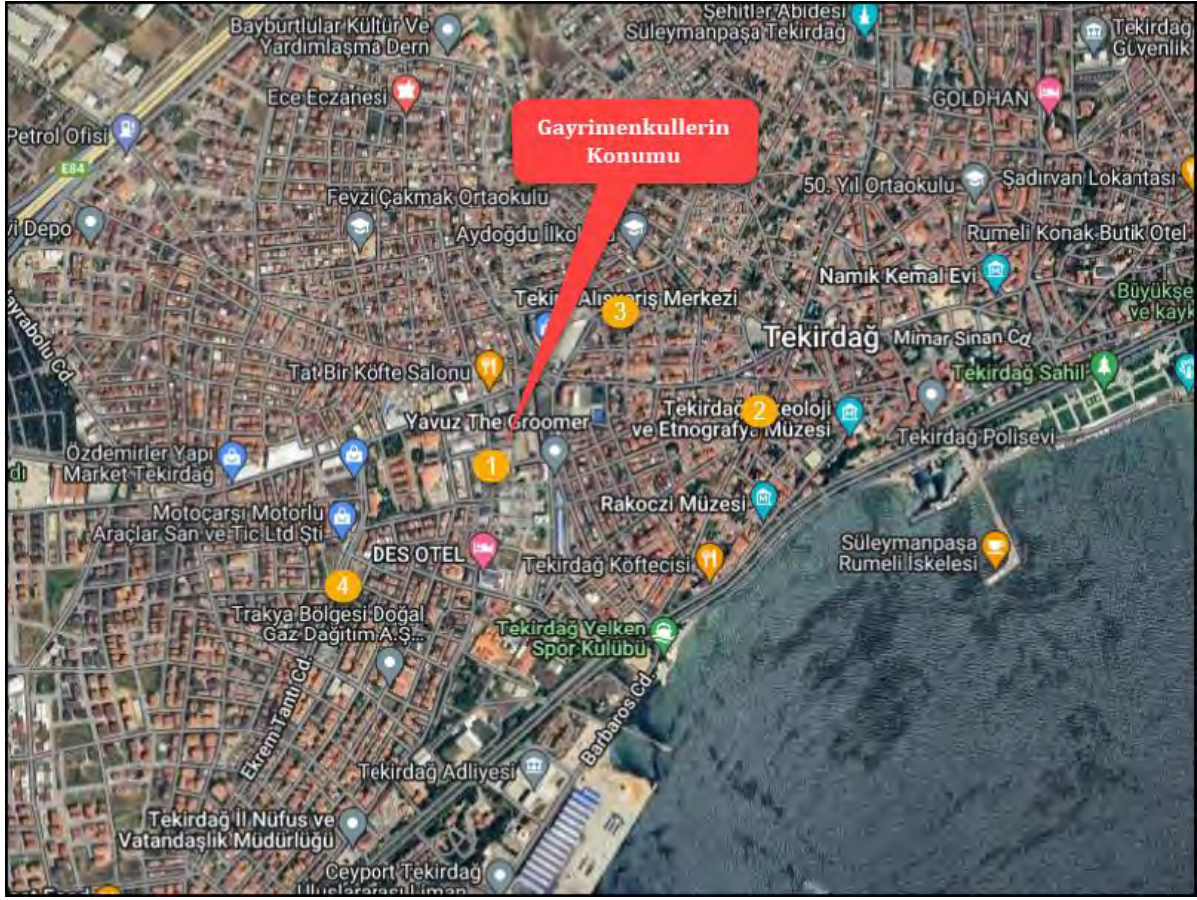


No	İlgili	Konum	Kat	Alan, m ²	Yaş	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Melba Gayrimenkul Melik Bahadır 0 (544) 662 02 30	Melba İş Merkezi-3	1	63,00	1	1.750.000,00	27.777,78
2	Gürkan Başaran 0 (543) 886 26 48	Belediye İş Merkezi	3	34,00	26	770.000,00	22.647,06
3	İshak Bey 0 (541) 615 06 59	Aydın Plaza Hükümet Cd.	1	100,00	3	3.250.000,00	32.500,00

Emsal Analizi			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	27.777,78	22.647,06	32.500,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	25.000,00	20.382,35	29.250,00
Konum	Benzer	Kısmen Kötü	İyi
Düzeltilme	0,00%	10,00%	-10,00%
Büyüklik	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
Yaş	Benzer	Kötü	Benzer
Düzeltilme	0,00%	10,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	0,00%	20,00%	-10,00%
Düzeltilme	0,00	4.076,47	-2.925,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	25.000,00	24.458,82	26.325,00
Ortalama Birim Değeri, ₺/m ²	25.261,27		

Emsal düzeltme sonucu büro m² birim değeri ~**25.000,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması



No	İlgili	Bodrum	Zemin	Asma	Toplam	Zemin Paçal Alan, m ²	Fiyatı, ₺	Birim Değeri, ₺/m ²
1	Survey Gayrimenkul İbrahim Sarıbiyık 0 (530) 866 10 71	0,00	150,00	150,00	300,00	225,00	10.000.000,00	44.444,44
2	Zens Gayrimenkul Hüseyin Kızıltunç 0 (546) 445 99 62	100,00	190,00	0,00	290,00	210,00	7.500.000,00	35.714,29
3	Ali Mert Bey	0,00	80,00	0,00	80,00	80,00	3.600.000,00	45.000,00
4	Mirza Gayrimenkul Timur Saygı 0 (541) 282 42 59	0,00	150,00	0,00	150,00	150,00	6.250.000,00	41.666,67
5	Görüş	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00

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

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Görüş
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	44.444,44	35.714,29	45.000,00	41.666,67	60.000,00
Pazarlık Payı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	40.000,00	32.142,86	40.500,00	37.500,00	60.000,00
Konum (Ticari Yoğunluk)	Kısmen Kötü	Kısmen Kötü	Kötü	Kısmen Kötü	Benzer
Düzeltilme	20,00%	20,00%	25,00%	20,00%	0,00%
Büyüklik	Benzer	Benzer	Küçük	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	20,00%	20,00%	35,00%	20,00%	0,00%
Düzeltilme	8.000,00	6.428,57	14.175,00	7.500,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	48.000,00	38.571,43	54.675,00	45.000,00	60.000,00
Ortalama Birim Değeri, ₺/m ²	49.249,29				

Emsal düzeltme sonucu zemin kat dükkan m² birim değeri **~49.250,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

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 12 ve 13 parsel numaralı taşınmazların net arsa m² birim değeri 24.500,00 ₺/m², 969 ada 110 parsel numaralı taşınmazın net arsa m² birim değeri 28.500,00 ₺/m² olarak hesap ve takdir edilmiştir.

- 969 ada 13 parselin mevcut durumda %53,46 oranında terk oranı olduğu hesaplanmıştır. 3194 Sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte yer alan 14. maddede göre: “Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18’inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.” hükmü yer almaktadır. Bu sebeple söz konusu parselin değer takdirinde %45 kesinti ile hesaplanan net alan üzerinden değer takdiri yapılmıştır.
- **Arsa Değeri** = Net Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²) olarak hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	Net Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	KDV Hariç Değer, ₺	%10 KDV Dahil Değer, ₺
969	12	1.015,90	956,89	24.500,00	23.443.805,00	23.445.000,00	25.789.500,00
969	13	2.095,80	1.152,69	24.500,00	28.240.905,00	28.240.000,00	31.064.000,00
969	110	349,55	349,55	28.500,00	9.962.175,00	9.960.000,00	10.956.000,00
Toplam		3.461,25	2.459,13		61.646.885,00	61.645.000,00	67.809.500,00

6.5 Gelir Yaklaşımı İle Değer Takdiri

969 Ada 12 ve 13 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

Parseller Toplam Yüzölçümü, m ²	3.111,70
Terk Sonrası Alan, m ²	1.896,24

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 m²

İnşaat Maliyeti Varsayımları

İnşaat Maliyeti	
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/m ²	20.000,00
Toplam Maliyet, ₺	218.900.000,00

İmar planlarına göre parsel üzerinde geliştirilen proje 12.08.2023 tarih ve 32277 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 5/B yapı sınıfında olup birim maliyeti 16.250,00 ₺/m²'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 **20.000,00 ₺/m²** 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,
- 2023 yılı için oda fiyatlarının otellerin özellikleri ve konumlarına göre 1.500-3.000 ₺ arasında değiştiği,
- 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 m ²
Oda Başı Ortak Alan (Koridor Ve Kat Ortak Alanları)	20,00 m ²
Oda Kat Brüt Alanı	50,00 m ²
Otel Alanı	10.945,00 m ²
Oda Kapasitesi	136
Yıllık Hizmet Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	49.713
Oda Fiyatı (₺) (2023)	2.000
Artış Oranı	30,00%
Gider Artış Oranı	30,00%
Diğer Gelir Oranı Toplantı Salonu, Spor Salonu, Spa, Restoran, Transfer)	15,00%
Renevasyon Fonu	5,00%
İsim Hakkı Bedeli	5,00%
2023 Yılı Otel Tüm İşyeri Sigorta Bedeli	464.068
2023 Yılı Emlak Vergisi	875.600
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 %40 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası'nın uzun dönemli (20.11.2024 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	40,00%
Kupon Faiz Oranı	18,18%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	36,36%
Piyasa Risk Primi	3,64%

Otel Nakit Akış Projeksiyonu	20.12.2023	31.12.2023	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
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%	65%	70%	70%	75%	75%	80%	80%	80%
Satılan Oda Sayısı	0	1.062	32.313	32.313	32.313	34.799	34.799	37.285	37.285	39.770	39.770	39.770
Oda Fiyatları, ₺	2.000	2.000	2.600	3.380	4.394	5.712	7.426	9.654	12.550	16.315	21.209	27.572
Konaklama Geliri, ₺	0	2.124.720	84.014.970	109.219.461	141.985.299	198.779.419	258.413.245	359.932.734	467.912.554	648.838.741	843.490.364	1.096.537.473
Diğer Gelirler, ₺	0	318.708	12.602.246	16.382.919	21.297.795	29.816.913	38.761.987	53.989.910	70.186.883	97.325.811	126.523.555	164.480.621
Toplam Gelirler, ₺	0	2.443.428	96.617.216	125.602.380	163.283.094	228.596.332	297.175.231	413.922.644	538.099.437	746.164.553	970.013.918	1.261.018.094
Gop (%)	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
İşletme Genel Giderleri, ₺	0	1.710.400	67.632.051	87.921.666	114.298.166	160.017.432	208.022.662	289.745.851	376.669.606	522.315.187	679.009.743	882.712.666
Gop, ₺	0	733.028	28.985.165	37.680.714	48.984.928	68.578.900	89.152.569	124.176.793	161.429.831	223.849.366	291.004.175	378.305.428
Renovasyon Fonu, ₺	0	36.651	1.449.258	1.884.036	2.449.246	3.428.945	4.457.628	6.208.840	8.071.492	11.192.468	14.550.209	18.915.271
İsim Hakkı Bedeli, ₺	0	36.651	1.449.258	1.884.036	2.449.246	3.428.945	4.457.628	6.208.840	8.071.492	11.192.468	14.550.209	18.915.271
Agop, ₺	0	659.726	26.086.648	33.912.643	44.086.435	61.721.010	80.237.312	111.759.114	145.286.848	201.464.429	261.903.758	340.474.885
Tüm İşyeri Sigortası Hizmet Bedeli, ₺	0	15.257	603.288	784.275	1.019.557	1.325.425	1.723.052	2.239.968	2.911.958	3.785.545	4.921.209	6.397.571
Emlak Vergisi, ₺	0	28.787	1.138.280	1.479.764	1.923.693	2.500.801	3.251.042	4.226.354	5.494.260	7.142.538	9.285.300	12.070.890
Net Nakit Akışları (Ebitda), ₺	0	615.682	24.345.080	31.648.604	41.143.185	57.894.784	75.263.219	105.292.792	136.880.630	190.536.346	247.697.249	322.006.424
Dönem Sonu Artık Değer, ₺												4.830.096.365
Nakit Akışı, ₺	0	615.682	24.345.080	31.648.604	41.143.185	57.894.784	75.263.219	105.292.792	136.880.630	190.536.346	247.697.249	5.152.102.789
Net Bugünkü Değer, ₺	304.410.307											
Otel İnşa Maliyeti, ₺	218.900.000											
Girişimci Karı Dahil Arsa Değeri, ₺	85.510.307											
Girişimci Karı Oranı	30%											
Girişimci Karı, ₺	25.653.092											
Arsa Değeri, ₺	59.857.215											
Brüt Arsa Birim Değeri, ₺/m²	19.236											
Net Arsa Birim Değeri, ₺/²	31.566											

Proje geliştirme yöntemine göre 969 ada 12 ve 13 parselin arsa değeri **~59.850.000,00 ₺** 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	12.500,00
Toplam Maliyet, ₺	20.523.000,00

İmar planlarına göre parsel üzerinde geliştirilen proje 12.08.2023 tarih ve 32277 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca açıklanan; Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre 3/B yapı sınıfında olup birim maliyeti 9.000,00 ₺/m²'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 **12.500,00 ₺/m²** olarak kabul edilmiştir. İnşaat tamamlanma ve maliyeti için hazırlanan projeksiyon aşağıdaki gibidir.

İnşaat Projeksiyonu

Yıllar	20.12.2023	31.12.2023	31.12.2024
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0%	0,00%	100,00%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m ²	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 25.000,00 ₺/m², depolu dükkan için ortalama satış birim değeri 35.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Not: Emsal analizlerinde zemin kat dükkan m² birim değeri 49.250,00 ₺ 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	20.12.2023	31.12.2023	31.12.2024
Büro Satış Hızı, %	0,00%	0%	100,00%
Satılan Konut Alanı, m ²	0,00	0,00	989,76
Dükkan Satış Hızı, %	0,00%	0%	100,00%
Satılan Konut Alanı, m ²	0,00	0,00	377,26

Yıllar	20.12.2023	31.12.2023	31.12.2024
Büro Satış Geliri, ₺	0,00	0,00	30.930.000,00
Satılabilir Büro Alanı, m ²			989,76
Satış Oranı, %	0%	0%	100%
Satılan Alan, m ²	0,00	0,00	989,76
Birim Satış Değeri, ₺	25.000,00	25.000,00	31.250,00
Dükkan Satış Geliri, ₺	0,00	0,00	16.505.125,00
Satılabilir Ticaret Alanı, m ²			377,26
Satış Oranı, %	0%	0%	100%
Satılan Alan, m ²	0,00	0,00	377,26
Birim Satış Değeri, ₺	35.000,00	35.000,00	43.750,00
Satış Bedeli Artış Oranı, %	25%		
Maliyet Bedeli Artış Oranı, %	25%		
Proje Toplam Gelirleri, ₺	0,00	0,00	47.435.125,00
İnşaat Maliyeti, ₺	0,00	0,00	25.653.750,00
Net Nakit Akışı, ₺	0,00	0,00	21.781.375,00
Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	33.509.488,93		
Projenin Net Bugünkü Değeri, ₺ (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	15.386.967,88		
Girişimci Karı Oranı	30%		
Girişimci Karı, ₺	4.616.090,36		
Arsa Değeri, ₺	10.770.877,51		
Parsel Yüzölçümü, m²	349,55		
Arsa Birim Değeri, ₺/m²	30.813,55		

Proje geliştirme yöntemine göre 969 ada 10 parselin arsa değeri ~**10.770.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme 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 amacıyla 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 değer birbirine yakın olduğu görülmüştür.

Sonuç olarak gayrimenkulün değer takdirinde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değer 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	61.645.000,00	67.809.500,00
Gelir Yaklaşımı	70.620.000,00	77.682.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Rapora konu taşınmazlar arsa vasfındadır. Parseller için alınmış herhangi bir ruhsat, proje vb. yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

7.4 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 fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Birinci Fıkra c Bendi: Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Sonuç itibarıyla söz konusu taşınmazların 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 22. Maddesini 1. fıkrasının a, b, c bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın 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. (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 12, 13 ve 110 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.

Söz konusu taşınmazların "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının a, b, c bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın 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 12, 13 ve 110 parsel numaralı taşınmazların adil piyasa arsa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Yüzölçüm, m ²	Net Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	KDV Hariç Değer, ₺	%10 KDV Dahil Değer, ₺
969	12	1.015,90	956,89	24.500,00	23.443.805,00	23.445.000,00	25.789.500,00
969	13	2.095,80	1.152,69	24.500,00	28.240.905,00	28.240.000,00	31.064.000,00
969	110	349,55	349,55	28.500,00	9.962.175,00	9.960.000,00	10.956.000,00
Toplam		3.461,25	2.459,13		61.646.885,00	61.645.000,00	67.809.500,00

Nazmi DULKADİROĞLU
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 410729

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

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