

## **TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK A.Ş.**

### **BİTLİS İLİ MERKEZ İLÇESİ 2 ADET ARSA**

#### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.01.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	22.01.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	29.01.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.02.2021
<b>RAPOR NO</b>	TT-2101062
<b>KULLANIM AMACI</b>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	2 ADET ARSANIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BEŞ MİNARE MAHALLESİ AHMET EREN Bul. 146 ADA 6-7 PARSEL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ahmet İPEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411617) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
  - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - Nakit Akışı Tabloları
- Ek 4** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- \* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Bitlis İlçesi Merkez İlçesi Beş Minare Mahallesi 146 ada 6 ve 7 parsellerinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.**

Zafer Mahallesi 139. Sokak No:1 Esenyurt / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TT-2101062 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış mevzuat kapsamında rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	BİTLİS		
İlçesi	:	MERKEZ		
Bucağı	:			
Mahallesi	:	BEŞ MİNARE		
Köyü	:			
Sokağı	:			
Mevkii	:			
Pafta No	:	L48a04b4a		
Ada No	:	146		
Parsel No	:	6		
Alanı	:	4.158,34 m <sup>2</sup>		
Vasfı	:	ARSA		
Sınırı	:			
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ		
Sahibi	:	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ	1	/ 1
Yevmiye No	:	1368		
Cilt No	:	18		
Sayfa No	:	1775		
Tapu Tarihi	:	23.06.2016		



## 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	BİTLİS		
İlçesi	:	MERKEZ		
Bucağı	:			
Mahallesi	:	BEŞ MİNARE		
Köyü	:			
Sokağı	:			
Mevkii	:			
Pafta No	:	L48a04b4a		
Ada No	:	146		
Parsel No	:	7		
Alanı	:	4.158,34 m <sup>2</sup>		
Vasfı	:	ARSA		
Sınırı	:			
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ		
Sahibi	:	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ	1	/ 1
Yevmiye No	:	1368		
Cilt No	:	18		
Sayfa No	:	1776		
Tapu Tarihi	:	23.06.2016		

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden; 14.01.2021 tarih itibarıyla yapılan sorgulamada alınan Tapu Kayıt Örneği belgesine göre konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki durumlar tespit edilmiştir. **Her iki taşınmaz üzerinde;**

### **Şerh:**

\* 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme) (26.08.2014 tarih ve 1295 yevmiye)

### **Beyan:**

\* İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (29.01.2013 tarih ve 104 yevmiye)

*"3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanunun 13. maddesine göre kısıtlılık şerhi bulunan taşınmazların üçüncü kişilere satış veya başka yolla devri yasaktır. Bu tür devirler ancak ilgili kuruluşun yazılı izni ile yapılabilir.*

*Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez.*

*Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz.*

**Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz."**

**İlgili şerh 26.08.2014 tarihinde konulmuş olup, 5 yıllık süreyi aşması nedeni ile devrine veya değerine olumsuz etki etmediği düşünülmektedir.**

**\*Taşınmazlar üzerinde bulunan "imar uygulamasına alınmıştır" beyanı sonrası imar uygulaması yapıldığı görülmüştür.**

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bitlis Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.01.2021 tarihinde yapılan incelemede, değerlendirme raporu konusu taşınmazlar ile ilgili olarak aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

\* Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parseller:

- 1/1000 Ölçekli Bitlis Belediyesi Uygulama İmar planı kapsamında Hmax: 21,50 m. E:2,50 Konut +Ticaret alanında kalmaktadır.

Alınan Şifahi bilgiye göre parsellerin yola terki mevcut değildir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma mevcut değildir.



### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 2.3.3 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

İş bu rapora konu olan taşınmaz; Bitlis İli, Merkez İlçesi, Beş Minare Mahallesi 146 ada 6 ve 7 parsellerdir. Parsel dikdörtgen şeklinde olup, hafif eğimli bir topografyada konumludur. 146 ada 6 parselin iki cepheden 10 metrelik yola ve 146 ada 7 parselin 15 metrelik ve 10 metrelik yollara cepheleri bulunmaktadır. Konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

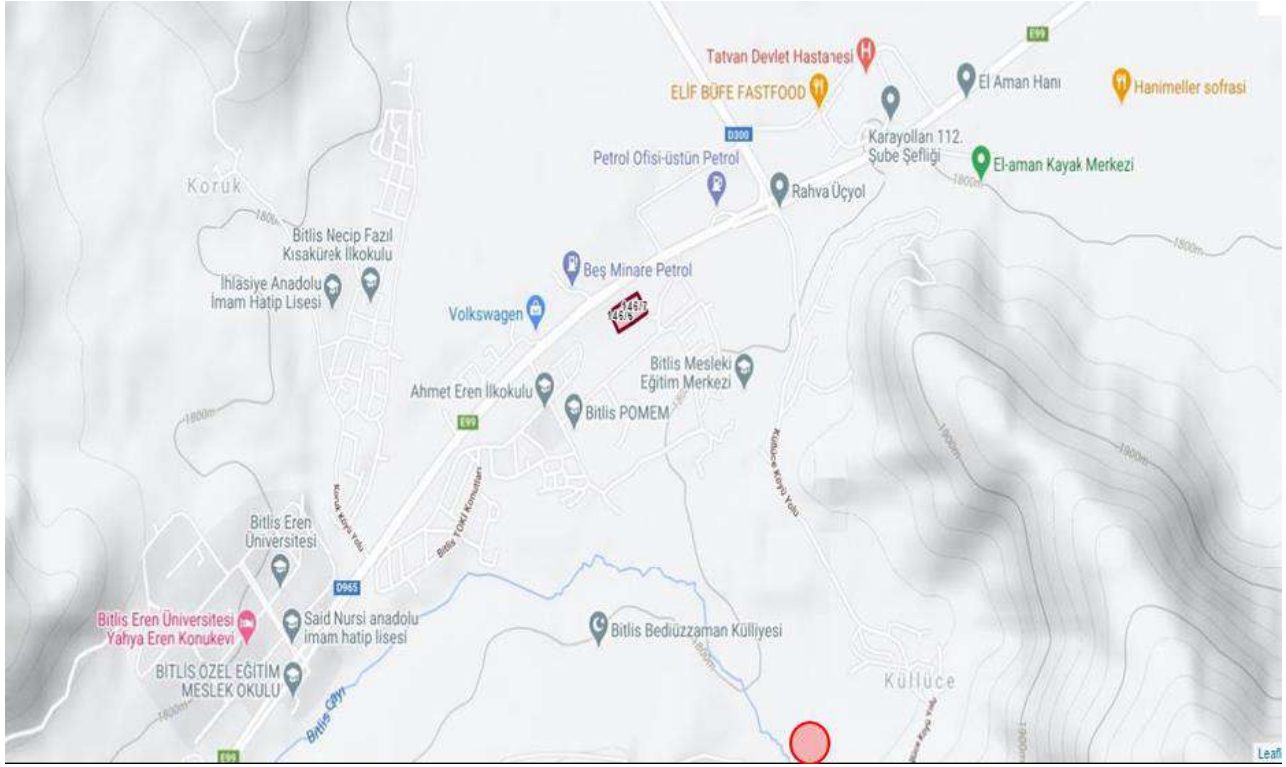
\* Değerleme konusu taşınmazlar Bitlis İli, Merkez ilçesi, Beş Minare Mahallesi sınırları içinde yer alan 146 ada 6 ve 7 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazlardır. Bölge hızla gelişmekte olan bir bölgedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Eren Üniversitesi, TOKİ konutları, Polis Meslek Yüksek Okulu ve Bölge Hastanesi yer almaktadır. Bölge son beş yıldır hızla gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmazın bulunduğu bölge topografik olarak düz ve geniş bir ovaya sahiptir. Bölgede Bitlis Eren Üniversitesi ve Bölge Hastanesi inşaatının başlaması çevrede talep artışlarına neden olmuştur. Taşınmazın bulunduğu bölgenin yeni yerleşim alanı olması nedeniyle çevresinde seyrek yapılaşmalar görülmektedir. Taşınmaz elektrik, su, kanalizasyon ve yol gibi Belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar Bitlis Van Karayolu yakın konumlandığından dolayı ulaşım imkanları bakımından son derece rahat bir bölgededir. Taşınmazlar Bitlis merkezine yaklaşık 16 km, Tatvan çarşı merkezine yaklaşık 11 km, Bitlis Eren Üniversitesi'ne 1 km, Polis Meslek Yüksek Okuluna ile üç yolla yaklaşık 2 km mesafede kalmaktadır. Bitlis Tatvan Karayoluna yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Bitlis merkezden Tatvan istikametine doğru devam edilmesine müteakip, Bitlis Eren Üniversitesi geçildikten sonra yaklaşık 1 km ilerde sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Bitlis Tatvan Karayolu'ndan geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.







### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Bitlis İli, Merkez İlçesi Beş Minare Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 146 ada 6 ve 7 parsel numaralı arsa taşınmazlarıdır.

**\*\*146 ADA 6 PARSEL:** Arsa vasıflı olup 4158,34 m<sup>2</sup>'lik alana sahiptir. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen formda, topoğrafik olarak düz arazi yapısındadır. Taşınmazın iki cephesi açılmamış imar yoluna cephelidir. Güneyden yaklaşık ~58 metre, batıdan ~65 metre cephesi mevcuttur. Diğer cepheleri komşu parsellere sınırlıdır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı ve yapılaşma bulunmamaktadır.

**\*\*146 ADA 7 PARSEL:** Arsa vasıflı olup 4158,34 m<sup>2</sup>'lik alana sahiptir. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen formda, topoğrafik olarak düz arazi yapısındadır. Taşınmazın iki cephesi açılmamış imar yoluna cephelidir. Güneyden yaklaşık ~58 metre, doğudan ~65 metre cephesi mevcuttur. Diğer cepheleri komşu parsellere sınırlıdır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı ve yapılaşma bulunmamaktadır.



#### 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

#### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Bitlis İli

Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü ile Yukarı Murat-Van Bölümündeki Bitlis, 410 33' – 430 11' doğu boylamları 370 54'- 380 58' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Bitlis ili, İstanbul, Ankara, İzmir gibi ülkemizin önemli sanayi ve ticaret merkezleri konumundaki illere oldukça uzak bir mesafededir. Ankara'ya karayoluyla 980 km, Mersin Limanı'na 805 km, Diyarbakır'a 210 km ve Van iline 168 km uzaklıktadır.

Bitlis'in genel olarak yüzölçümü 6.707 km<sup>2</sup> dir. Bu rakama Van Gölü'nün Bitlis ili sınırları içerisinde kalan 1.876 km<sup>2</sup> lik kısmı ve diğer göl yüzeyleri de dahil edildiğinde ilin yüzölçümü 8.645 km<sup>2</sup> olmaktadır. Bitlis bu yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %1'ini, Doğu Anadolu Bölgesi topraklarının ise %5,5' ini kapsamaktadır. İlimiz doğudan Van ili ve Van gölü, güneyden Siirt ve Batman, batıdan Muş, ve kuzeyden Ağrı illeri ile çevrilidir.

Bitlis ilinin topoğrafyasını Van Gölü'nün güneyinde ve kuzeyinde bulunan, genellikle volkanik bir yapı gösteren dağlar ile bunların üzerindeki düzlükler belirler. İlin güneyindeki dağlar Güneydoğu Toroslar'ın uzantısı biçimindedir. Bunlar Van Gölü'nün hemen yakınından doğan akarsu vadileriyle parçalanmıştır. Topoğrafik yapı bakımından il topraklarının %71'ini dağlar, %16' sını platolar, %3'ünü yaylalar ve %10'unu da ovalar oluşturmaktadır.



Bitlis İlinin ekonomisi tarıma dayanmaktadır. Faal nüfusun % 80'i tarım, hayvancılık ve ormancılık ile uğraşmaktadır.En çok buğday çavdar, darı, arpa gibi tahıl ürünlerinin ve Antep fıstığı, meyan kökü, elma, kiraz ,dut gibi meyvelerin üretimi görülmektedir.

\*Bitlis'te sanayi henüz gelişme halindedir. Küçük sanayi; oto tamirciliği, teneke ve demircilik ile dokuma üzerinedir. Büyük işletmeler Bitlis Sigara Fabrikası, Bitlis Un Fabrikası, Tatvan Et Kombinası, Tatvan Yem Fabrikası ve Tatvan Tersanesi ile Adilceviz Süt Fabrikasıdır.

\*Bitlis'in % 80'e yakın köyü orman içinde ve yakınındadır. Ormancılık en çok Hizan, Mutki ve Tatvan'da ileridir. Orman ürünleri sanayii henüz gelişmemiştir.

TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 7 ilçe, 13 belediye, bu belediyelerde 123 mahalle ve ayrıca 348 köyden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bitlis'in köy nüfusu ; 1.41.713 şehir nüfusu ise 2.06.402'dir. Toplam nüfusu 3.48.115 olan ilin yaklaşık %20'sini oluşturan kısmı Bitlis Merkezde yaşamaktadır.

#### 4.1.2 - Merkez İlçesi

Merkez İlçesi Bitlis ilinin güneyinde kalmaktadır. Kuzeyinde Güloymak ve Tatvan doğusunda Hizan batısında ise Mutki İlçeleri yer almakta olan genel özellikleri bakımında Bitlis iliyle oldukça benzerdir. Engebelli ve eğimli bir topografyaya sahip ilçe genelinde karasal iklimin etkileri görülmektedir. Başlıca ekonomik sektörü Merkez olarak adlandırılmasından dolayı diğer ilçelere göre daha çok ticaret sektörüne dayanmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Merkez İlçesi'nin Toplam Nüfusu 70.699 kişidir. Bu nüfusun da 52.015 kişisi Şehir 18.684 Köy nüfusünden oluşmakta olup Bitlis İl nüfusunun yaklaşık %20 sini oluşturmaktadırlar.





#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

##### **Türkiye Ekonomik Görünüm**

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

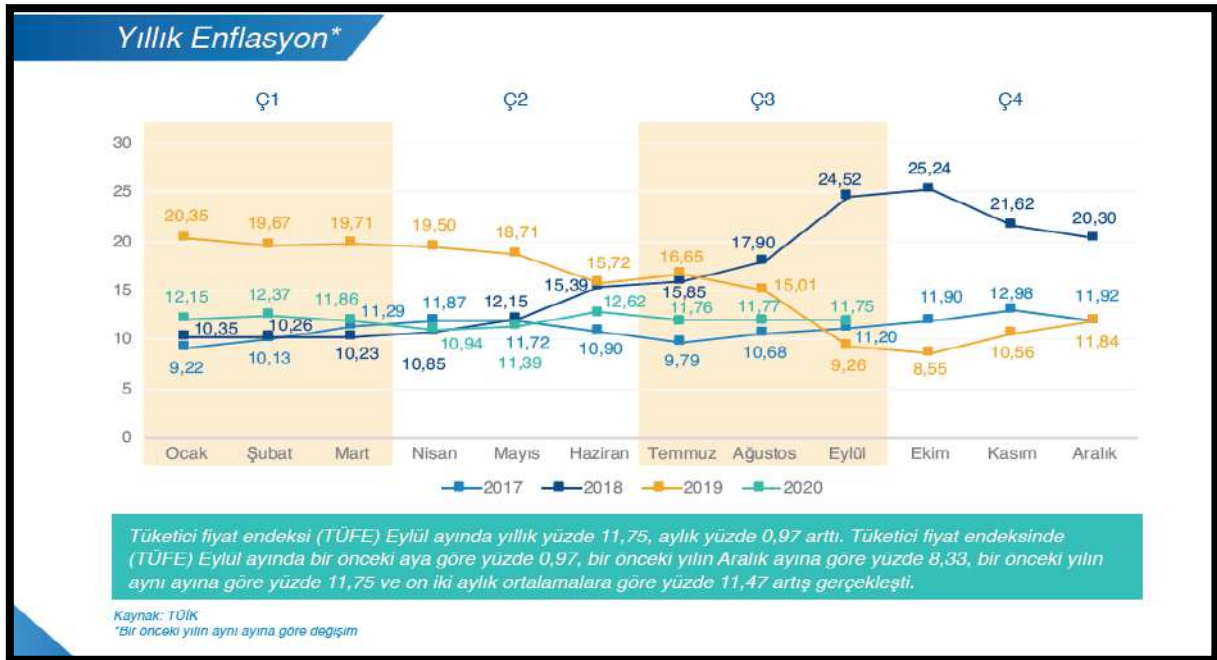
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırı % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektööründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektööründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektöörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektööründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.



İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

#### ***Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler***

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

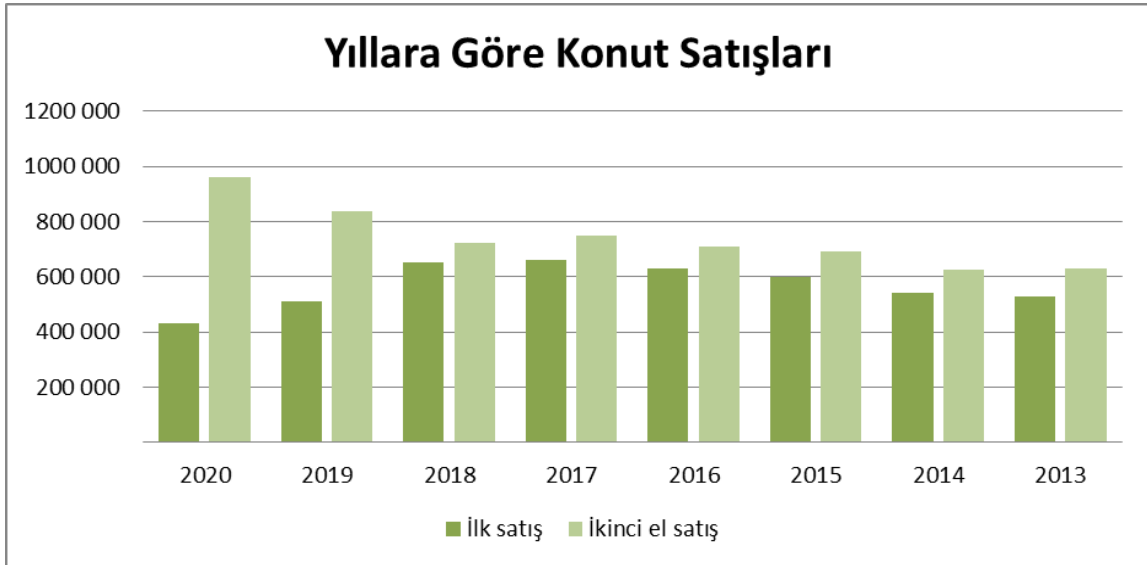
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

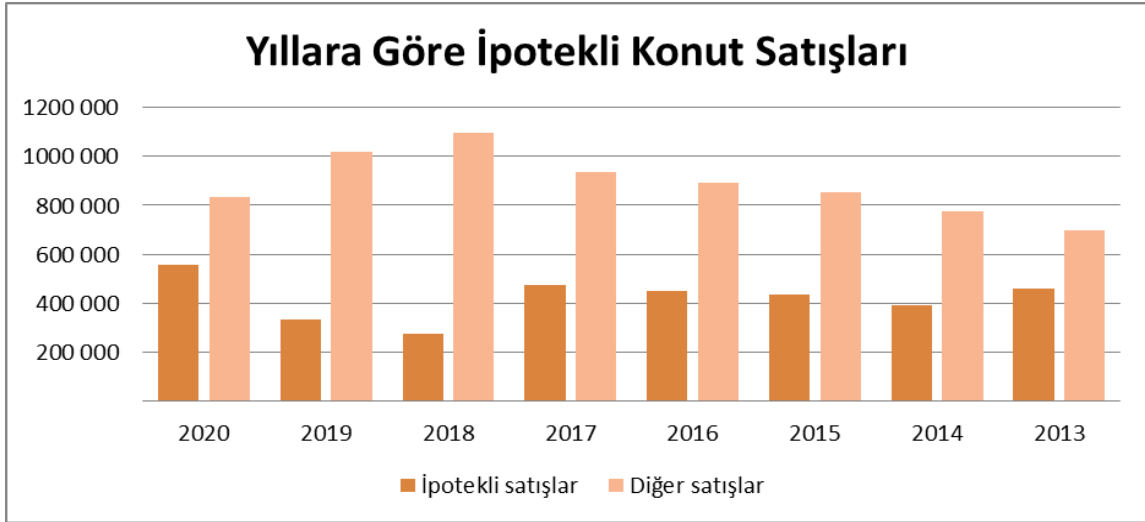
2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılar yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılar 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılar yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1 341453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)  
\*2020 yılına ait istatistiki veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Bitlis Belediyesi İmar Müdürlüğü, Müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.



#### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- \* İmarlı parsel olmaları,
- \* Ana artere yakın olmaları,
- \* Düzgün arazi yapısında olmaları,
- \* Donatı alanlarına yakın olmaları.

#### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması
- \* Tali imar yollarının henüz açılmamış olması

## **5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **5.1 - Pazar Yaklaşımı**

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### **5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı**

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### **5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı**

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.



**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Ercan Bakır**

TEL ; 0 533 247 38 69

**ALINAN BİLGİ**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 2000 m2 konut+ ticari imarlı, (Beş Minare Mah 854 ada 11 parselde konumlu) arsa taşınmazı için 2.200.000 TL bedele ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

**SATILIK** 2000 .-M<sup>2</sup> 2.200.000 .-TL 1.100 .-TL/M<sup>2</sup>

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Yusuf Geylani**

TEL ; 0 537 364 59 33

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan benzer imar özelliklerine sahip 700 m2 konut imarlı (Beş Minare Mah 881 ada 4 parselde konumlu) arsa taşınmazı için 375.000 TL bedele ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Ana artere göre daha içerde kalmaktadır.

**SATILIK** 700 .-M<sup>2</sup> 375.000 .-TL 536 .-TL/M<sup>2</sup>

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Vakıf Emlak**

TEL ; 0 532 548 74 35

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu 3105,83 m2 arsanın Bitlis Emlak Müdürlüğü tarafından 2017 yılında ihale yolu ile 1.882.500 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Satış tarihinden bu yana 3 yıldan fazla zaman geçmiştir.

**SATILIK** 3105,8 .-M<sup>2</sup> 1.882.500 .-TL 606 .-TL/M<sup>2</sup>

**ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

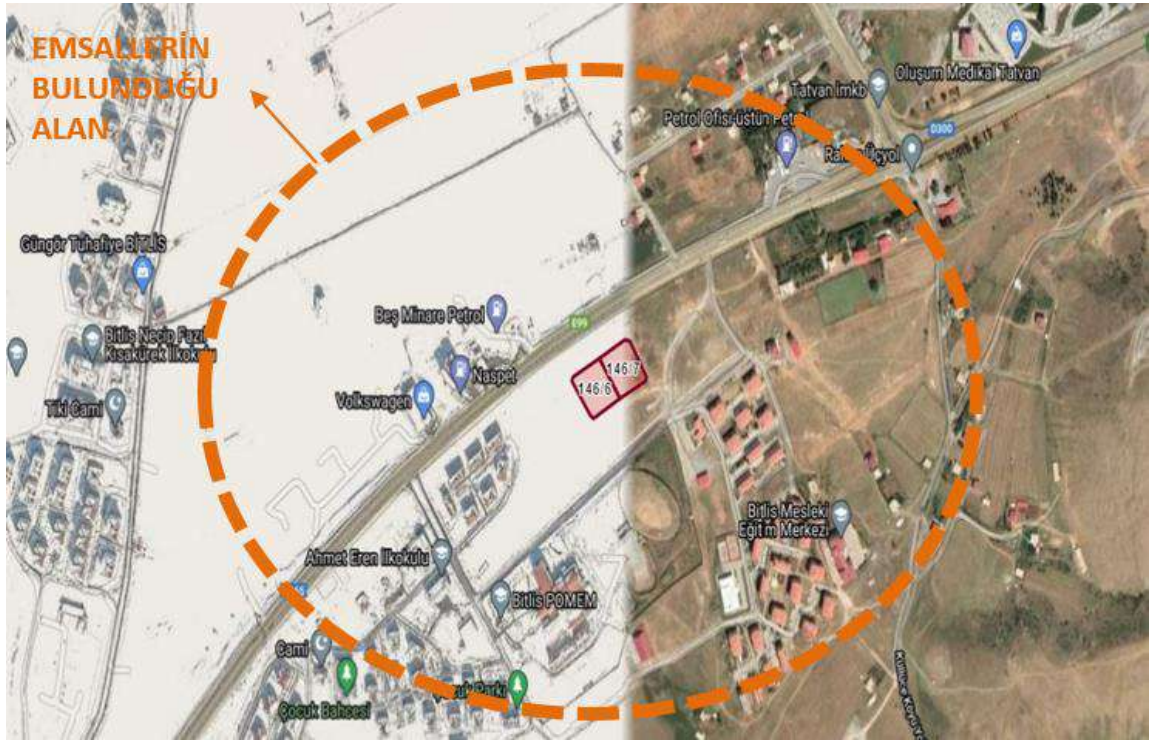
		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA 146 ADA 6 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		1.500.000	7.590.000	2.200.000	375.000	1.882.500
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	2017
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ
		0%	0%	0%	0%	50%
ALAN	4158,34	1.612	5.060	2.000	700	3.105
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		931	1.500	1.100	536	606
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-10%	5%	-10%	-15%	-5%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=2.50	E=2.50	E=2.50	E=2.50	E=2.50	E=2.50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	K+T	K+T	K+T	K+T	K+T	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-10%	20%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER						
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	0%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-10%	-15%	0%	-5%	45%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>920</b>	<b>837</b>	<b>1.275</b>	<b>1.100</b>	<b>509</b>	<b>879</b>



TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
146	6	4.158,34	920	3.825.672,80	3.826.000,00
146	7	4.158,34	920	3.825.672,80	3.826.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				7.652.000 TL	

**BÖLGE SEKTÖR VERİLERİ -KONUT PROJELERİ**  
**EMSAL HARİTASI**



## KONUT VE DÜKKAN EMSALLERİ

### 1 Beyan Eden Kişi, Kurum

Fırat Kılıçlı

TEL ; 0 532 473 63 00

#### ALINAN BİLGİ

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu ana arter üzerinde yer alan 155 m<sup>2</sup> beyan edilen, 145 m<sup>2</sup> düşünülen dükkan için 775.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

**SATILIK** 145 .-M<sup>2</sup> 775.000 .-TL 5.345 .-TL/M<sup>2</sup>

### 2 Beyan Eden Kişi, Kurum

TSE Bizim Emlak

TEL ; 0 534 367 53 35

#### ALINAN BİLGİ

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu ana arter üzerinde yer alan 114 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan için 875.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Yeni binada konumludur.

**SATILIK** 114 .-M<sup>2</sup> 875.000 .-TL 7.675 .-TL/M<sup>2</sup>

### 3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Bilal Dayan

TEL ; 0 545 234 00 13

#### ALINAN BİLGİ

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 6 katlı binanın 4.katında konumlu 1+1, 80 m<sup>2</sup> beyan edilen, 70 m<sup>2</sup> düşünülen daire için 185.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir

**SATILIK** 80 .-M<sup>2</sup> 185.000 .-TL 2.313 .-TL/M<sup>2</sup>

### 4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Beltek İnşaat

TEL ; 0 533 128 10 02

#### ALINAN BİLGİ

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 10 katlı binanın 5.katında konumlu 1+1, 70 m<sup>2</sup> beyan edilen daire için 198.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

**SATILIK** 70 .-M<sup>2</sup> 198.000 .-TL 2.829 .-TL/M<sup>2</sup>

### 5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Kenan Zeydan

TEL ; 0 507 761 06 41

#### ALINAN BİLGİ

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan 6 katlı binanın 2.katında konumlu 1+1, 66 m<sup>2</sup> beyan edilen, 60 m<sup>2</sup> düşünülen daire için 189.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

**SATILIK** 66 .-M<sup>2</sup> 189.000 .-TL 2.864 .-TL/M<sup>2</sup>

#### **6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi**

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 500-1200-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, mevkii, imar koşulları, parsel büyüklüğü, dikkate alındığında arsa birim m<sup>2</sup> değeri ~800.-TL olarak takdir edilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller yakın bölgeden seçilmiş olup hayata geçirilmiş projelerde yer alan ticari ünitelerinde istenilen rakamların yüksek olduğu ve konutlara göre ticari ünitelerin satış sürelerinin daha uzun olacağı öngörülmüştür. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu arsaların bulunduğu bölgede bulunan, binalarda konumlu olan küçük alanlarının dairelerin birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2300-TL/m<sup>2</sup> ile 2800-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği görülmüştür. Daha büyük metrajlı dairelerde 2000.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Ana cadde üzerinde olan ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değer aralığının 5.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 8.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup, ana yoldan içeride olanlarda daha düşük birim değerler olduğu bilgisi alınmıştır. Geliştirilecek projede dükkanlarda depolu dükkan olabileceği varsayılarak ortalama 3.000.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

#### **6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.



### **6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)**

#### **İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

#### **Risk Primi**

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel için herhangi bir ruhsat/proje bulunmaması, konumu, alanı vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan bir avan proje bulunmamaktadır. 2 adet parsel için tek bir nakit akışı hazırlanmıştır.

Parseler KAKS:2.50, 6 kat imar şartlarına sahiptir. Taşınmazların emsal inşaat alanı 20.791,70 m2 olarak hesaplanmış olup, emsale dahil olmayan satılabilir alanların emsal inşaat alanının %10 fazlası olabileceği öngörülerek toplam satılabilir alanın 22.870,87 m2 hesaplanmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde zemin katlarda dükkan yapıldığı gözlemlenmiştir. Dükkan birimlerinin toplam satılabilir alan içerisindeki payı %5 olarak öngörülmüş olup, niteliklerine göre satılabilir alan hesaplamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

<b>Brüt Arsa Alanı (146 ada 6 ve 7parsel)</b>	<b>8.316,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Net Arsa Alanı (146 ada 6 ve 7parsel)</b>	<b>8.316,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Öngörülen Toplam Emsal İnşaat Alan</b>	<b>20.791,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Öngörülen Toplam Satılabilir İnşaat Alan</b>	<b>22.870,87 m<sup>2</sup></b>
Öngörülen Satılabilir Konut Alanı	21.727,33 m <sup>2</sup>
Öngörülen Satılabilir Dükkan Alanı	1.143,54 m <sup>2</sup>

### **GELİRLERE İLİŞKİN KABULLER**

Gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılırken emsal yönteminde bulunan konut ve ticaret satış birimleri kullanılıp satış rakamları bu fiyat üzerinden belirlenmiştir. Proje maliyetleri düşülerek geliştirici net akımlarına ve proje değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Arsa üzerinde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden nitelikli bir proje geliştirileceği kabul edilmiş ve konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.200.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 2. yıl %10- 3. yıl %10 ve son yıl %10 oranında;  
Ticari satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.000.-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 2. yıl %10- 3. yıl %10 ve son yıl %10 oranında; oranında artacağı kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI TABLOSU						
YATIRIM SÜRECİ	48					
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	1.143,54					
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	21.727,33					
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.870,87</b>					
NAKİT GİRİŞLERİ						
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM	
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		286 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	1.144 m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		3.000 TL/m <sup>2</sup>	3.630 TL/m <sup>2</sup>	3.993 TL/m <sup>2</sup>	3.993 TL/m <sup>2</sup>	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Dükkan)		10%	10%	10%	10%	
Satış Geliri (Dükkan)		857.658 TL	1.037.766 TL	1.141.542 TL	1.141.542 TL	3.980.389 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	30,00%	30,00%	10,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		6.518 m <sup>2</sup>	6.518 m <sup>2</sup>	2.173 m <sup>2</sup>	2.173 m <sup>2</sup>	21.727 m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.200 TL/m <sup>2</sup>	2.420 TL/m <sup>2</sup>	2.662 TL/m <sup>2</sup>	2.928 TL/m <sup>2</sup>	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Konut)		10%	10%	10%	10%	
Satış Geliri (Konut)		14.340.035 TL	15.774.039 TL	17.351.443 TL	6.362.196 TL	53.827.713 TL
<b>Nakit Akım</b>		<b>15.197.693 TL</b>	<b>16.717.462 TL</b>	<b>18.389.209 TL</b>	<b>7.503.738 TL</b>	<b>57.808.102 TL</b>
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV)						
İNDİRGE ME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%			

### 6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları % 17.50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 2 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 57.808.102.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için % 17.50 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 40.315.199-TL olarak hesaplanmıştır.

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	57.808.102
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	40.315.199

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %20 ila %30 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 25 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 80 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	40.315.199	.-TL
Hasılat Payı Oranı	25%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	10.078.800	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	8.063.040	.-TL
Toplam Arsa Alanı	8.316,68	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	970	.- TL/m2

**GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU**

ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI (M2)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM DEĞER (TL)
146/6	4.158,34	970	4.031.520 TL
146/7	4.158,34	970	4.031.520 TL

**6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

**6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi**

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

2 Adet Taşınmazın Arsa Değeri (.-TL)	7.652.000 TL
--------------------------------------	--------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

2 Adet Taşınmazın Arsa Değeri (.-TL)	8.063.040 TL
--------------------------------------	--------------

#### **6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa nitelikli olup, boştur.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Söz konusu arsa için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır. Hasılat paylaşımı oranı öngörüye dayanarak raporda belirtilmiştir.

### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmalarz boş arsa olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir durum bulunmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu aşınmazlar arsa nitelikli olup, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Nitelikleri nedeni ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.



## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 2 adet arsanın

03.02.2021 tarihli toplam değeri için;

**7.652.000 TL .-TL**

**(Yedi Milyon Altı Yüz Elli İki Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**9.029.360 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzmanı**

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**







**Ahmet İPEK**

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

**Eren KURT**

Lisans No: 411627

Lisans No: 405453

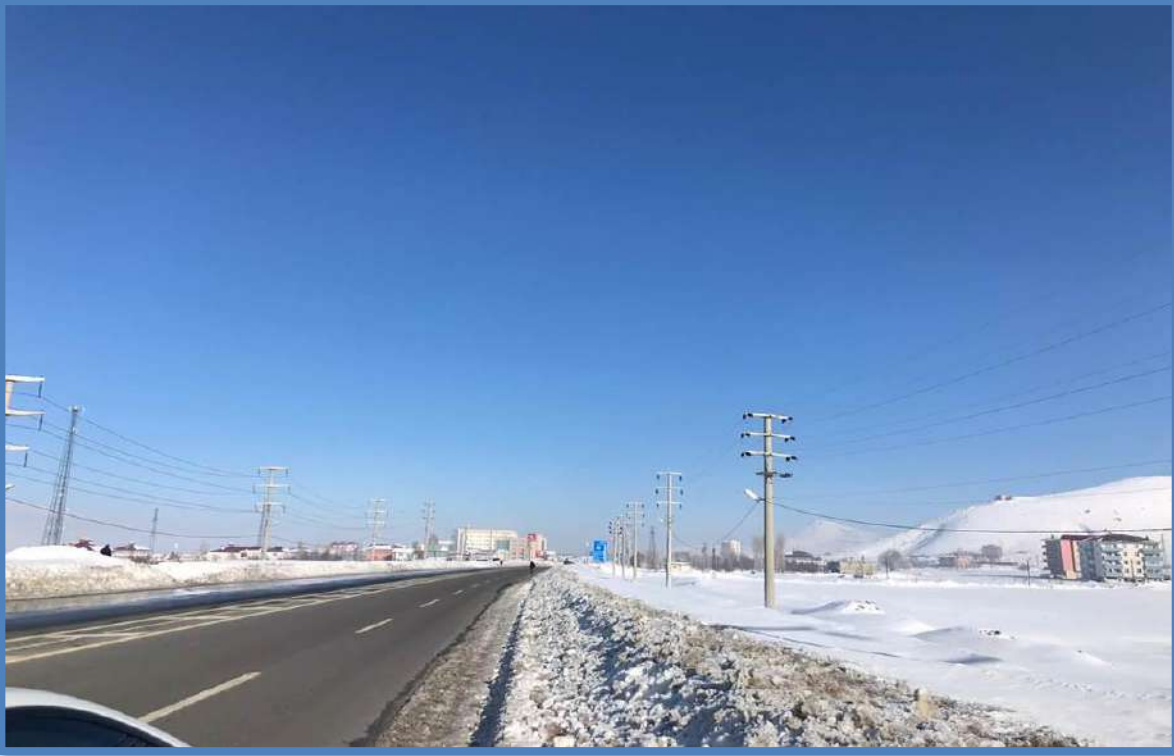
Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

## FOTOĞRAFLAR











#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	146/7
Taşınmaz Kimlik No:	93494631	AT Yüzölçüm(m2):	4158.34
İl/İlçe:	BİTLİS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bitlis	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEŞMİNARE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1776	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)		Bitlis - 26-08-2014 14:55 - 1295	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Bitlis - 29-01-2013 16:17 - 104	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------



						Yevmiye	
347990828	(SN:7829127) TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4158.34	4158.34	İfraz İşlemi (TSM) 23-06-2016 1368	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **8CmDWtizcO** kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	146/6
Taşınmaz Kimlik No:	93494630	AT Yüzölçüm(m2):	4158.34
İl/İlçe:	BİTLİS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bitlis	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEŞMİNARE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1775	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)		Bitlis - 26-08-2014 14:55 - 1295	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Bitlis - 29-01-2013 16:17 - 104	-

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

						Yevmiye	
347990827	(SN:7829127) TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4158.34	4158.34	İfraz İşlemi (TSM) 23-06-2016 1368	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **w1kUVAE8zd** kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### NAKİT AKIŞI TABLOSU

YATIRIM SÜRECİ	48
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	1.143,54
SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	21.727,33
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.870,87</b>

		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	
<b>NAKİT GİRİŞLERİ</b>						<b>TOPLAM</b>
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	100%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		286 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	1.144 m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		3.000 TL/m <sup>2</sup>	3.300 TL/m <sup>2</sup>	3.630 TL/m <sup>2</sup>	3.993 TL/m <sup>2</sup>	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Dükkan)			10%	10%	10%	
Satış Geliri (Dükkan)		857.658 TL	943.423 TL	1.037.766 TL	1.141.542 TL	3.980.389 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	30,00%	30,00%	30,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		6.518 m <sup>2</sup>	6.518 m <sup>2</sup>	6.518 m <sup>2</sup>	2.173 m <sup>2</sup>	21.727 m <sup>2</sup>
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		2.200 TL/m <sup>2</sup>	2.420 TL/m <sup>2</sup>	2.662 TL/m <sup>2</sup>	2.928 TL/m <sup>2</sup>	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Konut)			10%	10%	10%	
Satış Geliri (Konut)		14.340.035 TL	15.774.039 TL	17.351.443 TL	6.362.196 TL	53.827.713 TL
<b>Nakit Akım</b>		<b>15.197.693 TL</b>	<b>16.717.462 TL</b>	<b>18.389.209 TL</b>	<b>7.503.738 TL</b>	<b>57.808.102 TL</b>

Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV)	40.687.865 TL	40.315.199 TL	39.948.207 TL
İNDİRGEME ORANI	17,00%	17,50%	18,00%

E=1.75  
Yençok = 21.50 m

50<sup>00</sup>

PARK

TICK

E=2.50  
Yençok=24.50

146/7

146/6

TICK

146/5

E=1.75

Yençok=21.50

KDKÇA

E=2.50  
Yençok=24.50

RESMİ KURUM ALANI  
(VAKIFLAR MÜDÜRLÜĞÜ)

E=2.50  
Yençok=24.50

E=1.50

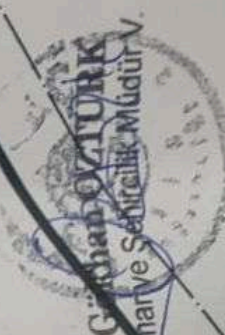
Yençok = 21.50 m

15<sup>00</sup>

10<sup>00</sup>

7<sup>00</sup>

7<sup>00</sup>



Naım ŞİPALLİ  
Şehir Plancısı

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.





T.C.  
BİTLİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-34962834-754-432  
Konu : İmar Durumu Hk.

02/02/2021

Sayın; TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK A.Ş.

İlimiz Merkez Beşminare Mahallesiinde bulunan 146 ada, 6 ve 7 parsel nolu taşınmazlara ait onaylı güncel imar durumları yazımız ekinde gönderilmiştir.  
Gereğini rica ederim.

Zahir SALDIRAN  
Belediye Başkan Yrd

Ek: 2 Adet İmar Durumu

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



Doğrulama Kodu: L.Ytkle-İmVzgK-CİlnKU-vBF4dj-Ue+qTbLq Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Hüsrevpaşa Mahallesi Ahmet Eren Bulvarı No:84  
Telefon No: (434)228 63 10 Faks No: (434)228 63 13  
e-Posta: [belediye@bitlis.bel.tr](mailto:belediye@bitlis.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.bitlis.bel.tr>  
Kep Adresi: [bitlisbelediyebeaskanligi@hs01.kep.tr](mailto:bitlisbelediyebeaskanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Servet YÜĞÜNT

Telefon No:



İli	BİTLİS	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	KÜLLÜCE						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.540.000,00		L48A04B4A	146	2	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						8.316,68 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 79540624					
	Edinme Sebebi	Tamamı BURDA MARKETÇİLİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		486	10	911		21/03/2014	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Selim TIRAK Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<small>NOT : * Mülkiyetin gayri resmi hakları ile ilgili olarak tapu kütüphanesi müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>							



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

**Sayın Şerife Seda YÜCEL**

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan





Tarih : 11.01.2019

No : 411627

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Ahmet İPEK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1846

**Sayın Ahmet İPEK**

(T.C. Kimlik No: 23929077212 - Lisans No: 411627 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



# TSPAKB

## TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay ARIKAN*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla KÖKSAL*

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

**Sayın Eren KURT**

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Şerife Seda YÜCEL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

