

**BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MALZEMELERİ ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.**

**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, AYASPAŞA MAHALLESİ,  
"TARLA" NİTELİKLİ 325 ADA 4 VE 6 PARSELLER İLE  
"ARSA" NİTELİKLİ 325 ADA, 16 PARSELİN  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: OZEL-2021-00020**

**Rapor Tarihi: 26.02.2021**



**GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.**

## i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	: 26.02.2021
Rapor No	: OZEL-2021-00020
Değerleme Tarihi	: 12.02.2021-25.02.2021
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	: Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, - 325 Ada, 4 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 6 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 16 Parsel "Arsa" Vasıflı Taşınmazların Pazar Değeri Tespiti.
Çalışmanın Konusu	: Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Ayaspaşa Mahallesi, Çaylaköy Yolu Üzeri, Bağlar Meşeliği Mevkii, Saray / Tekirdağ
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Yüzölçümü	: 30.075,00m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	: 325 Ada, 4 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 6 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 16 Parsel: Emsal <sub>max</sub> :0,60 H <sub>max</sub> :6,50 yapılaşma koşulunda "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır

### 26.02.2021 Tarihi İtibariyle

Değerleme Konusu Taşınmaz	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Numaralı Parsel	915.000
325 Ada, 6 Numaralı Parsel	135.000
325 Ada 16 Numaralı Parsel	17.030.000

1. Tespit edilen değer güncel Pazar değeridir.
2. KDV Hariçtir.

### Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Kontrol Eden	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

## Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

## Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile kiralanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Değerleme uzmanı elindeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.



- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değerlerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



## ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ .....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü .....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri.....	1
1.3	Değerleme Tarihi .....	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi.....	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	2
2.1	İşin Kapsamı .....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....	3
3.1	Değer Tanımları .....	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası.....	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı .....	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı .....	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı .....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı.....	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm .....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu .....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	11
4.3.1	Saray İlçesi .....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler .....	13

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri.....	14
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi.....	16
5.5	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	16
5.6	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	16
5.7	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	16
5.8	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar .....	16
5.9	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	17
5.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	18
5.12	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler.....	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
6.2	Swot Analizi.....	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri .....	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....	21
6.5.1	325 Ada, 4 ve 6 Parsellerin Pazar Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti .....	23
6.5.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	23
6.5.3	Pazar Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti.....	28

6.5.4	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti.....	30
6.5.4.1	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti .....	30
6.5.4.2	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti.....	30
6.5.5	Gelir Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselin Değerinin Tespiti.....	31
6.5.6	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri.....	33
6.5.6.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	33
6.5.6.2	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	33
6.5.7	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması .....	34
6.5.8	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, 34	
6.1	Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	34
6.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
6.3	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	34
6.4	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ .....	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	35
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	35
8	EKLER.....	36



## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 26.02.2021

Rapor Numarası : OZEL-2021-00020

Raporun Türü : Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Ayaspaşa Mahallesi, tarla nitelikli, 325 ada, 4 ve 6 nolu parsel ile arsa nitelikli, 325 Ada, 16 Parselin güncel pazar değerinin tespiti.

### 1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

### 1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 10.02.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış 26.02.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş. Arasında 29.01.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır

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

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır

## 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

**Şirketin Unvanı** : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**Şirketin Adresi** : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2  
Zincirlikuyu / İstanbul

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Müşteri Adı** : Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Rüzgarlıbahçe Mah. Kavak Sk. İMPA İş Mrk. No:12, K:1 34805 Kavacık -  
Beykoz / İstanbul

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.'nin 29.01.2021 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin yazılı onayı olmaksızın tamamen veya kısmen yayınlanamaz, rapor içeriğinin tümü ya da bir kısmı 3. şahıslara verilemez, raporda yer alan değerler ile değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans gösterilemez, bankalar ve diğer finans kuruluşlarınca teminat amaçlı kullanılamaz.

### 2.1 İşin Kapsamı

Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Ayaspaşa Mahallesi, tarla nitelikli, 325 ada, 4 ve 6 nolu parsel ile arsa nitelikli, 325 Ada, 16 Parselde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen fabrikanın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapor GYO Tebliği kapsamında hazırlanmamıştır

### 3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

#### 3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

##### 3.1.1 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.

##### 3.1.2 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.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

#### 3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### 3.2.1 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 işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlendir.



Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **3.2.2 Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler sözü 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 değer 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) 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,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### 3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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 varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. 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.



## 4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

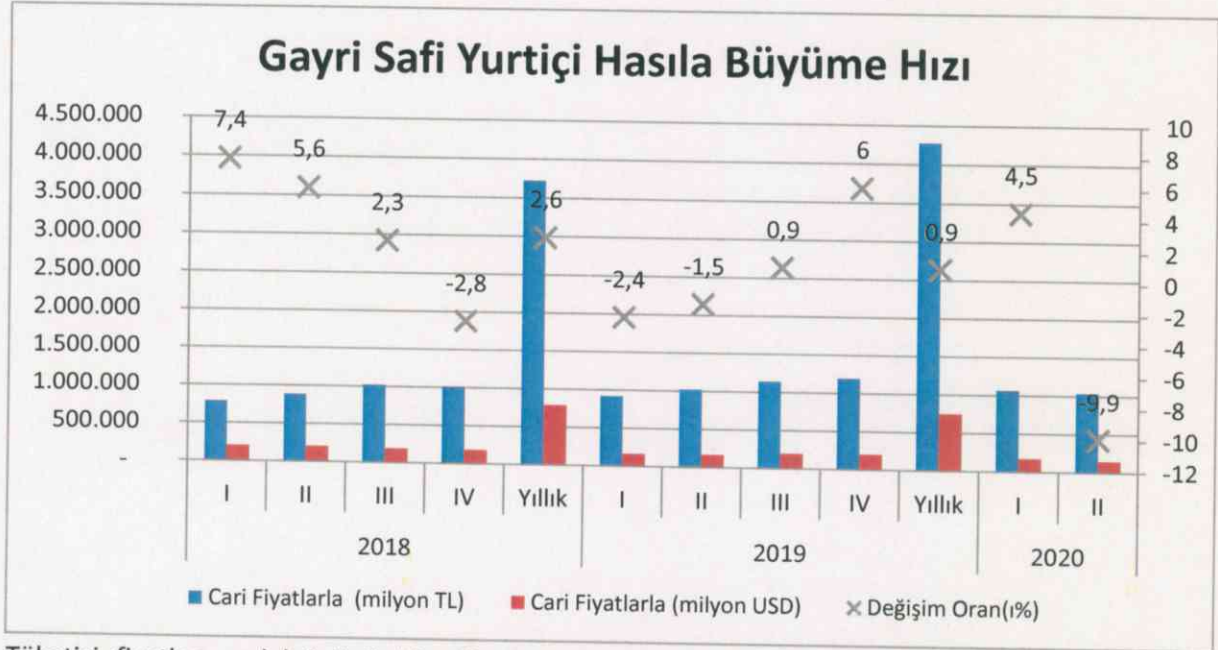
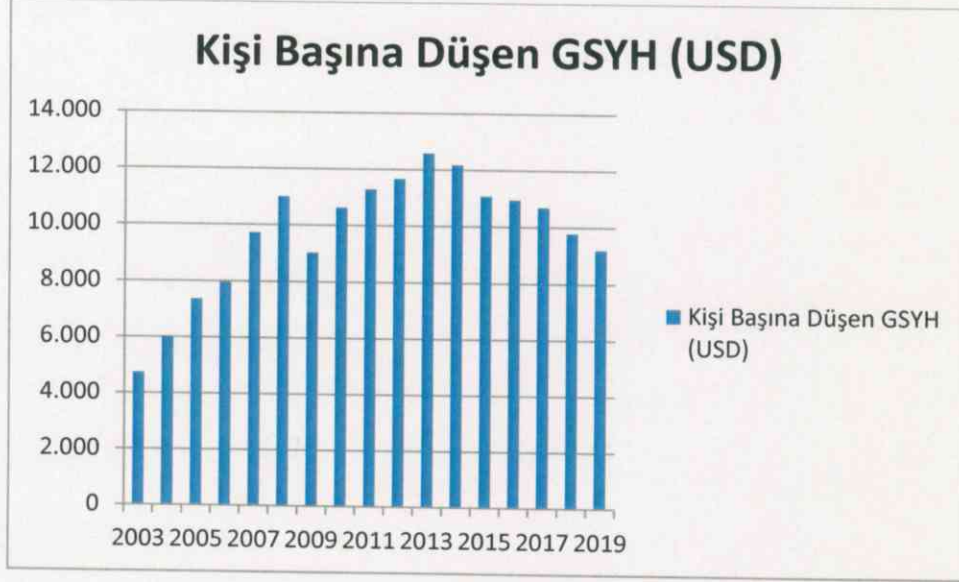
### 4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır. Türkiye, Dünya Bankası 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini inceledikçe GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. (Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüştan kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü(inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitif düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği

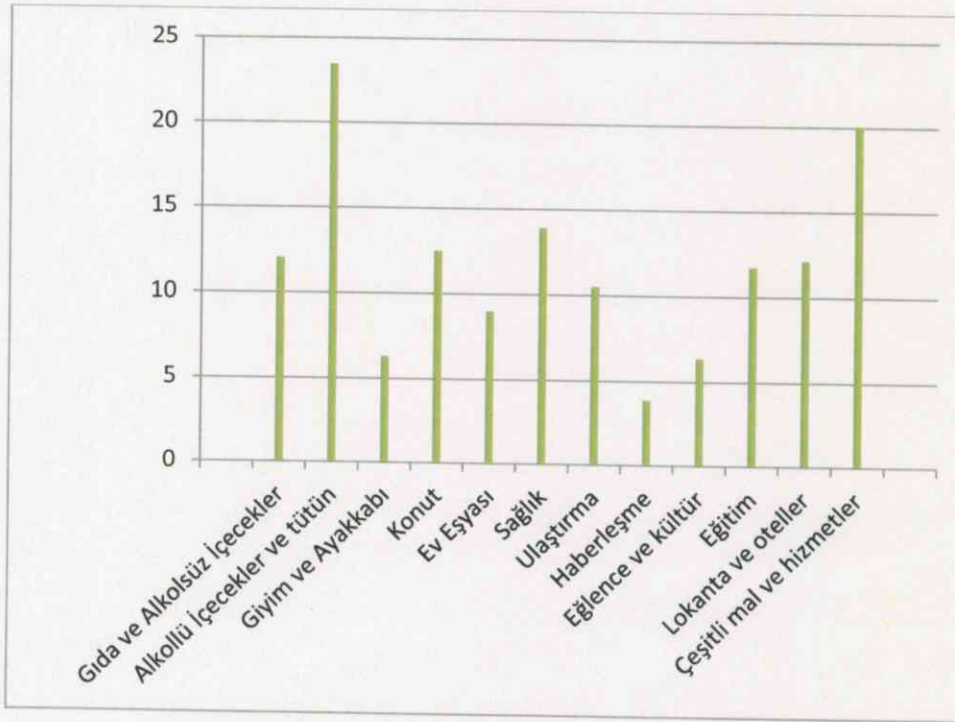
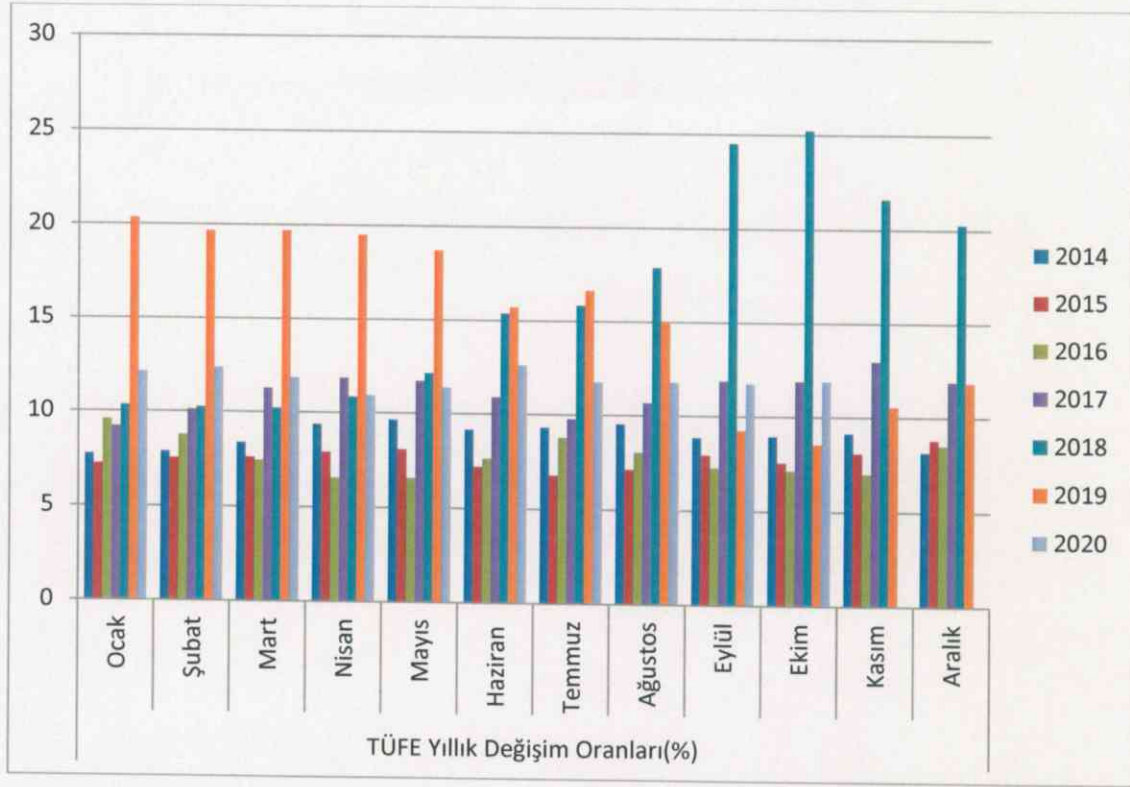


bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin

başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE’de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim

ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

#### **4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu**

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve



enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitive dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ise

2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL'nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

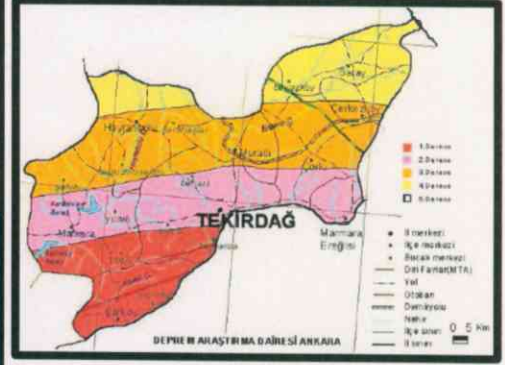
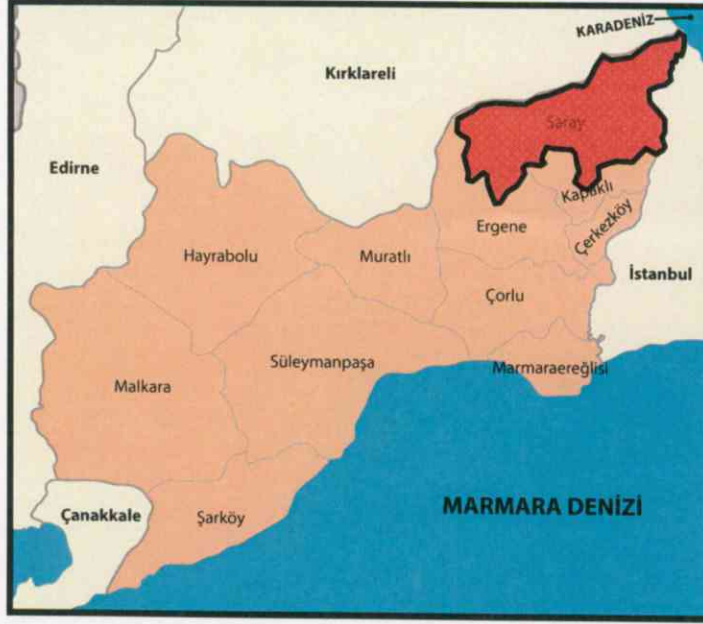
2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

### **4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

#### **4.3.1 Saray İlçesi**

Saray; Trakya'da İstanbul, Kırklareli ve Tekirdağ illerinin kesişim noktasındadır. İlçe merkezi düz bir araziye yerleşmiş olup eski İstanbul Kırklareli karayolu üzerindedir. Tekirdağ'ın Karadeniz'e kıyısı olan tek ilçesidir. Yüzölçümü 610 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin yükseltisi ise 142 m'dir. Saray'ın Kuzey'inde Karadeniz ve Kırklareli'nin Vize İlçesi, Batısında Çorlu ve Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi, Doğusunda İstanbul İli'nin Çatalca İlçesi, Güneyinde ise Tekirdağ'ın Çorlu ve Çerkezköy ilçeleri bulunur. Saray 41° 28' enlem ve 27° 44' boylam içindedir.

Saray ilçe merkezi coğrafi açıdan ilginç bir noktadır. Düz bir alan üzerine kurulmuş bulunan ilçe topraklarının büyük bölümü Ergene Havzasında yer alır. İlçe Merkezi'nden Karadeniz'e kadar olan kısım dağlık ve ormanlıktır. Arazi kuzeydoğuda Yıldız (Istıranca) dağlarına doğru yükselerek uzanır. İlçenin en yüksek noktası Yıldız dağları üzerinde yer alan Karatepe'dir(480m). İlçede kara iklimi hakimdir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kuraktır.



Saray İlçesi Tekirdağ deprem haritasında 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Tekirdağ İli, Saray İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Toplam	Erkek	Kadın
Saray	50.248	25.656	24.592
Tekirdağ	1.081.065	552.587	528.478



## 5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

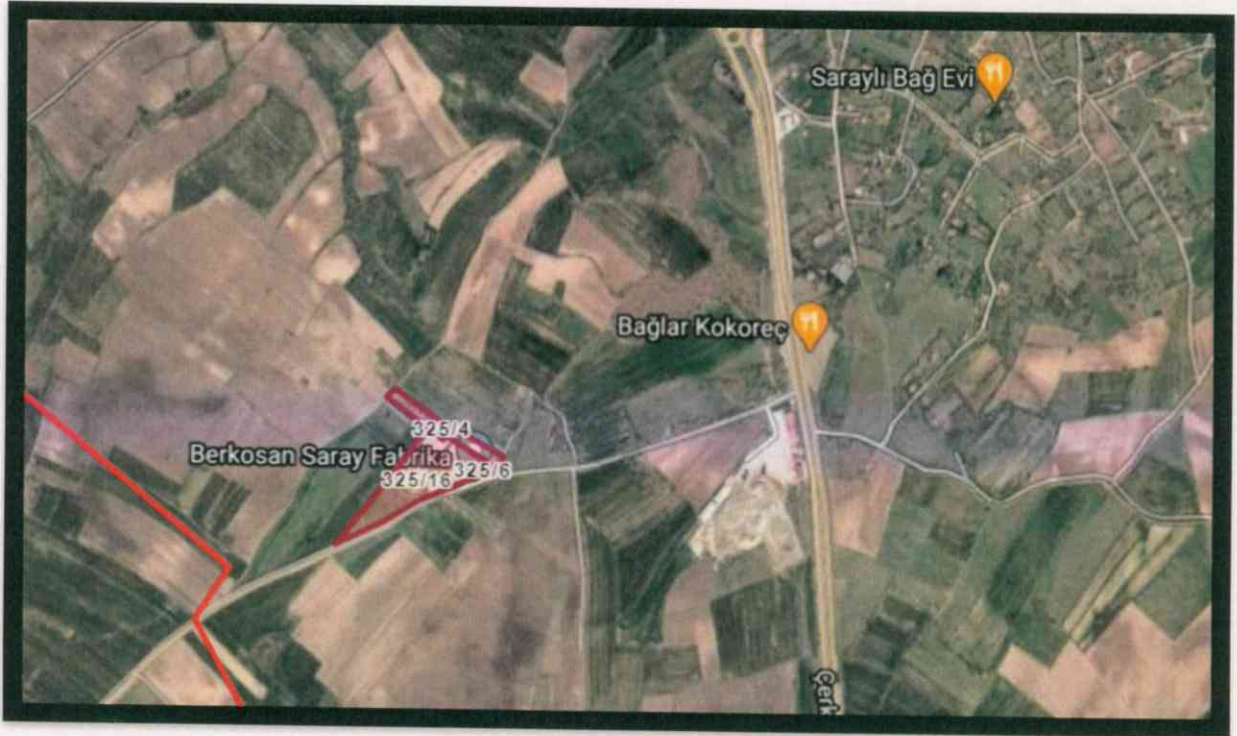
### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, 63 pafta, 325 ada,

- ✓ 4 parsel numaralı, 6.534 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla,
- ✓ 6 parsel numaralı, 961 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla ve
- ✓ 16 parsel numaralı 22.580 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlandırılan 7.840,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binasından oluşmaktadır.

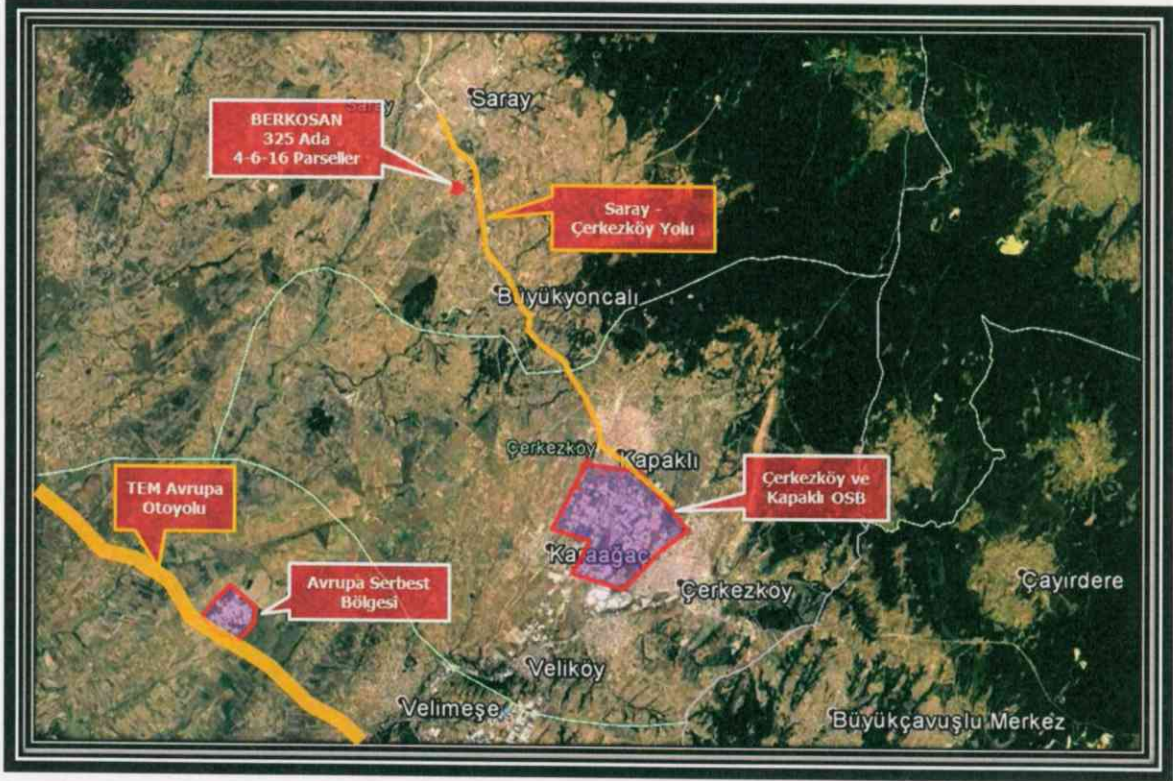


Uydu Görüntüsü





Değerlemesi yapılan taşınmaza ulaşım için, Tem Avrupa Otoyolu Çerkezköy Gişelerden çıkılır, Çerkezköy – Saray (D567) Karayolu boyunca yaklaşık 31 km ilerlendikten sonra sola dönülerek Çaylaköy Yoluna girilir. Çaylaköy yolu üzerinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra sağ tarafta konumlanmış olan değerlendirme konusu gayrimenkule ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde birkaç fabrika ve tarım arazileri yer almaktadır. Ulaşım, Saray İlçesi Otobüsleri ve özel araçlarla sağlanmaktadır.



*Uzak Plan Uydu Görüntüsü*

## 5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	TEKİRDAĞ		
İLÇESİ	SARAY		
MAHALLESİ	AYASPAŞA		
MEVKİİ	BAĞLAR MEŞELİĞİ –BAĞLAR MEŞELİĞİ-ÇAYLA YOLU		
PAFTA NO.	-		
ADA NO.	325		
PARSEL NO.	4	6	16
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	6.534	961	22.580
NİTELİĞİ	TARLA	TARLA	ARSA
CİLT NO / SAHİFE NO	21/1994	21/1996	42/4111
MALİK	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.		
HİSSE	Tam		

### 5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

09.02.2021 tarihinde TKGM Portalın'dan alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu 325 Ada, 4, 6 ve 16 Parsel numaralı taşınmazların üzerinde yer alan müşterek takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

#### 325 Ada 4 Parsel

##### Beyanlar Bölümü:

- 06.01.2021 tarih ve 130 yevmiye nosu ile "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır"  
Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429
- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı "01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı aynı hak tesis edilemez."

##### Şerhler Bölümü

08.10. 2020 tarih ve 11891 yevmiye nosu ile İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Haciz Dairesinin 07/10/2020 tarih 2020/17984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 823.39 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Tc Ziraat Bankası Aş Kuluncak Şubesi lehine haciz işlenmiştir.

#### 325 Ada 6Parsel

##### Beyanlar Bölümü:

- 06.01.2021 tarih ve 130 yevmiye nosu ile "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır"  
Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429
- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı "01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı aynı hak tesis edilemez."

##### Şerhler Bölümü

- 08.10. 2020 tarih ve 11891 yevmiye nosu ile İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Haciz Dairesinin 07/10/2020 tarih 2020/17984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 823.39 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Tc Ziraat Bankası Aş Kuluncak Şubesi lehine haciz işlenmiştir.

#### 325 Ada 16Parsel

- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı "01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı aynı hak tesis edilemez."

##### Şerhler Bölümü

- 08.10. 2020 tarih ve 11891 yevmiye nosu ile İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Haciz Dairesinin 07/10/2020 tarih 2020/17984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 823.39 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Tc Ziraat Bankası Aş Kuluncak Şubesi lehine haciz işlenmiştir.



#### 5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi

Tapu takyidatlarında yer alan 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince “yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı aynı hak tesis edilemez” ancak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına satışında herhangi bir kısıtlama bulunmadığından konu gayrimenkullerin “SATILABİLİR” nitelikte olduğu neticesine varılmıştır.

#### 5.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içinde gayrimenkulün tapu kayıtlarında meydana gelen değişiklikler raporumuzun 5.3 “Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki” bölümünde belirtilmiştir.

#### 5.6 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

#### 5.7 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Saray Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 03.02.2021 tarih, 23710191-754-1188 sayı ve “İmar Durumu” konulu yazısında belirtilen konu gayrimenkullerin imar bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- ✓ **325 Ada, 4 ve 6 Parseller** ile ilgili onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı bulunmamaktadır.
- ✓ **325 Ada, 16 Parsel** ise 08.10.2001 tarih ve 3 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanmış 1/1.000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planında, Emax:0,60 Hmax: 6,50 yapılaşma koşulunda “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır.

#### 5.8 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 325 Ada, 16 Parsel üzerindeki yapılar için

- ✓ **Yapı Ruhsatı**, 30.12.2002 tarih ve 36/27 numaralı olup, 5 adet üniteden oluşan **7.840,-m<sup>2</sup>** toplam kapalı alanlı “Üretim binası, depo ve idare binası” için düzenlenmiştir.
- ✓ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**, 29.12.2008 tarih ve 25/47 numaralı olup, 30.12.2002 tarih ve 36/27 sayılı Yapı Ruhsatına istinaden 5 adet üniteden oluşan **7.840,-m<sup>2</sup>** toplam kapalı alanlı “Fabrika Binası” için düzenlenmiştir.
- ✓ **Mimari proje**, 26.09.2002 tasdik tarihli mimari projesinin bulunduğu 30.12.2002 tarih ve 36/27 sayılı Yapı Ruhsatından anlaşılmıştır.

Yukarıdaki bilgilerden de anlaşılacağı gibi 30.12.2002 tarihli yapı ruhsatının üzerinden 6 yıl geçtikten sonra yani 29.12.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 31. Maddesinin ilk cümlesindeki **"İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir"** hükmü gereği değerlendirme konusu gayrimenkullerden 16 parsel üzerindeki fabrika binası kanunen 29.12.2008 tarihinde bitmiştir. Bu durumda yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin **"Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır"** hükmü gereği fabrika binasına yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekirdi. Ancak yeniden Yapı Ruhsatı alınmadığı ve ilk yapı ruhsatına istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edildiği anlaşılmaktadır. Buna karşın başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu hususu da yine kanunda zikredilmektedir.

İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunda; yukarıda bahsedilen durumla ilgili olarak değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir. Neticede belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb.) tanzim eden kurumların sorumluluğunda olup, değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları araştırmalarında kendisine sunulan belgeler üzerinden değerlendirme yapmaktadır. Yine değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanlarının belgelerin tanziminde herhangi bir sorumluluğu olmadığı gibi bu belgelerin doğru veya yanlış tanzimi neticesinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan da sorumlu değildir.

#### **5.9 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler**

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

#### **5.10 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 325 ada

- ✓ **4 ve 6 numaralı parseller** üzerinde herhangi bir izne tabi yapı bulunmamaktadır.
- ✓ **16 numaralı parsel** üzerinde yer alan yapıların ise Mimari proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

**Ancak** 30.12.2002 tarihli yapı ruhsatının üzerinden 6 yıl geçtikten sonra yani 29.12.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 31. Maddesinin ilk cümlesindeki **"İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir"** hükmü gereği değerlendirme konusu gayrimenkullerden 16 parsel üzerindeki fabrika binası kanunen 29.12.2008 tarihinde bitmiştir.



Bu durumda yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin "**Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır**" hükmü gereği fabrika binasına yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekirdi. Ancak yeniden Yapı Ruhsatı alınmadığı ve ilk yapı ruhsatına istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edildiği anlaşılmaktadır. Buna karşın başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu hususu da yine kanunda zikredilmektedir.

#### **5.11 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu taşınmazın değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

#### **5.12 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

#### **5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler**

Değerleme konusu gayrimenkullerden; 6.534,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü 325 ada, 4 numaralı parsel ve 961,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü 6 numaralı parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 325 ada, 6 numaralı parselin zeminine stablize serilmiş olup, tesis otoparkı olarak kullanılmaktadır. 325 ada, 4 numaralı parselde ise LPG ve doğalgaz tankları, jeneratör odası, su deposu, fosseptik kuyusu ile ceviz, erik ve ayva ağaçları bulunmaktadır.

325 ada, 16 numaralı parsel üzerinde ise Yapı Ruhsatına göre; 2002 yılında inşasına başlanan ve 2008 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınan, yalıtım ve tecrit malzemeleri üretimi yapan Fabrika bulunmaktadır.

Söz konusu fabrika, yapı ruhsatına göre; 2.720,-m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 2 adet üretim binası, 4.480,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı 2 adet depo ve 640,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı idari bina olmak üzere toplam 7.840,-m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.



Bahçe düzenlemesi yapılmış olup, bloklar arası imitasyon taş kaplamadır. Çevresinin bir bölümü betonarme çit direkli ve galvaniz baklava dilimli tel örgü ile çevrilidir, bir bölümü de betonarme perde üzeri demir korkulukludur. 250 kw'lık jenaratör mevcuttur.

#### **Üretim ve Depo Kısımları**

Betonarme prefabrik olarak inşa edilmiş olup, zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı kutu demir profil üzeri yağlı boyalı, kapı doğramaları ise demir üzeri yağlı boyalıdır. Çatı örtüsü polüretanlı trapez kesitli çinkodur. Dış cephe kaplamaları ytong üzeri akrilik esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.

#### **İdari Kısım (Zemin Kat-Normal Kat)**

Büro bölümlerinin zeminleri laminant parke, duvarları yağlı boyalı, tavanı taşıyünü kaplamalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı eloksal alüminyumdur. Kapı doğramaları eloksal alüminyumdur. Holleri, merdiven basamak, rıht ve sahanlıkları mermer kaplıdır. İdari bölümün dış cephesi alüminyum giydirme cepheidir.

Ayrıca, Yapı Kullanma İzin Belgesinden farklı olarak ~415,-m<sup>2</sup> sundurma alanı, 19,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı bekçi kulübesi yer almaktadır. Bu yapılar için yapı değeri tespit edilmemiştir. 70,-m<sup>3</sup> LPG, 32,-m<sup>3</sup> doğalgaz tankı mevcuttur.

## 6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2 Swot Analizi

#### Güçlü Yönler

- Kısmen TEM otoyoluna, Avrupa Serbest Bölgesine ve Çerkezköy – Kapaklı OSB'sine yakın konumda olması,
- Çaylaköy Yoluna cephesinin (yaklaşık 400 m) uzun olması,
- Parsel alanının sanayi tesisleri için tercih edilen büyüklükte olması,
- Düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması,
- Civar gayrimenkullere göre, müstakil bir mevzi imar planının olması,
- Saray - Çerkezköy Karayoluna yaklaşık 1 km mesafede olması ve bu yolun asfaltlanmış olması,
- İnşasına başlanan 3. Havalimanına yakın konumda olması,
- Gayrimenkullerin hem Marmara Denizi hem de Karadeniz'e kolayca ulaşılabilir olmalarının tercih sebebi olması,
- İstanbul ve Tekirdağ gibi Büyükşehirlere yakınlığı sebebiyle evvelce yapılan sanayi yatırımlarının avantajlı hale gelmesi,

#### Zayıf Yönler

- Tarım arazilerinin çoğunlukta olduğu bir bölgede konumlanması,
- OSB için de yer almaması,

#### Fırsatlar

- Trakya Havzasını korumak amacıyla Organize Sanayi Bölgesi dışında sanayi alanlarına ve yapılaşmasına izin verilmemesinin mevcut sanayi imarlı arsaların değerine pozitif katkı sağlayacağı düşünülmektedir.
- 3. Köprü bağlantı yolunun, Çerkezköy ve Saray giriş ve çıkışının konu gayrimenkullere 600 m mesafede inşa edilecek olmasının ulaşımı oldukça kolaylaştıracaktır.

#### Tehditler

- Covid 19 etkisi ile küresel piyasalardaki durgunluk gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkilemiştir.

- Önlem alınıyor olsa da Saray ilçesinde zaman zaman su baskınlarının yaşanması sebebiyle bölgedeki gayrimenkullerin tercih edilmesini olumsuz etkilemesi

### **6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır

### **6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri**

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için Pazar, maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

### **6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir.



KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

Bu değerlendirme çalışmasında;

#### 325 Ada, 4 ve 6 Numaralı Parseller için

- ✓ **Pazar Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- ✓ **Maliyet Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)**, parsellerin mevcut imar durumunun yapılaşmaya izin vermemesi ve hazlihazırda parseller üzerinde yapı bulunmaması nedenleri ile kullanılamamıştır.
- ✓ **Gelir Yaklaşımı**, parseller üzerinde gelir getirecek herhangi bir yapının bulunmaması ve mevcut imar durumunun gelir getirecek yapı yapmaya imkan vermemesi gibi sebeplerle kullanılamamıştır.

#### 325 Ada, 16 Numaralı Parsel için

- ✓ **Pazar Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- ✓ **Maliyet Yaklaşımı (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değerine** ulaşılmıştır.
- ✓ Bu çalışmada **gelir yaklaşımı kullanılmamıştır**.

### 6.5.1 325 Ada, 16, 4 ve 6 Parsellerin Pazar Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında Pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

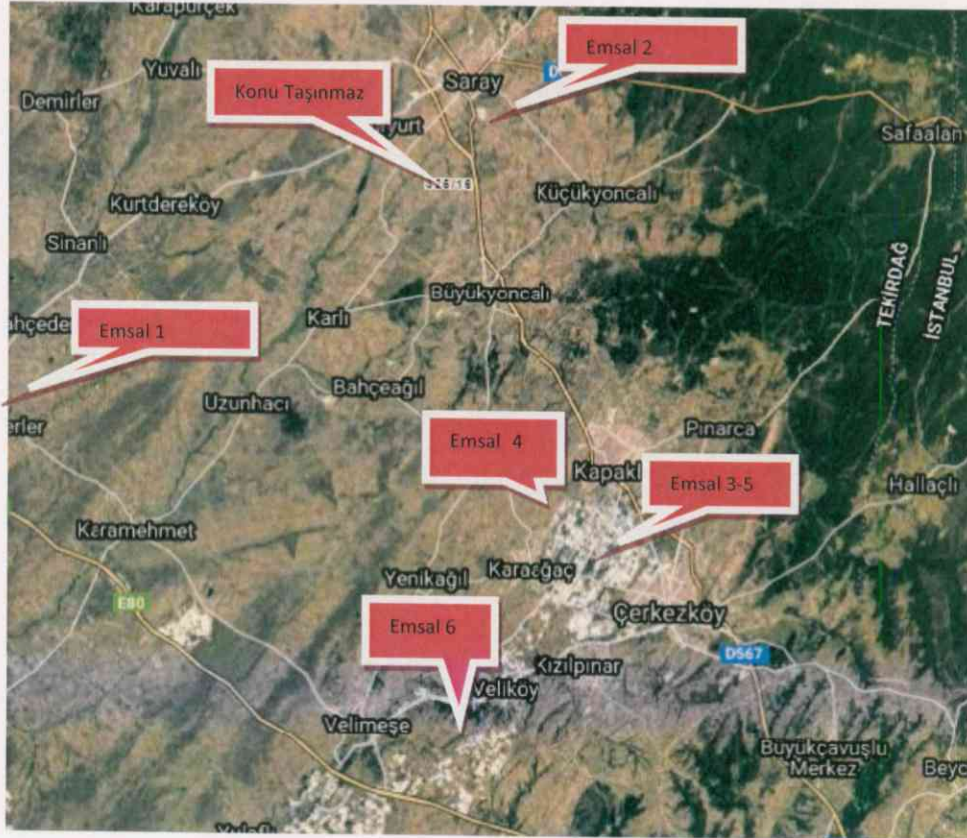
### 6.5.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlara bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ (16 Parsel)					
Açıklama		Yüzölçüm, m <sup>2</sup>	Satış Değeri (TL)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak
Emsal 1	Saray Göçerler Mahallesi 111 Ada 1 Parsel Emsal 0,50. Edirne Saray Yoluna yakın mesafededir. E-80 Yoluna daha yakındır. Parsel şekli düzgün değildir.	12.420,00	4.750.000	382,45	Elit Emlak 0532 5071459
Emsal 2	Saray Ayaspaşa Mahallesi 116/4 ve 116 5 Parseller. Toplam alanı 28.000 m2 olan bu parseller, dereye yakın mesafede olduklarından 9.000 m2'si kullanılmaktadır. Sanayi imarlı parselin yapılaşma hakkı 0,50'dir.	9.000	4.500.000	500	Ertan İnanc Emlak 0532 7680459
Emsal 3	Kapaklı OSB'de, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı,5258 m <sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	5.258	5.200.000	989	Trakya Gayrimenkul 0544 655 99 59



SATILIK ARSA EMSALLERİ (16 Parsel)					
Açıklama	Yüzölçüm, m <sup>2</sup>	Satış Değeri (TL)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak	
Emsal 4	Kapaklı, Karağaçta Organize sanayi dışı alanda Emsal 0,70 sanayi arsası	6.925	3.250.000	469	TRAKYA GAYRİMENKUL DÜNYASI 0544 655 99 59
Emsal 5	Kapaklı Karağaç 189 Ada 9 Parsel E:0,50 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı,14.289 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	14.289	6.355.085	445	Sahibinden 0532 157 04 46
Emsal 6	Veliköy Organize Sanayi'de 472 Ada 3 ve 15 Parsel Emsal 0,70	16.300	18.000.000	1.104	Emlak Veliköy 0532 421 45 47





	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	4.750.000	4.500.000	5.200.000	3.250.000	6.355.085	18.000.000
Pazarlık Payı	5%	0%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	4.512.500	4.500.000	4.940.000	3.087.500	6.037.331	17.100.000
Büyükük(m <sup>2</sup> )	12.420	9.000	5.258	6.925	14.289	16.300
Birim m <sup>2</sup> Satış Değeri	363,33	500,00	939,52	445,85	422,52	1.049,08
Konum Düzeltmesi	5%	-20%	-35%	-10%	-10%	-35%
İmar Durumu	10%	10%	-10%	0%	10%	-10%
Yola Cephe Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	0%	0%	-10%
Parsel Şekli Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	-20%	-55%	-10%	0%	-55%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	400	400	423	401	423	472
Ortalama	<b>420 TL</b>					

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip arsanın arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Konu gayrimenkule benzer özellik gösteren, Saray, Kapaklı, Veliköy OSB içerisinde konumlu m<sup>2</sup> emsal satış değerinin **382,45 TL ile 1.104 TL** aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu **16 numaralı parselim**,

- ✓ Konumu,
- ✓ İmar hakları
- ✓ Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu,
- ✓ Tabloda yer alan emsaller gibi OSB içinde olmaması
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması

Vb özellikleri göz önünde bulundurularak m<sup>2</sup> emsal satış değerinin **420 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

<b>PAZAR YAKLAŞIMI</b>				
Parsel No	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
<b>16 Numaralı Parsel</b>	22.580	420	<b>9.477.231</b>	<b>9.477.000</b>

Ardından 4 ve 6 parsel için emsal olabilecek taşınmazlar incelenmiştir.

Emsal No	Açıklama	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Satış Değeri (TL)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak
Emsal 1	Saray Ayaspaşa Mahallesi 311 Ada 21 Parsel	31.399,00	4.709.850	150,00	Tezel Emlak 0 (532) 322 09 08
Emsal 2	Saray Ayaspaşa Mahallesi 322 Ada 3 Parsel	20.080,00	3.100.000	154,38	Avşar Gayrimenkul 0 (533) 604 82 19
Emsal 3	Saray Ayaspaşa Mahallesi 322 Ada 9 Parsel	11.153,00	1.550.000	138,98	Sahibinden 0 (532) 514 53 15
Emsal 4	Saray Ayaspaşa Mahallesi 119 Ada 27 Parsel	15.962,00	4.500.000	281,92	Sahibinden 0 (543) 377 99 02





	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	4.709.850	3.100.000	1.550.000	4.500.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	4.474.358	2.945.000	1.472.500	4.275.000
Büyükölçüm(m <sup>2</sup> )	31.399	20.080	11.153	15.962
Birim m <sup>2</sup> Satış Değeri	142,50	146,66	132,03	267,82
Konum Düzeltmesi	-10%	-5%	0%	-20%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%	-10%
Parsel Şekli Düzeltmesi	0%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-5%	-35%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	128	132	125	174
Ortalama	<b>140 TL</b>			

Konu taşınmazlar fabrikanın yanında yer almakta olup, iki parsel yan yana yer aldığı için aynı birim metrekare satış değeri üzerinden Pazar değeri tespit edilmiştir.

Tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda,

- ✓ Bölgede yer alan tarlaların Saray - Merkez'e, Köylere yakınlığına ve ana yollara cephesine göre m<sup>2</sup> emsal satış bedellerinin farklılık gösterdiği, Saray Merkez'e yakın tarlaların m<sup>2</sup> emsal satış bedellerinin **138,-TL ile 281,-TL aralığında olduğu görülmüştür.**

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu **325 ada 4- 6 numaralı parsellerin**

- ✓ İmarsız alanda kalması
- ✓ Saray Merkez'e yakın konumlu olması,
- ✓ Çaylaköy Yoluna cepheli olması,
- ✓ Çerkezköy – Saray Yoluna yakın konumlu olması,
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması
- ✓ Her iki parselin de Sanayi Alanı imarına sahip olan 16 Parsel için hazırlanan altyapı hizmetlerinden emsal gayrimenkullere göre daha fazla faydalanma imkanının bulunması,

Vb kriterler doğrultusunda, olumlu olumsuz özellikler birlikte değerlendirilerek m<sup>2</sup> emsal satış bedelinin **140 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmazlar fabrikanın yanında yer almakta olup, iki parsel yan yana yer aldığı için aynı birim metrekare satış değeri üzerinden Pazar değeri tespit edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI (325 ADA 4 VE 6 NOLU PARSELLER)				
Parsel No	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	m2 Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
4 Numaralı Parsel	6.534	140	914.760	915.000
6 Numaralı Parsel	961	140	134.540	135.000



- ✓ 325 ada 4 parselin pazar değerinin 915.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada 6 parselin pazar değerinin 135.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

### 6.5.3 Pazar Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselde Yer Alan Fabrikanın Pazar Değerinin Tespiti

Arsa değerinin tespitinin ardından 16 parseldeki fabrikanın değerinin tespiti için çevredeki emsaller incelenmiştir.

Emsal No	Açıklama	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Satış Değeri (TL)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak
Emsal 1	Veliköy OSB 3.500 m <sup>2</sup> arsa, 2.700 m <sup>2</sup> kapalı alan	2.700	12.500.000	4.629,63	Fırat Emlak Ofisi 0 (532) 794 31 83
Emsal 2	Veliköy OSB 24.727 m <sup>2</sup> arsa, 14.533 m <sup>2</sup> kapalı alan	14.533	48.500.000	3.337,23	Turyap Çorlu 0 (554) 314 54 09
Emsal 3	Veliköy OSB 1.250 m <sup>2</sup> arsa, 843 m <sup>2</sup> kapalı alan	843	3.260.000	3.867,14	Konak Emlak 0 (532) 066 09 98
Emsal 4	Veliköy OSB 2666 m <sup>2</sup> arsa, 1815 m <sup>2</sup> kapalı alan	1.815	7.000.000	3.856,75	BMZ Proje 0 (532) 486 26 28

Konu taşınmazlar Veliköy Organize Sanayi'de yer almaktadır. Her bir fabrikanın açık alan kapalı alanları incelenerek kullandıkları imar hakkı dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselin imar hakkının tamamı kullanılmamış olup, bu sebeple kullanılmayan imar hakkı için de düzeltme yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Açık Alan (m <sup>2</sup> )	3.500	24.777	1.250	2.666
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	2.700	14.533	843	1.815
Oran	77%	59%	67%	68%

FABRİKA EMSAL DÜZELTME TABLOSU				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	12.500.000	48.500.000	3.260.000	7.000.000
Pazarlık Payı	15%	15%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	10.625.000	41.225.000	3.097.000	6.650.000
Büyükölük(m <sup>2</sup> )	2.700	14.533	843	1.815
Birim m <sup>2</sup> Satış Değeri	3.935,19	2.836,65	3.673,78	3.663,91
Konum Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	-40%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	10%	-15%	-10%
Kullanılmayan İmar Hakkı	10%	10%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-40%	-20%	-45%	-40%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.361	2.269	2.021	2.198
Ortalama	<b>2.212 TL</b>			

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Konu gayrimenkule benzer özellik gösteren, Veliköy OSB içersinde konumlu fabrikaların m<sup>2</sup> emsal satış değerinin **3.337 TL ile 4.629 TL** aralığında değiştiği tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerleme konusu **16 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın,**

- ✓ Konumu,
- ✓ Yaşı,
- ✓ Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu,
- ✓ Tabloda yer alan emsaller gibi OSB imkankanlarından yararlanamamasına rağmen altyapısının tam olması,
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması

Vb özellikleri göz önünde bulundurularak m<sup>2</sup> emsal satış değerinin **2.200 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PAZAR DEĞERİ (16 PARSEL)	
Fabrika Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	7.840,00
m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL	2.200
<b>Taşınmazın Hesaplanan Pazar Değeri TL</b>	<b>17.248.000</b>
<b>Taşınmazın Takdir Edilen Pazar Değeri TL</b>	<b>17.248.000</b>

#### 6.5.4 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti

Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde konu gayrimenkulün parsel ve yapı değeri hipotetik olarak ayrıştırılmak suretiyle;

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş arsa emsal araştırmaları doğrultusunda arsa değeri takdir edilmiştir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak ile bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

##### 6.5.4.1 325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti

Konu taşınmazın değeri 6.3.2 başlığında hesaplanmıştır. Buna göre parselin değeri 9.477.000 TL olarak kabul edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI				
Parsel No	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
16 Numaralı Parsel	22.580	420	9.477.231	9.477.000

##### 6.5.4.2 325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu 16 numaralı parsel üzerinde yer alan yapının inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların inşa yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır. Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

- Depo ve İdari bina yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2021 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 1100,-TL hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Çevre Düzeni Maliyeti; Yapı Maliyetinin %3'ü oranında varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Gayrimenkullerin bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibarı ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"e



göre, %15 olarak belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Yukarıdaki yapılan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu fabrikanın yapı maliyet değerinin tespitine yönelik yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

MALİYET TABLOSU						
ARSA DEĞERİ						
Toplam Arsa Alanı(m2)	22.580					
Arsa Birim M2 Değeri (TL)	420 TL					
Arsa Değeri	9.477.231 TL					
ALANSAL DAĞILIM						
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI	YAPI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMAN ORANI	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
Yönetim Binası	640	3/A	1.100 TL	15%	935 TL	598.400 TL
Üretim Binası	7.200	3/A	1.100 TL	15%	935 TL	6.732.000 TL
Haraci ve Müferrerik İşler(saha betonu,çevre duvarı, fore kazık vs)						219.912 TL
TOPLAM AMORTİSMANLI YAPI DEĞERİ						7.550.312 TL
TOPLAM ARSA+ BİNA DEĞERİ						17.027.543 TL
YUVARLANMIŞ DEĞER	17.030.000 TL					

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerinin 17.030.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 6.5.5 Gelir Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselin Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurularak, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal No	Açıklama	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Satış Değeri (TL)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Kaynak
Emsal 1	Veliköy OSB 3.500 m <sup>2</sup> arsa, 2.700 m <sup>2</sup> kapalı alan	2.700	50.000	18,52	Fırat Emlak Ofisi 0 (532) 794 31 83
Emsal 2	Çerkezköy OSB 13.750 m <sup>2</sup> arsa, 9.400 m <sup>2</sup> kapalı alan yeni bina	9.400	200.000	21,28	Fırat Emlak Ofisi 0 (532) 794 31 84
Emsal 3	Çerkezköy OSB1686 m <sup>2</sup> arsa, 1541 m <sup>2</sup> kapalı alan	1.541	35.000	22,71	Demiral Gayrimenkul 0 (532) 405 92 88
Emsal 4	Çerkezköy OSB 6.153 m <sup>2</sup> arsa, 12.362 m <sup>2</sup> kapalı alan	12.362	255.000	20,63	Çorlu Emlak 0 (532) 687 18 34

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip kiralık fabrika bulunmadığı,
- ✓ Konu gayrimenkule benzer özellik gösteren, Çerkezköy ve Veliköy OSB içerisinde konumlu fabrikaların aylık m<sup>2</sup> emsal kira bedellerinin 18,52 TL/Ay ile 22,71 TL/Ay aralığında değiştiği,
- ✓ Fabrikaların açık alanlarının ve yapı yüksekliklerinin satış ve/veya kira bedellerini olumlu yönde etkilediği,
- ✓ Tabloda yer alan bütün emsallerin Çerkezköy ve Veliköy OSB içerisinde konumlu olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu **325 ada 16 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın**, konumu, yaşı, Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu, tabloda yer alan emsaller gibi OSB imkankanlarından yararlanmadığı, Dolar kurunda yaşanan artışın kira bedellerine henüz yansımadağı, vb. özellikleri göz önünde bulundurularak aylık m<sup>2</sup> emsal kira bedelinin **13 TL/Ay** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Kira Fiyatı	50.000	200.000	35.000	255.000
Pazarlık Payı	5%	5%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	47.500	190.000	31.500	229.500
Büyükölük(m <sup>2</sup> )	2.700	9.400	1.541	12.362
Birim m <sup>2</sup> Kira Değeri	17,59	20,21	20,44	18,56
Konum Düzeltmesi	-40%	-40%	-40%	-40%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	-10%	0%	-12%	7%
Açık Alan Düzeltmesi	15%	15%	15%	10%
İnşaat Yaşı		-10%		
Toplam Düzeltme Katsayısı	-35%	-35%	-37%	-23%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	11	13	13	14
Ortalama	<b>13 TL</b>			

<b>Kira Değeri Tespiti</b>	
<b>Kiralanabilir Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>7.840</b>
m <sup>2</sup> Kira Bedeli	13 TL
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	101.423
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	1.217.078
<b>Takdir Edilen Kira Değeri TL/Yıl</b>	<b>1.217.000</b>

Değerleme konusu taşınmazın yıllık kira değerinin 1.217.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **6.5.6 Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri**

Bu çalışmada 325 ada 16 parselin değer takdirinde maliyet yöntemi ve pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu çalışmada 325 ada, 4 ve 6 parsellerin değer takdirinde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

##### **6.5.6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu 325 ada 16 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan yapıların "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği kanaatine varılmıştır.

325 ada 4 ve 6 numaralı parsellerin ise imarsız alanda kalması nedenleri ile bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

##### **6.5.6.2 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlar dikkate alınmamıştır.



### 6.5.7 Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO			
Kullanılan Yöntemler	Pazar Yaklaşımı (TL)	Maliyet Yaklaşımı (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Parsel	915.000	-	915.000
325 Ada, 6 Parsel	135.000	-	135.000
325 Ada, 16 Parsel	17.248.000	17.030.000	17.030.000

- ✓ 325 ada, 4 parselin değer takdirinde pazara yaklaşımı kullanılmıştır. 325 ada 4 numaralı parselin pazar değerinin **915.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada, 6 parselin değer takdirinde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır. 325 ada, 6 parselin pazar değerinin **135.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada, 16 parselin Pazar değeri takdirinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. 325 ada, 16 parselin pazar değerinin **17.030.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

### 6.5.8 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

### 6.1 Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 16.11.2016 tarihinde 2016-008-230 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 6.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor GYO tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

### 6.3 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 6.4 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın GYO portföyüne uyumluluğu bu değerlendirme çalışmasının konusu değildir.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak;

26.02.2021 Tarihi İtibariyle

Değerleme Konusu Taşınmaz	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Numaralı Parsel	915.000
325 Ada, 6 Numaralı Parsel	135.000
325 Ada 16 Numaralı Parsel	17.030.000

1. Tespit edilen değer güncel Pazar değeridir.
2. KDV Hariçtir.

**Hazırlayan**

Dilek Yılmaz

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400566

**Onaylayan**

Neşecan ÇEKİCİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400177



## 8 EKLER

1. Tapu Belgeleri
2. TAKBİS Belgeleri
3. Yazılı İmar Durumu
4. Kadastral Pafta
5. Mimari Proje
6. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Fotoğraflar




Ek-1:Tapu Belgeleri

İli	TEKİRDAĞ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p> 				
İlçesi	SARAY/O					
Mahallesi	AYAZPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BAĞLAR MEŞELİĞİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 1100000000TL	63	325	4	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					6534	.00
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	Tamamı Hüseyin oğlu Sabri YILMAZ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	Memet ALDIKAÇTI : GAZİ oğlu					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	3154	21	1994		24/12/2002	Cilt No.
Sahife No.	628					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	05/05/1998					Tarih
<p>NOT: Hüseyin oğlu Sabri YILMAZ'ın adına kayıtlı olan tapu senedini müzakere edenler, Pafta: Kırkırı Hilmiyei gazdare: Bağlar meşeliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne...</p>						

İli	TEKİRDAŞ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>				
İlçesi	SARAY/O					
Mahallesi	AYAZPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BAĞLARMEŞELİĞİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
İNTEKAL 100000000TL	53	325	6	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	TARLA					
Sınır	Paftasında					
Edinme Sebebi	64/256 hissesi Ramiz kızı Zehra YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Zekai YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya kızı Hamdiye KIRLI, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Ahmet YILMAZ, 12/256 hissesi Mehmet kızı Hatice YILMAZ, 9/256 hissesi Halit kızı Hamide HELVACI, 9/256 hissesi Halit kızı Fatma DELİGÖZ, 9/256 hissesi Halit oğlu Aydın YILMAZ, 9/256 hissesi Halit oğlu Şenol YILMAZ adlarına kayıtlı iken, satışlarından tes-cil edildi.					
Sahibi	Memet ALDIKAÇTI : GAZİ oğlu					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittis
Cilt No.	1176	21	1296		29/05/2003	Cilt No
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	29/05/2003					Tarih
<p>Siciline Uygundu</p> <p><b>ERDAL ÇELİKLER</b></p> <p>Tapu Sicil Müdürü</p>						
<p><small>NOT: Bu senedin ayrı hisseleri varsa, her biri için ayrı ayrı satış bedelidir. Tescil Kurumu Hükümeti tarafından onay edilmiş bir Tapu Sicil Matruhüne dayanmaktadır.</small></p>						



İli	TURKİYE	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotograf		
İlçesi	ERZURUM						
Mahallesi	AYAZPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
210.000.000	12	225	16	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				2	2.200	0.00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği						
	Sınır	Kafes sınırdır					
	Edinme Sebebi	Yatırım için 2010 yılında M. Kemal ERGİNGÖR adına keşide yapılmış, satışından temin edilmiştir.  <b>YENİ TAPU</b>					
	Sahibi	<b>Erzurum Yatırım ve Ticaret Müdahaleleri Üretim ve Ticaret Anonim Şirketi</b>					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti	
	4120	42	411		21/07/2011		
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	21/07/2011					Tarih	



## Ek-2:TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-2-2021-12:32



## Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073521024197	2021-02-09-12.32.38.965182	2419

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	325/4
Taşınmaz Kimlik No:	68874451	AT Yüzölçüm(m2):	6534.00
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SARAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Saray(TEKİRDAĞ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYASPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAGLAR MEŞELİĞİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/1994	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜK OVA KORUMA ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. ) Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429( Şablon: Diğer)	(SN:6649700) TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Saray(TEKİRDAĞ) - 06-01-2021 14.43 - 130	-

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	VKN:	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	01/12/2006-11371 SAYILI BAKKANLAR KURULU KARARI GEREĞİNCE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE SATIŞ VE SINIRLI AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ ( Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Saray(TEKİRDAĞ) - 07-06-2007 00.00 - 3056	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
364248964	(SN:7382074) BERKOSAN YALITIM VE TERCİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6534.00	6534.00	Satış 01-12-2016 12161	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 07/10/2020 tarih 2020/17984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 823.39 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Tc Ziraat Bankası Aş Kuluncak Şubesi lehine haciz işlenmiştir.	BERKOSAN YALITIM VE TERCİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Saray(TEKİRDAĞ) - 08-10-2020 09.07 - 11891	-

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eFd3W8IFGP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-2-2021-12:31



Kayı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073521024197	2021-02-09-12.32.38.965182	2419

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	325/6
Taşınmaz Kimlik No:	68952620	AT Yüzölçümü(m2):	961.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/SARAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Saray(TEKİRDAĞ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYASPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAĞLAR MEŞELİĞİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/1996	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BÜYÜK OVA KORUMA ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. ) Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429( Şablon: Diğer)	(SN:6649700) TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Saray(TEKİRDAĞ) - 06-01-2021 14:43 - 130	

1 / 3

Beyan	VKN:	
01/12/2006-11371 SAYILI BAKKANLAR KURULU KARARI GEREĞİNCE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE SATIŞ VE SINIRLI AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. ( Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Saray(TEKİRDAĞ) - 07-06-2007 00:00 - 3056

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
364248967	(SN.7382074) BERKOSAN YALITIM VE TERCİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	961.00	961.00	Satış 01-12-2016 12161	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 07/10/2020 tarih 2020/17984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 823.39 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Tc Ziraat Bankası Aş Kuluncak Şubesi lehine haciz işlenmiştir.	BERKOSAN YALITIM VE TERCİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Saray(TEKİRDAĞ) - 08-10-2020 09:07 - 11891	

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rb82iwqlzz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



## Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073521024197	2021-02-09-12.32.38.965182	2419

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	325/16
Taşınmaz Kimlik No:	68734041	AT Yüzölçüm(m2):	22580.00
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SARAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Saray(TEKİRDAĞ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYASPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAYLA YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4111	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	01/12/2006-11371 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI GEREĞİNCE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN SATIŞ VE SINIRLI AYNİ HAK TESİS EDİLEMEZ ( Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtnesi)		Saray(TEKİRDAĞ) - 07-06-2007 00.00 - 3056	-

1 / 3

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
189056803	(SN:7382074) BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22580.00	22580.00	Satış 21-07-2011 4120	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcraî Haciz : İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesi nin 07/10/2020 tarih 2020/17984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 823.39 TL bedel ile Alacaklı : T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Tc Ziraat Bankası Aş Kuluncak Şubesi lehine haciz işlenmiştir.	BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Saray(TEKİRDAĞ) - 08-10-2020 09:07 - 11891	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hhVmEhjzS7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3/3

Ek-3: Yazılı İmar Durumu



T.C.  
SARAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-23710191-754-1188  
Konu : 63 PAFTA 325 ADA 4,6 VE 16 PARSELLER

03/02/2021

BERKOSAN YALITIM VE TERCİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE  
AYAZAĞA MAHALLESİ MİMAR SİNAN SK. SEBA OFFICE BOULEVARD SİT. D APT. NO: 21  
D/41 SARIYER/İSTANBUL

İlgi : 01.02.2021 tarihli ve sayılı yazınız

Dilekçenizde konu ettiğiniz Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, 63 pafta, 325 ada 4, 6 ve 16 nolu parsellerin imar durumu bilgisi istenmektedir.

325 ada, 16 parsel; 08.10.2001 tarih ve 3 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama mevzii imar planında, sanayi alanı olarak Emax:0,50 , hımax:6,50 m imar durumudur.

325 ada 4 ve 6 nolu parsellerde İdaremiz tarafından onaylanmış 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Birde! GÖKDAĞ  
Başkan A.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Her belge, görsel elektronik imza ile onaylanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 4155711-1002011-2111000-ikgm8y-p0111001 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ikgc-belediyasi-saray>

Ayaspaşa Mah. Atatürk Alanı No:32 Saray, Tekirdağ  
Telefon No: (0237)46 10 00 Faks No: (0237)06 00 55  
e-Posta: [bilgiler@saray.bel.tr](mailto:bilgiler@saray.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.saray.bel.tr>  
Kayıt Adresi: saray.belediyebaskanligi@h401.kayit

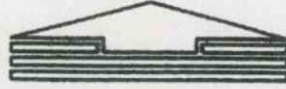
Bilgi için Merve İSGAN  
Tescil No:  
Telefon No:





**SARAY**  
**Ayazpaşa Mahallesi**  
**63 pafta - 325 ada**  
**7 ve 8 no.lu parsellerde**  
**BERKOSAN A.Ş. tesislerine ait**  
**mevzii imar planı**

4 586 300

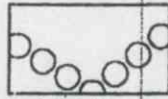


S. Aydeniz ÖZÜER - şehir plancısı - O.D.T.Ü.  
A' Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.

ölçek: 1 / 1000

pafta: F19-b-09-c-3-a

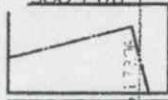
**GÖSTERİM**



mevzii imar planı  
onama sınırı



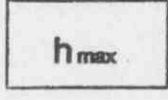
sanayi alanı



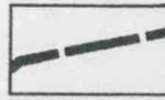
inşaat yaklaşma sınırı



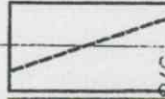
**Emax**  
**Emisal:** inşaat alanı katsayısı (KAKS) -  
yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranı.



**hmax**  
bina gabarisi (kat adedi)



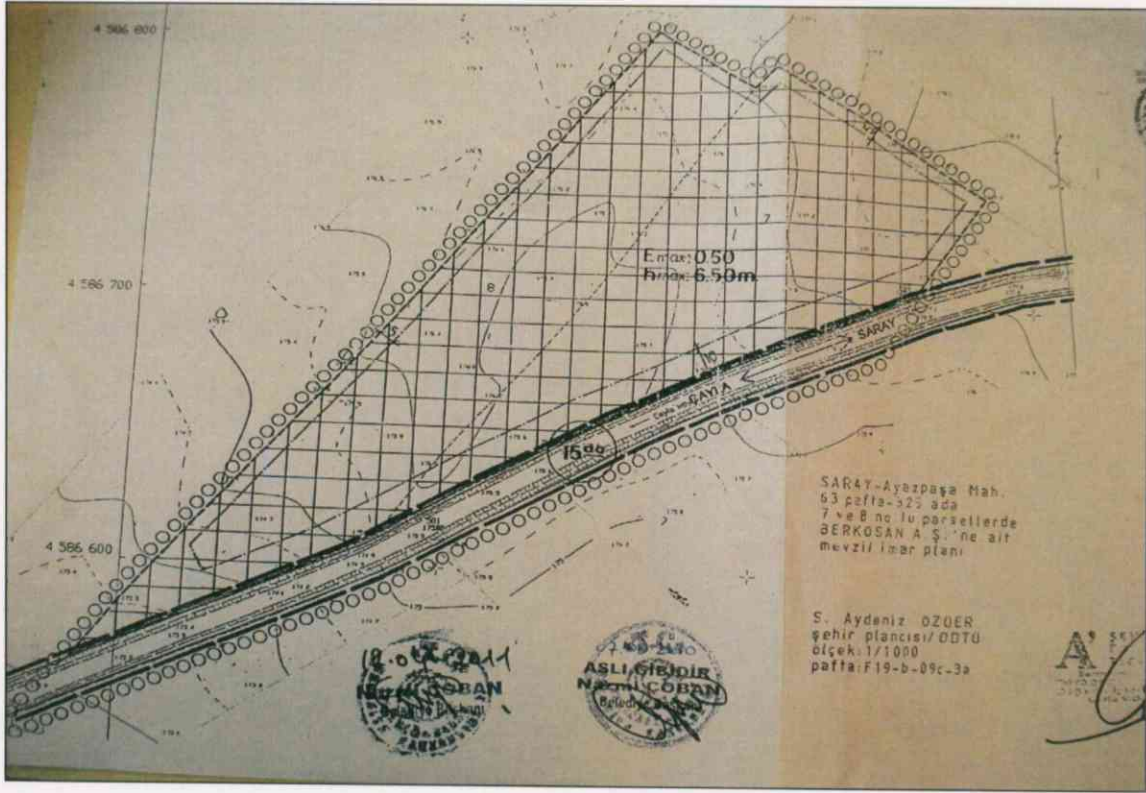
düzeltilen imar hattı



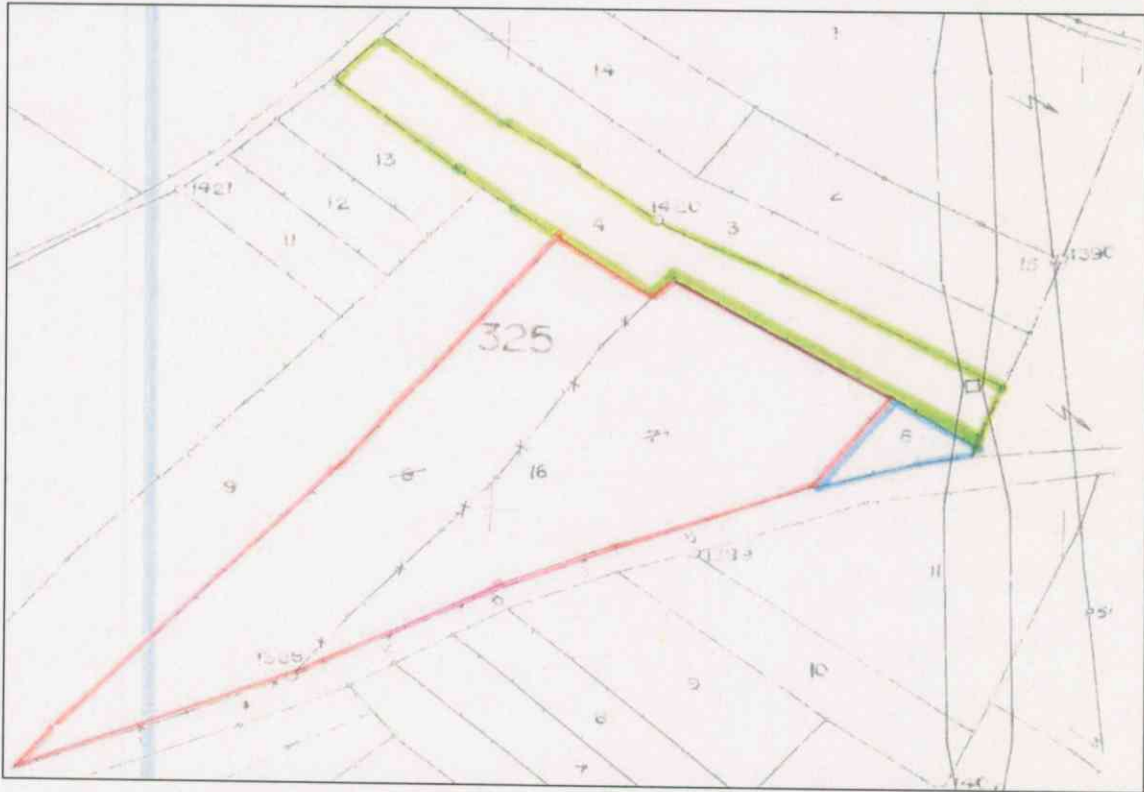
korunan imar hattı



trafik yolu



Ek-4: Kadastral Pafta

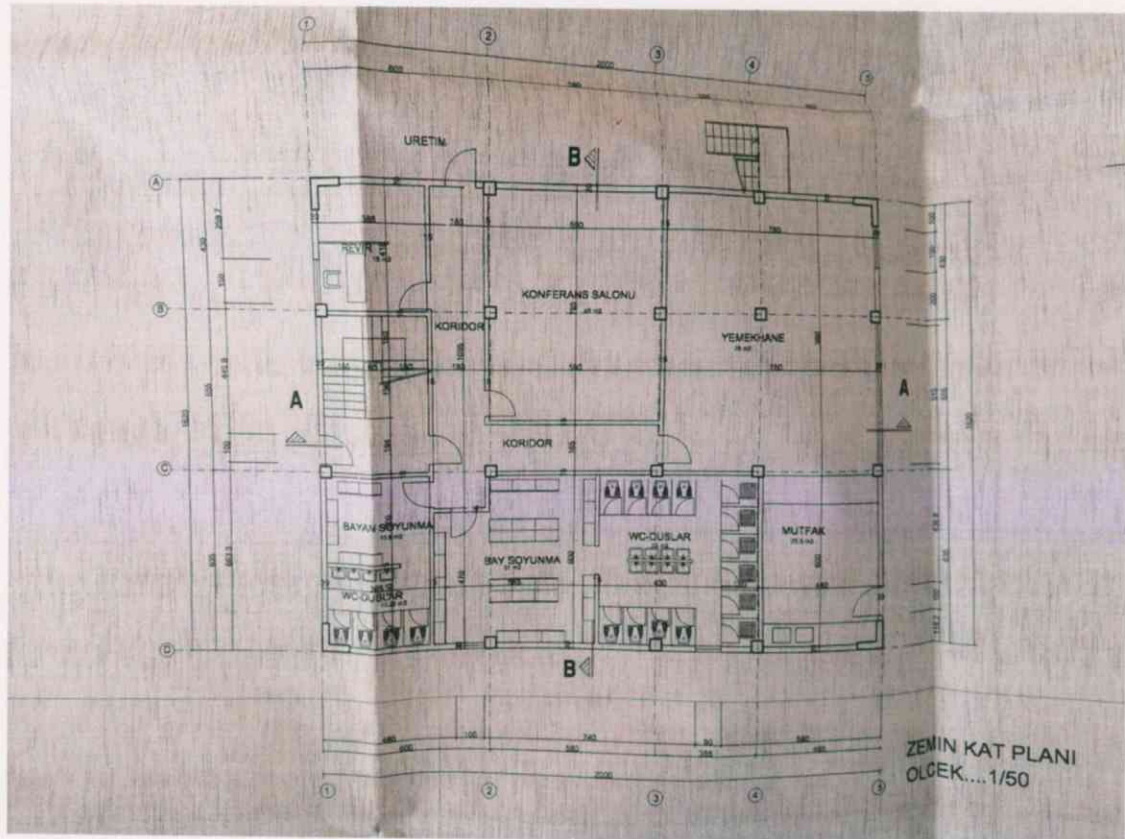
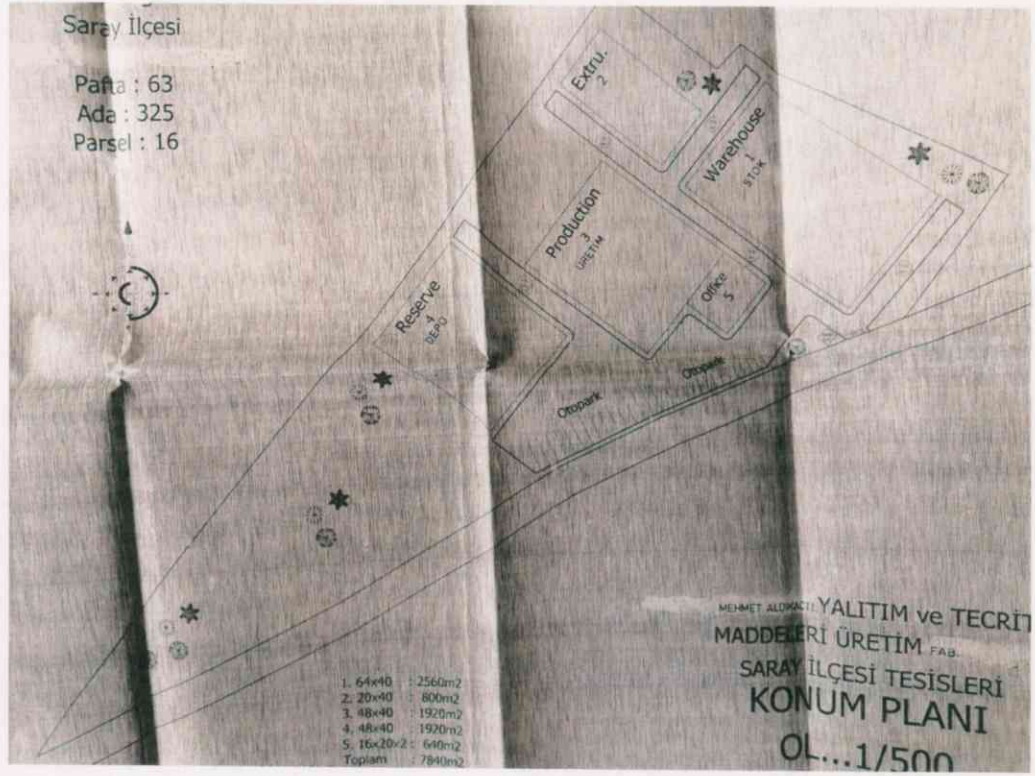


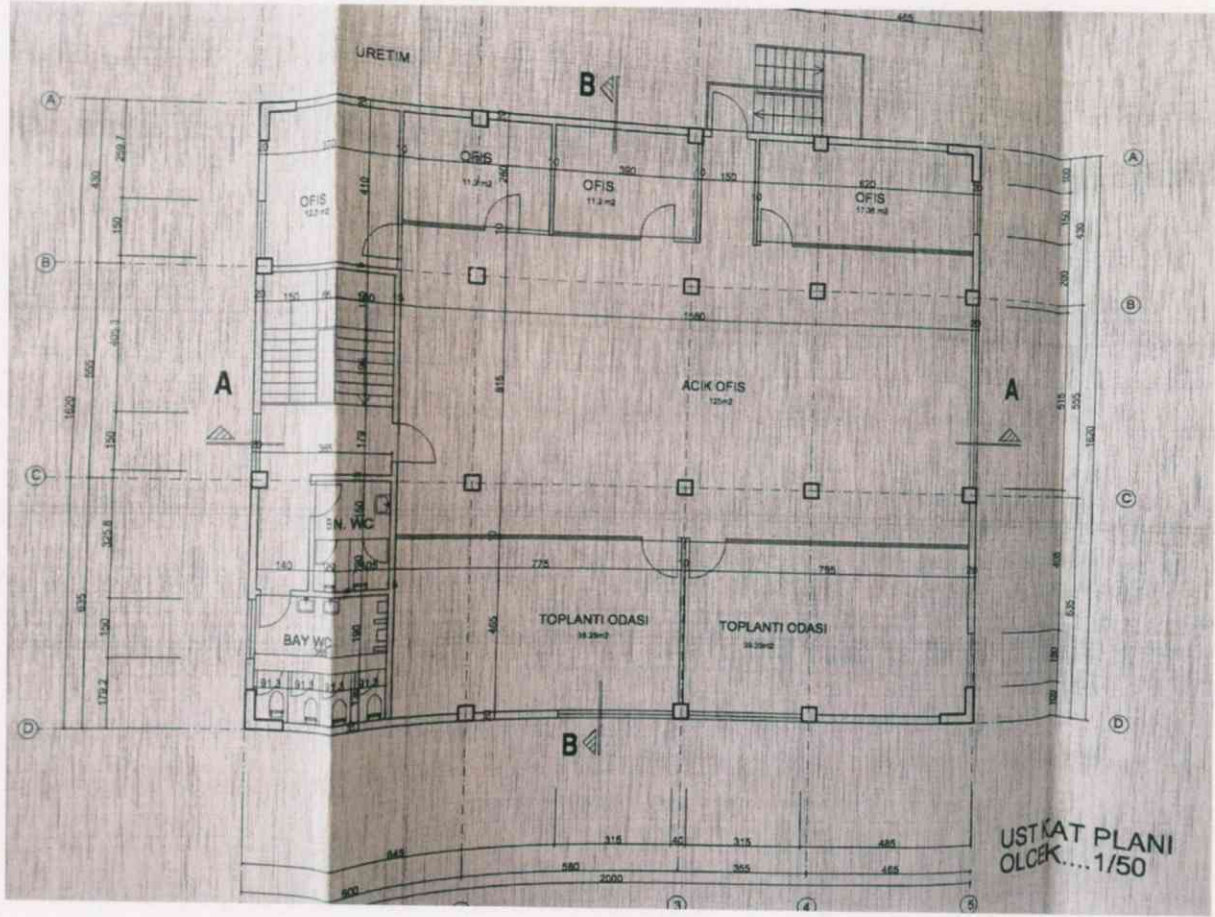


Ek-5: Mimari Proje

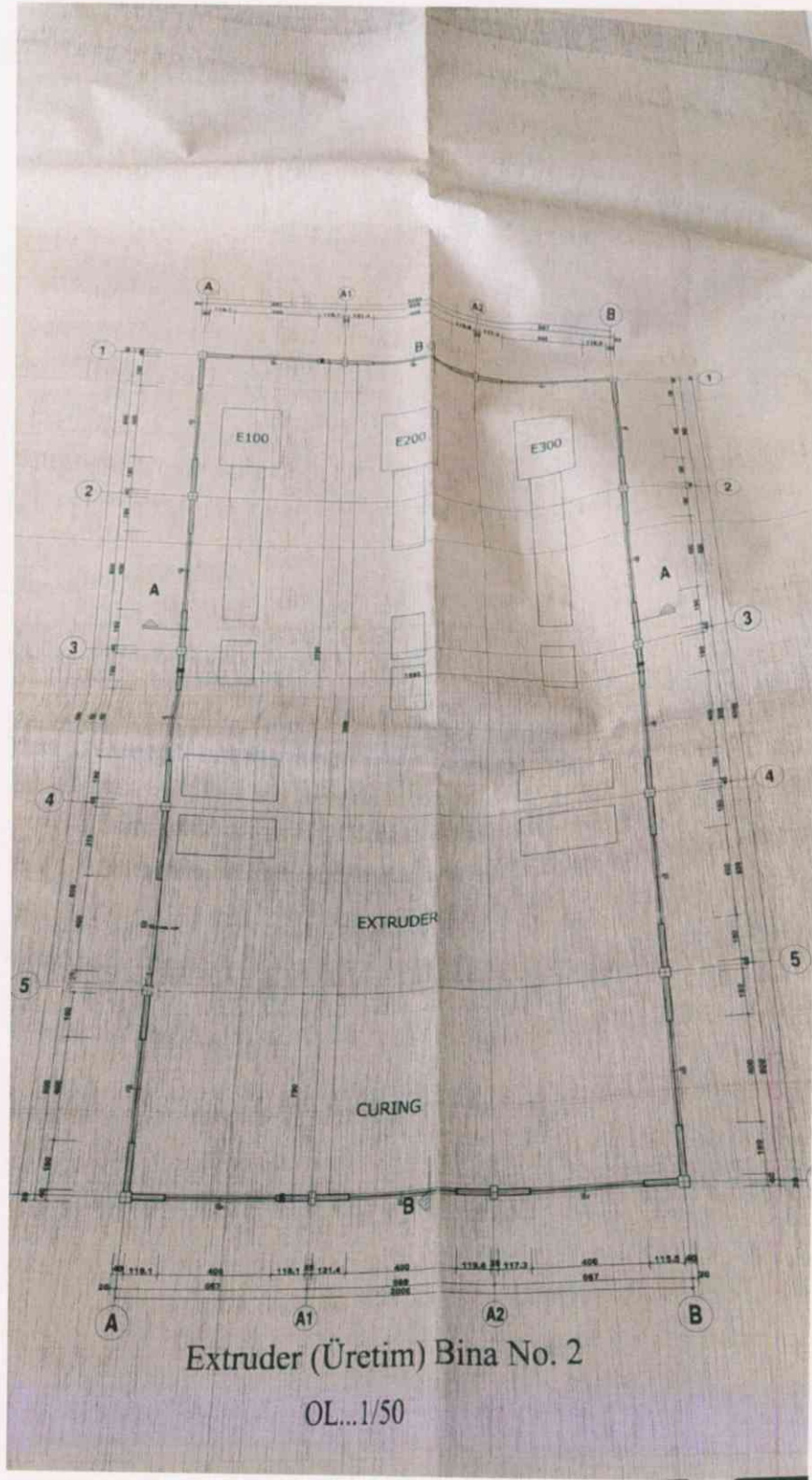
PROJE MÜEL.	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC. DİP.NO	İMZA					
MİMARİ	Tahir Gürbüz	Mimar	30507						
STATİK									
ADRES									
ODA VİZESİ		NİTELİĞİ							
MİMAR	MÜHENDİS								
YAPININ KİMLİK BİLGİLERİ		MEHMET ALDIKAÇTI							
YAPININ KİMLİK BİLGİLERİ		ÜRETİM BİNASI							
ARSANIN									
BELEDİYE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA PARSEL İMAR DUR.TARİHİ					
...	...	...	63 325 16						
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alanı m <sup>2</sup>	İnşaat Süresi (ay)	Taahhüt Sistemi	En Büyük Açıklık (m)	En Büyük Kat Yük.	Hareketli Yük (kg)
				TOPLAM					
				78.10		Ruhsatlı			
ÖLÇEK		MİMARİ PROJE	1/50, 1/200, 1/500						
		STATİK PROJE	1/50, 1/20						
YAPI DENETİM KURULUŞU									
MİMARİ KONTROL	STATİK KONTROL	FENNİ MESUL							
...	...	Fen İşleri Mühürüne göre tasarımların teknikten denetimden sonra...							
...	...	Belediyeye karşı inşaat ruhsatı sistemi deruhte olarak...							
İLGİLİ İDARE		FENNİ MESUL							
MİMARİ KONTROL	STATİK KONTROL	FENNİ MESUL							
...	...	İş bu proje meri... sayılı İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmeliği hükümlerine göre teknik ve statik edilmiştir.							
Müjdat inşaat	GÖKBİLEN mühürü	Ruhsat No: 36/27	...						



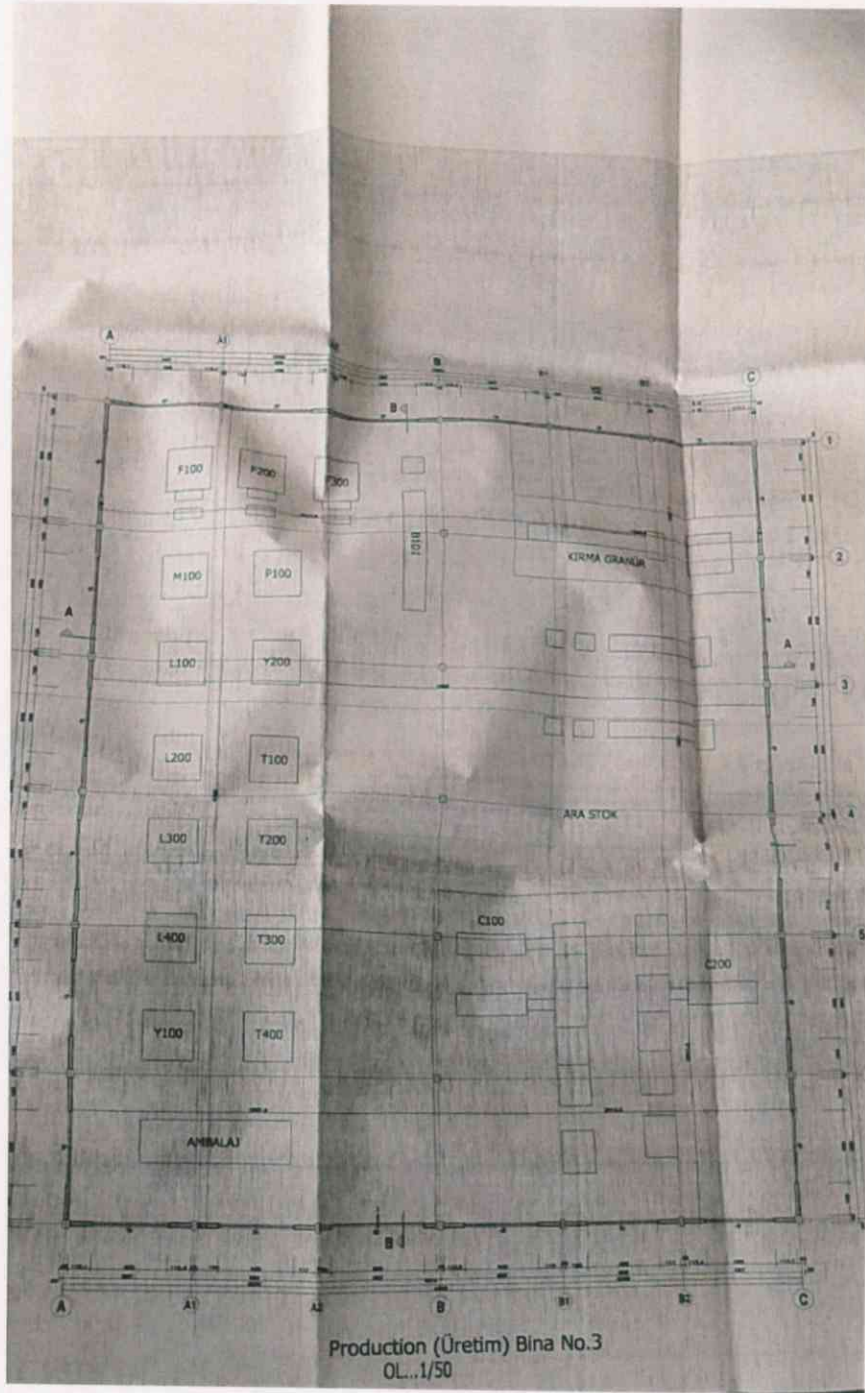


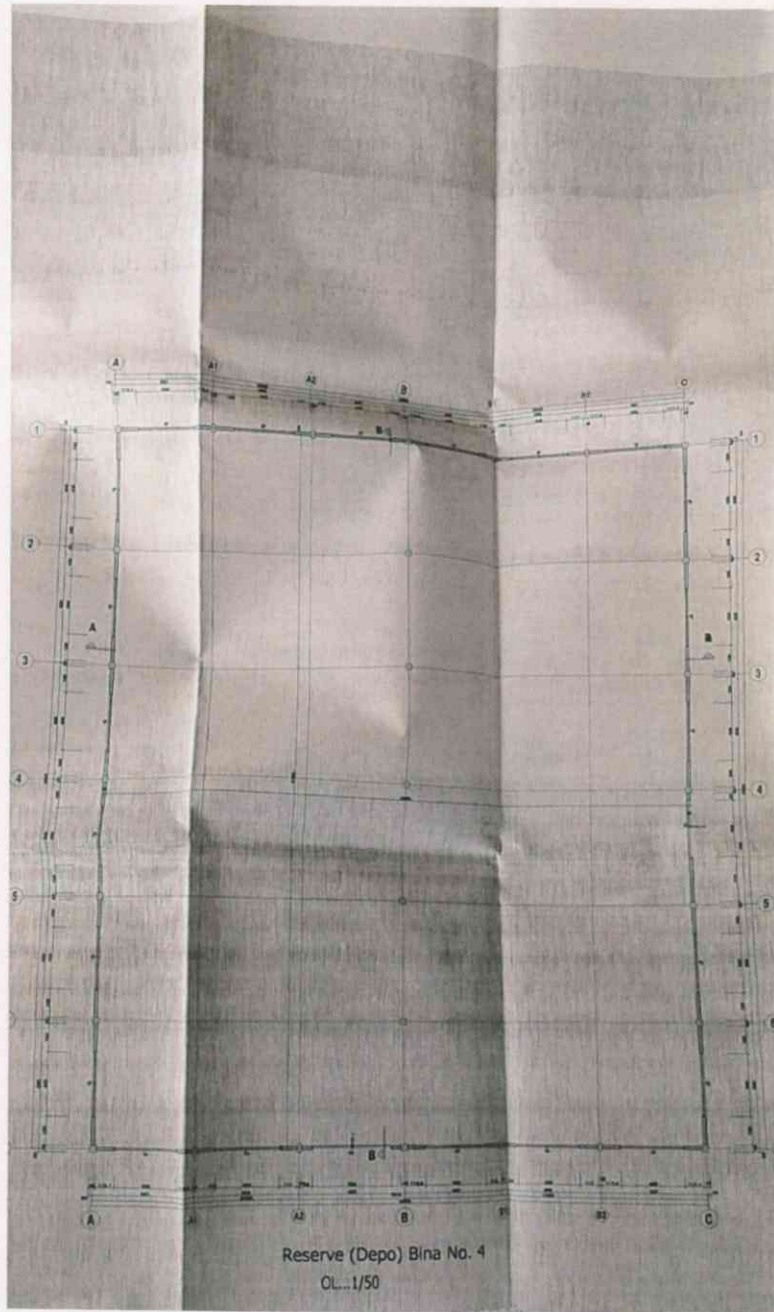












Ek-6: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 3 9 0 2							
1. Ruhsatın veron kurum <b>SARAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>				3. Ruhsatın onay tarihi <b>30.12.2002</b>		4. Ruhsat no <b>36/27</b>	
ii. <b>Tekirdağ Saray</b>		8. İmar planı onay tarihi <b>Mezrii imar planı</b>		9. Parselasyon planı onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no.			
Belediye: <b>Saray</b>		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Sanayi/tesini/22580.-Saray Tap.Müd.</b>		12. Tapu tescil belgesi veron kurum		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. <b>16.1.2002/41</b>			
Mahalle: <b>Ayaspaşa</b>		14. ÇED raporuna onay tarihi <b>16.9.02</b>		15. ÇED raporu onay tarihi <b>27.8.01</b>		16. Planlanan inşaat başlama tarihi <b>30.12.02</b>			
Multitarih: <b>Ayaspaşa</b>		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi <b>30.6.20.03</b>		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi <b>30.12.07</b>					
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı <b>Memet ALDIKAÇTİ</b>			24. Adı soyadı, ünvanı <b>Hakan Bayraktar</b>			34. Adı soyadı, ünvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi			26. Kurum sicil no. <b>33745</b>			36. Büro tescil no. <b>Yapı Denetim</b>			
21. Vergi dairesi sicil no.			27. Bağlı olduğu vergi dai. <b>Çevre</b>			37. Oda belge no.			
22. Adres <b>Oyallı İş Merk. 08/1 Kat:9 Eranterap/İst.</b>			28. Vergi dairesi sicil no. <b>156.0028326</b>			38. Sigorta sicil no.			
23. İmza			29. Sigorta sicil no. <b>24.12.2002</b>			39. Sözleşme tarihi ve no.			
32. Adres <b>Onurluk cad. No:75/10 çevre</b>			33. İmza			40. Adres			
41. İmza			42. Adres			41. İmza			
42. Yapının Ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )	48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		
Üretim Binası		2	2720.-		1	7520.-	7520.-		
Depo		2	4480.-	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	5	7840.-	7840.-		
İdare Binası		1	640.-	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	5				
				51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	1				
				52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )					
				53. Yapının yol kotu altı kat sayısı					
				54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı					
				55. Yapının toplam kat sayısı					
				56. İlave kat sayısı					
				57. Yapının yüksekliği (m)					
				58. İlave kat yüksekliği (m)					
				59. Yapının sınıfı					
				60. Yapının grubu					
				61. 1 m <sup>2</sup> maliyet (Bin TL)					
				62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)					
				63. Yapının arsa değeri (Bin TL)					
				64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)					
Toplam		5	7840.-	202950000-	159112800000-		1692738000000-		
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER <b>101.610.000.000.-</b>									
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antima		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrotor		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdivanı <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kıpıcı daireli <input type="checkbox"/> Bekli kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu			
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Pnömpar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Termin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Solben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek		Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel katıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik			
				<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton		<input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Martır döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. İmar tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza			
Mimar	<b>PAHİR GÜRSÜL</b>	<b>30564</b>		<b>9EPT002/18</b>	<b>ÖZEL MÜHÜRÜZ İŞ MERK. K.3 NO:36 ÇEVRE</b>				
Statik	<b>Hakan Bayraktar</b>	<b>33745</b>	<b>59-0033</b>	<b>SKP 2004 88</b>	<b>Onurluk cad. No 75/10 çevre</b>				
Elektrik	<b>Ahcan Yavaş</b>	<b>17514</b>	<b>34/54-33409002</b>		<b>Hacı Sabih Beşir İstikbal Kat:4 No:18 Çevre</b>				
Mech.İnşaat	<b>Ali Yavaş</b>	<b>27965</b>	<b>0494</b>		<b>Tekirdağ İş Merk. No:41 ÇEVRE</b>				
PROJE MÜELLİFLERİNİN									
mutlu proje 0262 3320887 2001 5000 adet (TS.8737)									





Ek-7: Fotoğraflar















**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

**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

**Neşe Can ÇEKİCİ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBEK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

**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

**Dilek AYDIN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

**Sayın Dilek YILMAZ AYDIN**

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566 )

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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

**Sayın Neşe Can ÇEKİCİ**

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177 )

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