

BERKOSAN YALITIM ve TECRİT MALZEMELERİ ÜRETİM ve TİCARET A.Ş.

Tekirdağ İli – Saray İlçesi
325 Ada – 4, 6 ve 16 Numaralı Parseller

Gayrimenkul Değerleme Raporu

13.09.2010

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER.....	2
1.1. SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI.....	2
1.2. DEĞERLEME TARİHİ.....	2
1.3. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI.....	2
1.4. RAPOR TÜRÜ.....	2
1.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	2
1.6. DEĞERLEME RAPORUNUN KAPSAMI.....	2
1.7. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	2
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ.....	2
2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ.....	2
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	3
3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı.....	3
3.1.2. Gayrimenkullerin Özellikleri.....	3
3.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,.....	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN YASAL SÜREÇ ANALİZİ.....	4
3.2.1. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,.....	4
3.2.2. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri.....	5
3.2.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,.....	5
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	5
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER,.....	6
5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZLERİ.....	7
5.1. PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMI.....	8
5.2. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ.....	8
5.3. GELİRLERİN KAPITALİZASYONU – İNDIRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ.....	8
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	9
6.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	9
6.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	9
6.3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE VARSAYIMLAR.....	9
6.4. PİYASA YAKLAŞIMI İLE PARSEL RAYİÇ DEĞERLERİNİN HESAPLANMASI.....	9
6.5. MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPI DEĞERİNİN BULUNMASI.....	10
6.6. PİYASA VE MALİYET YAKLAŞIMI KULLANILARAK GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİNİN BULUNMASI.....	10
7. SONUÇ.....	11
7.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	11
8. RAPOR EKLERİ.....	12

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

07.09.2010 / BERKOSAN/002

1.2. Değerleme Tarihi

07.09.2010

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

13.09.2010 / Berkosan-02

1.4. Rapor Türü

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : H. Bayram **GÜNEŞ** - Değerleme Uzmanı / İnşaat Mühendisi

S. Değerleme Uzmanı : Hüseyin **CANKURTARAN** - SPK Lisans No:400196

1.6. Değerleme Raporunun Kapsamı

Bu rapor, **Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.** yetkililerinin yazılı talebi üzerine Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 11.12.2009/Berkosan-001 tarih ve numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporunda yer alan tapuda Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayazpaşa Mahallesi, Bağlar Meşeliği Mevkii, 63 pafta, 325 ada,

- **4 parsel** numarasında kayıtlı **6.534,-m²** yüzölçümüne sahip tarla,
- **6 parsel** numarasında kayıtlı **961,-m²** yüzölçümüne sahip tarla ve
- **16 parsel** numarasında kayıtlı **22.580,-m²** yüzölçümüne sahip arsa ve üzerinden konumlandırılan **7.840,-m²** kapalı alanlı fabrika binası

vasıflı gayrimenkullerin adil piyasa değerinin tespiti amacıyla düzenlenmiş olan **revize gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

1.7. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A. Ş.

Eski Büyükdere Caddesi İz Plaza Giz No:4 K: 6/18 Maslak-Şişli / İstanbul

T : 0-212-290 64 93 ; F : 0-212-290 64 91; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Berkosan Yalıtım Ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.

Büyükdere Cad. Oyal İş Mrkz. No:108/1 K:9 Esentepe / İstanbul

T: 0-212-347 19 10; F: 0-212-347 19 05; W: www.berkosan.com

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayazpaşa Mahallesi, Bağlar Meşeliği Mevkii, 63 pafta, 325 ada,

- **4 parsel** numarasında kayıtlı **6.534,-m²** yüzölçümüne sahip tarla,
- **6 parsel** numarasında kayıtlı **961,-m²** yüzölçümüne sahip tarla ve
- **16 parsel** numarasında kayıtlı **22.580,-m²** yüzölçümüne sahip arsa ve üzerinde konumlandırılan **7.840,-m²** kapalı alanlı fabrika binasından oluşmaktadır.



Gayrimenkulün yakın çevresinde Karayolları Beton Santrali ve tarlalar yer almakta olup, gayrimenkule yaklaşık 12 km uzaklıkta Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi konumlanmıştır.

(EK 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

3.1.2. Gayrimenkullerin Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerden; 63 pafta, 325 ada,

4 ve 6 numaralı parseller üzerinde, halihazırda her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

16 numaralı parsel üzerinde, yalıtım ve tecrit malzemeleri üretimi yapan Fabrika bulunmaktadır.

Söz konusu fabrika; yapı kullanma izin belgesine göre; 2.720,-m² kapalı alana sahip 2 adet üretim binası, 4.480,-m² kapalı alanlı 2 adet depo ve 640,-m² kapalı alanlı idari bina olmak üzere toplam 7.840,-m² 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 taşyünü kaplamalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı eloksal alüminyumdur. Kapı doğramaları eloksal alüminyumdur. Holleri, merdiven basamak, riht ve sahanlıkları mermer kaplıdır. İdari bölümün dış cephesi alüminyum giydirme cephedir.

3.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,

İLİ	:	TEKİRDAĞ		
İLÇESİ	:	SARAY/0		
MAHALLESİ	:	AYAZPAŞA		
MEVKİİ	:	BAĞLAR MEŞELİĞİ		
PAFTA NO.	:	63		
ADA NO.	:	325		
PARSEL NO.	:	4	6	16
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	:	6.534	961	22.580
NİTELİĞİ	:	TARLA	TARLA	ARSA
CİLT NO	:	21	21	42
SAHİFE NO	:	1994	1996	4111
İKTİSAP TARİHİ / YEVMİYE NO.	:	24.12.2002 / 3154	29.05.2003 / 1176	16.01.2002 / 41
MALİK	:	MEMET ALDIKAÇTI		

(EK 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgesi ve Yazılı Tapu Takyidatı)

3.2. Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

07.09.2010 tarihi itibari ile, Saray Tapu Sicil Müdürlüğü¹ ve Saray Belediye Başkanlığı'nda yapılan incelemeler sonucunda elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.2.1. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,

4 ve 6 numaralı parseller;

Beyanlar Bölümü	:	Bakanlar Kurulu'nun 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez.
------------------------	---	--

16 Numaralı Parsel;

Beyanlar Bölümü	:	Bakanlar Kurulu'nun 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı kararı gereği yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez.
Rehinler Bölümü	:	<ul style="list-style-type: none"> - 06.02.2006 tarih ve 332 Yevmiye ile Türkiye İş Bankası Maslak Şubesi lehine, 1'inci dereceden F.B.K. değişken faizli 70.000.000,-Japon Yeni bedelli ipotek mevcuttur. - 29.04.2008 tarih ve 2903 Yevmiye ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 2'nci dereceden F.B.K. %40 faizli 3.500.000,-TL bedelli ipotek mevcuttur.

¹ Saray Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 07.09.2010 tarih ve saat 09:00'da inceleme yapılmıştır.

	- 16.12.2009 tarih ve 8368 Yevmiye ile Kredi Garanti Fonu A.Ş. lehine, 3'üncü dereceden F.B.K. %36 faizli 900.000,-TL bedelli ipotek mevcuttur.
Şehirler Bölümü	: - B İlave: Serbest dereceden istifade hakkı vardır. - C İlave: Serbest dereceden istifade hakkı vardır.

3.2.2. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

Saray Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; 4 ve 6 numaralı parseller; henüz onay sürecinde olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır. Çevre Düzeni Planı henüz tasdiklenmediğinden, Rapor tarihi itibari ile söz konusu parseller imarsızdır.

16 No.lu parsel, 06.12.2001 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli Mevzi İmar Planı sınırları dahilinde "Sanayi Alanı"nda kalmakta olup,

Yapılanma Şartları,

- İnşaat Emsali (E) : 0,60 ve
- Kat yüksekliği (H) : 6,50 metredir.

Yapı Ruhsatı, 30.12.2002 tarih, 36/27 ruhsat numaralıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi, 29.12.2008 tarih, 25/47 belge numaralıdır.

Mimari proje, 30.12.2002 tarihinde tasdik olunmuştur.

(EK 3: Gayrimenkule Ait Vaziyet Planı, Kat Planı ve Kesit)

(EK 4: Gayrimenkule Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı)

(EK 5: Gayrimenkule Ait İmar Durumu)

3.2.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,

16 numaralı parselde yer alan fabrika binasının yapı denetimi Ertaş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi²

Tekirdağ,

Tekirdağ Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizinin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. 6.313 km² yüzölçümüne sahip İİ doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır.

Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.

Saray

Saray ilçesi, kuzeyde Karadeniz, Kırklareli, doğuda İstanbul, güneyde Çerkezköy, batıda Çorlu ile çevrilidir. Yüzölçümü 612 km² olup, İİ merkezine uzaklığı 82 km'dir.

Tekirdağ'ın Karadeniz'e açılan tek kapısı durumundaki Saray; Istranca dağlarının güney eteklerinden geçen İstanbul-Kırklareli yolu üzerindedir. İİ merkezine Çorlu - Çerkezköy ilçeleri üzerinden 81 km, Muratlı ilçesi - Vakıflar kavşağı üzerinden 78 km'dir.

² Bölge analizinde kullanılan bilgiler ilgili Valilik , Kaymakamlık ve Belediye Başkanlıkların web sayfasından alınmıştır.

İlçenin sahip olduğu toprakların 314.895 dekarı kullanılan tarım alanları teşkil ederken orman ve fundalık alanlar 255.665 dekadır.

İlçede kara iklimi hakimdir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kuraktır. Yıllık yağış ortalaması 678.2 mm'dir.

Saray ilçesi idari yönden 4 mahalle (Ayazpaşa, Kemal Paşa, Pazarcık, Yenimahalle) 2 Kasaba (Beyazköy, Büyükyoncalı) ve 20 köyden oluşmaktadır.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Saray	21.243	10.956	10.287	24.396	12.324	12.072	45.639	23.280	22.359
Tekirdağ	521.554	271.022	250.532	249.218	127.876	121.342	770.772	398.898	371.874



Saray İlçesi Tekirdağ deprem haritasında 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler,

2008 yılı ortalarından itibaren dünya ekonomisinde ciddi sıkıntılar yaşanmaya başlamıştır. Başta ABD olmak üzere, hane halklarının tüketimine ve Asya ülkelerinin düşük maliyetli üretimine dayanan büyüme modeli, Lehman Brothers'ın iflası ile işlemez hale gelmiştir. ABD ipotek piyasasında başlayıp İngiltere ve diğer gelişmiş ülke finansal piyasalarında yaşanan panik havası, ABD, Avrupa ve Japonya gibi ülke hükümetleri, merkez bankaları ve uluslararası kuruluşların, eşanlı para ve maliye politikası araçları ile müdahalesi gerçekleşmiştir. Banka ve finansal kuruluşların yükümlülüklerinin devlet garantisi altına alınması, piyasaya nakit enjeksiyonu, kamu harcamalarının artırılması, kamu kaynakları ile şirketlerin iflastan kurtarılması dahil olmak üzere çeşitli araç ve yöntemlerle kriz kontrol altına alınmaya çalışılmıştır. Küreselleşmenin ulaştığı boyut ve ülkeler arası bağımlılık, 2008 krizinin beklenenden daha ağır ve yaygın olarak yaşanması sonucunu doğurmuştur.

2009 yılının ikinci yarısından itibaren elde edilen sonuçlar, krize karşı yürütülen mücadelenin sonuç verdiğini ve durgunluk dalgasının öngörülerin aksine daha kısa sürebileceği yönündeki senaryoları güçlendirmektedir. Özellikle, finansal piyasaların krizi yok sayar bir şekilde yoluna devam etmesi, reel sektörde yaşanan krizin de sona erdiği gibi bir kanı oluştursa da veriler bu durumu desteklememektedir. Üretim, yatırım, karlılık, doğrudan yatırım ve istihdam verileri, reel kesimdeki sıkıntının devam etmekte olduğunu göstermektedir. Bu sebeple, dünya ekonomisinin 2002-2007 döneminde yaşadığı büyüme dönemi benzeri bir döneme ne zaman gireceği hususu belirsizlik içermektedir.

Ülkemiz de dünyada yaşanan bu krizden 2008 yılı Temmuz-Ağustos döneminde etkilenmeye başlamış ve bu etkilenme makro ekonomik verilere yansımaya başlamıştır. Türk ekonomisinin krizden en fazla etkilenen kesimi reel sektör olmuştur. 2009 yılı ihracatı 2008 yılına göre %23,

ithalat %30 oranında azalmıştır. Dış ticaret rakamlarında, 2011 sonu itibariyle dahi 2008 seviyelerine ulaşamayacağı öngörülmektedir. 2009 yılı doğrudan yabancı sermaye girişleri, 2008 yılına göre %58,5'lük azalışla 7,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak yabancıların gayrimenkul alımları %38 azalarak 1,8 milyar dolar tutarında gerçekleşmiştir.

Günümüz itibariyle işsizlik %14 seviyesine ulaşmış olup kentli genç nüfus arasındaki işsizlik oranı %28,3 seviyesindedir. Gayrimenkul sektörü de bu daraldan payını almıştır. Bina sektörü üretim endeksi, 2008 yılının aynı dönemlerine göre, 2009 yılı birinci çeyreğinde %30,2, ikinci çeyreğinde %27,8, üçüncü çeyreğinde %21, son çeyrekte ise %8 daralmıştır (TUIK). Buna karşılık konut satışları 2008 yılında 427.105 adet iken %26 artış ile 2009 yılında 539.746 olarak gerçekleşmiştir (TUIK). Bu artışta, 2008 yılı son iki çeyreğin düşük rakamlarının baz etkisi ve Nisan ayında 85.000 adetlik ekstra bir alım satım işleminin (tapu harçlarının düşmesi ve re-finansman) arzi etkisi olduğu düşünülmektedir.

TÜİK verilerine göre yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümleri yıllar itibariyle aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir:

Yıllar	Yüzölçümü (m ²)	Değişim
2009	98.919.202	-4,70%
2008	103.846.233	-17%
2007	125.067.023	

Konut kredisi kullanımına ilişkin veriler aşağıda sunulmaktadır:

Yıllar	Konut Kredisi Stoğu ¹ (TL)	Kredi Kullanan Kişi Sayısı ²
2006	23.378.000.000	512.971
2007	32.460.000.000	685.876
2008	38.900.000.000	788.092
2009/11	43.889.000.000	907.748
2009/12	44.888.000.000	
2010/2	46.515.000.000	

1-BDDK verileridir. 2- T.Bankalar Birliği

Konut kredilerinin aylık seyrine baktığımızda, 2009/4'ncü aydan itibaren artış eğilimi başlamış olduğu, özellikle Eylül ayından başlayarak aylık bir milyar lira civarında konut kredisi kullanılmaya başlandığı görülmektedir. Bunda kredi faizlerinin 2009 Ağustos ayında, önce 5 yıl vadede daha sonrada 10 yıl vadede aylık %1' in altına düşmesi de önemli bir rol oynamıştır.

Bireylerin alım güçlerinin azalması, işsizlik ve makro ekonomik göstergelerdeki bozulmanın hane halkının gelecek öngörüsü ve beklentileri üzerinde yarattığı olumsuzluklar dikkate alındığında, kredi kullanımlarındaki artışa rağmen, konut segmentinde geçmiş yıllara benzer bir büyüme trendine kısa vadede girilemeyeceği, uygun fiyatlı ve orta gelir grubuna hitap edecek projeler ile arz talep dengesini kurabileceği beklenmektedir.

Kriz öncesinde gayrimenkul sektörünün gözde alt segmenti olan AVM segmentinde, tüketici davranışlarını dikkate alan, fizibilite varsayımlarının daha gerçekçi yapıldığı bir yaklaşım değişikliği izlenmektedir.

Uluslararası doğrudan yatırımların artış eğilimine girmesi, finansman olanaklarının rahatlaması, kamu maliyesinin bozulan dengelerinin yeniden tesisi ve enflasyonist eğilimlerin önlenmesi gibi faktörlerdeki gelişmelere bağlı olarak 2010 yılında ihtiyatlı bir iyimserlik içinde olunabileceği düşünülmektedir.

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, genel olarak kullanılan üç farklı yöntem mevcuttur. Bu yöntemler sırasıyla;

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dir.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı, yani talep edenlerin belli bir fiyat ve satış özellikleri konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

5.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini karşılandırmaktır. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi **türetmek** için, geliştirme maliyet tahmini, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımı piyasanın düşünce tarzını yansıtmaktadır.

Genellikle Maliyet Yaklaşımında, maliyetin tahmini için iki farklı metod kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yöntemle, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılarak hesaplanan amortisman miktarı düşülerek, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen amortisman değeri düşüldükten sonra arazi değeri ilave edildiği zaman çıkan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan araziye ait arsa geliştirme, yasal işlemler, vergiler, bakım, pazarlama, reklam, koordinasyon (En Verimli ve Etkin Kullanım Analizi inşa ve sonrasında satışı öngörüyorsa inşaat maliyetleri) gibi tüm giderler, bunların doğduğu veya ödendiği dönemler itibari ile gider kalemleri olarak hesaplamalara alınır, arzu edilirse bu hesaplamalara girişimci karı eklenir (veya analiz sonucu bulunacak değer, satın alma değerinden, en az bu tutarda yüksek olması beklenir). Yapılan tüm gider ve faaliyetlerin, öngörülen satış veya kira gelirlerinin doğduğu dönemler itibari ile, nakit girişleri de dikkate alınarak, net nakit girişleri hesaplanır ve belirlenen düzeltme (iskonto) faktörü ile günümüz değerlerine indirgenir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özelliklere ait verilere, Rapor'un 3.1.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, gayrimenkullerin özellikleri sebebiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin toplam değerinin takdir çalışmalarında Piyasa ve Maliyet Yaklaşımları esas alınmış olup, **arsa değerlerinin tespitinde Piyasa Yaklaşımı ve Yapı Değerlerinin tespitinde ise Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır.

Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, Piyasa Değeri Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerlerinden gayrimenkulün toplam değerlerine ulaşabilmek amacıyla, değerlendirme konusu olan parsellerin üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan **inşaat maliyetleri**, hesaplanan parsel değerine ilave edilmek suretiyle gayrimenkullerin toplam değerine ulaşılmıştır.

6.4. Piyasa Yaklaşımı ile Parsel Rayiç Değerlerinin Hesaplanması

Değerleme konusu parsellerin konumu ve imar durumu dikkate alınarak, bölgede yapılan satılık emsal araştırması sonuçları aşağıda sunulmuştur.

- **Emsal # 1:** Değerleme konusu parsellere yaklaşık 200 metre mesafede yer alan 7.196,-m² alanlı 110 ada, 16 numaralı parsel, 300.000,-TL bedelle satılıktır. (**m² değeri ~42,-TL**)
- **Emsal # 2:** Değerleme konusu parsellere bitişik, 6.000,-m² yüzölçümlü tarla 600.000,-TL bedelle satılıktır. (**m² değeri 100,-TL**)

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda edinilen izlenimler ve yukarıda emsallerin irdelenmesi sonucunda,

- Bağlar Meşeliği civarındaki tarla ve arsaların m² birim değerlerinin **42,-TL** ile **100,-TL** arasında değiştiği,
- Emsal 2'de yer alan tarlanın çok yüksek bedelden satışa sunulduğu,
- Bölgede sanayi imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu, konu gayrimenkullere en yakın sanayi imarlı arsaların Çerkezköy OSB içerisinde bulunduğu,
- Çerkezköy OSB içerisinde konumlu sanayi imarlı arsaların 100,-ABD \$ bedelle satışa sunulduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda açıklanan tespitler doğrultusunda;

- **4 ve 6 numaralı parsellerin** yukarıdaki emsallerle aynı yapılanma koşullarına sahip olması ve pazarlık payı da dikkate alınarak m² birim değerinin **40,-TL**,