

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-2022-00201

Rapor Tarihi: 22.06.2022



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Berkosan Yatırım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	22.06.2022
Rapor No	:	OZEL-2022-00201
Değerleme Tarihi	:	15.06.2022-22.06.2022
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 ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	325 Ada, 4 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 6 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 16 Parsel: Emsal _{max} :0,60 H _{max} :6,50 yapılaşma koşulunda "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır

22.06.2022 Tarihi İtibariyle

Taşınmaz	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)	KDV Dâhil Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Parsel (Tarla)	915.000	1.079.700
325 Ada, 6 Parsel(Tarla)	135.000	159.300
325 Ada, 16 Parsel(Fabrika)	42.530.000	50.185.400
TOPLAM	43.580.000	51.424.400

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 değer 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.....	10
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	15
5.5	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
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 ilişkin 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 Değerlemesinde 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, 16, 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 Parselde Yer Alan Fabrikanın Pazar Değerinin Tespiti	27

6.5.4	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti	29
6.5.4.1	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti	29
6.5.4.2	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti	29
6.5.5	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	30
6.5.5.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	30
6.5.5.2	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
6.5.6	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	31
6.5.7	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, 31	
6.1	Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	31
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	31
6.3	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8	EKLER	33

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 22.06.2022

Rapor Numarası : OZEL-2022-00201

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 15.06.2022 tarihinde çalışmalara başlanmış 22.06.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş. Arasında 24.05.2022 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 24.05.2022 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 no'lu 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 kiralınması 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 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.

Gayrimenkul değerlemede 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 söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir.

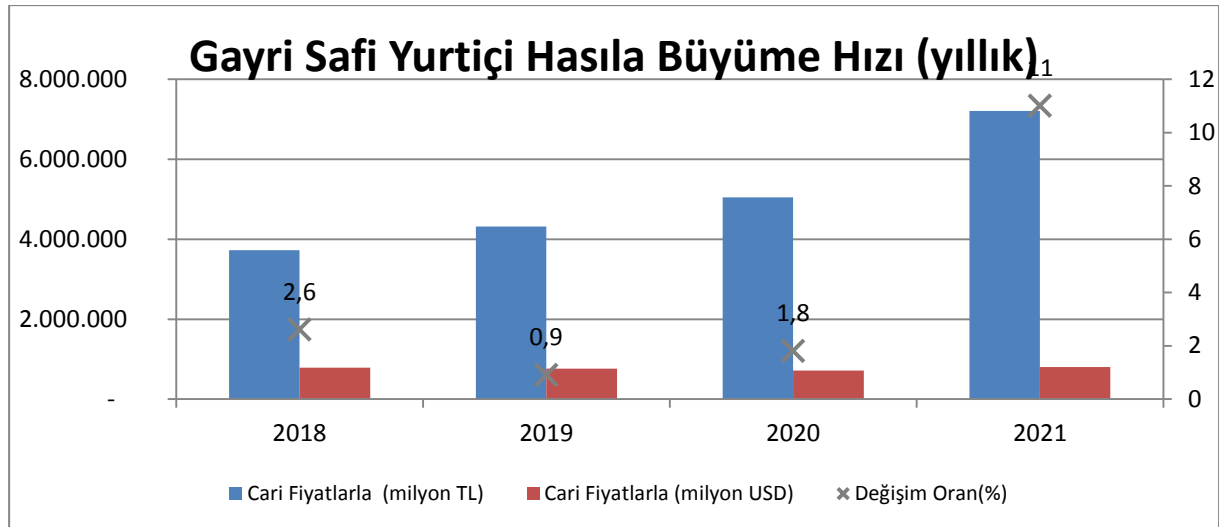
Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur

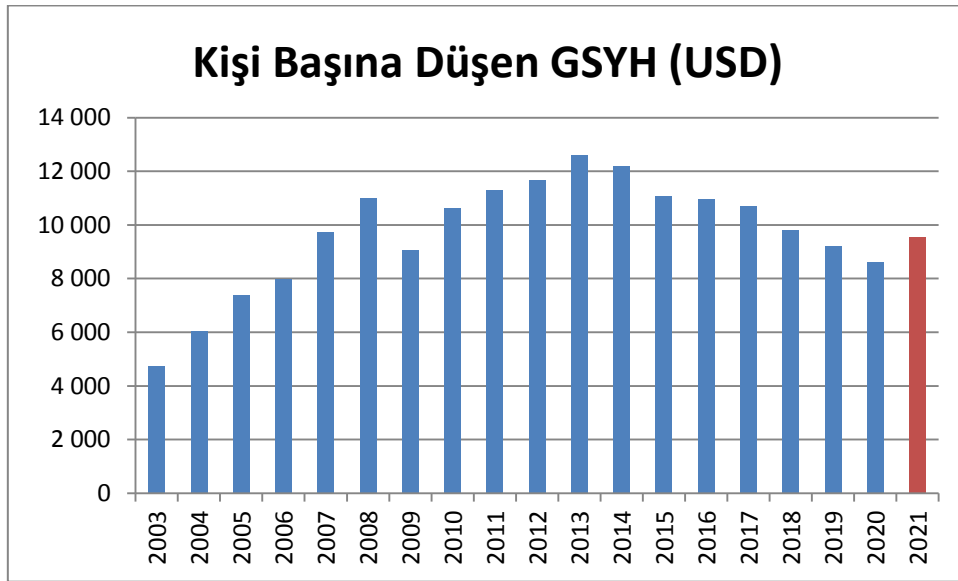
2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür.



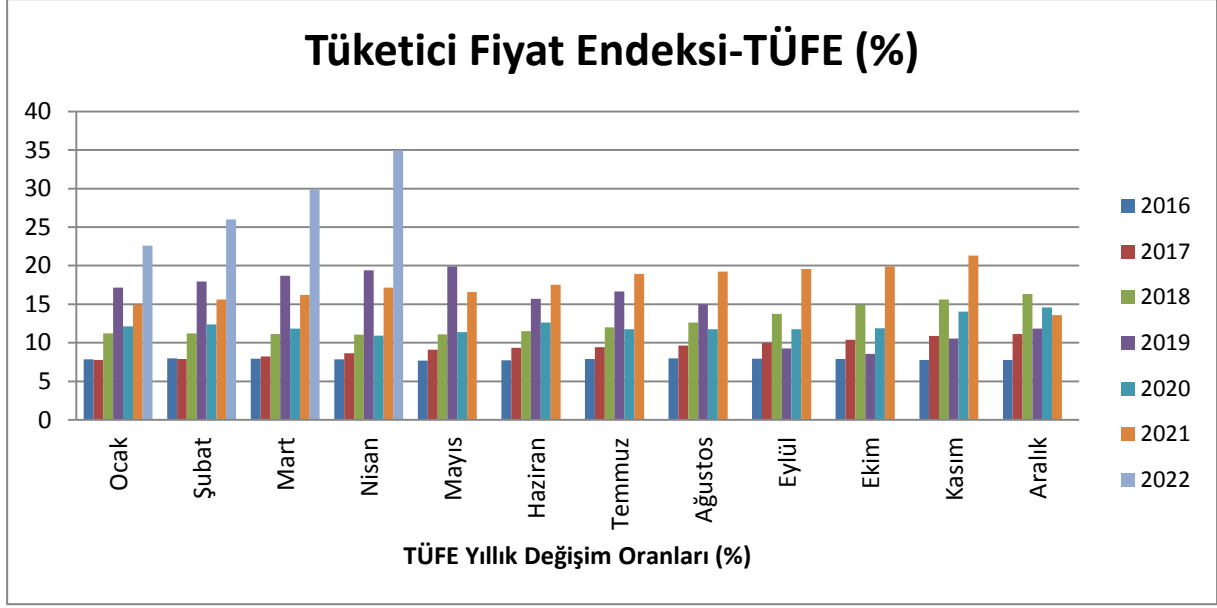
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır. Toparlanma sürecinde, 2021 yılının ilk üçeyreğinde, dış ve iç talebin desteği ile ekonomi bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,7 büyümüş; dış ve iç mali dengeler iyileşmiş ve işsizlik oranı düşmüştür. Bununla birlikte, 2021 yılının 4'üncü çeyreğinde Türk Lirası önemli ölçüde değer kaybetmiş ve Aralık başı itibariyle değeri yarıdan fazla düşmüştür. Sonrasında tekrar değer kazansa da oynaklık devam etmiştir.

Türkiye ekonomisi 2021 yılında yüzde 11 oranında büyümüş olup bu performansla 2021 yılında G-20, OECD ve AB ülkeleri arasında en yüksek büyüme sağlayan ülke olmuştur. Bu büyüme performansında güçlü iç ve dış talep ile birlikte, etkili aşılama hızı belirleyici olmuştur. Arz tarafında, Mayıs ortasından itibaren kademeli olarak uygulamaya konulan normalleşme süreci, birçok hizmet sektöründe hızlı bir toparlanmanın sağlanmasına yardımcı olmuştur. 2021 yılında canlı dış talebin, artan fiyat rekabeti ve artan nakliye maliyetleri nedeniyle Türkiye'ye doğru kayan talep desteği ile mal ihracatı rekor seviyelere yükselmiştir. Güçlü gelir artışı kamu mali dengelerin iyileşmesine yardımcı olmuştur, ancak harcamalarda kaydedilen hızlı artış iyileşmeyi sınırlamıştır. Ekonomik faaliyetlerdeki güçlü toparlanmanın desteği ile istihdam pandemi öncesi seviyelere gelmiştir.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve Eylül 2021'den bu yana gerçekleştirilen agresif parasal genişleme makro-finansal koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur; 23 Eylül 2021 ile 2021 yıl sonu arasında toplam 500 baz puanlık faiz indirimi yapılmıştır. Türk Lirası 2021 yılının başı ile Aralık 2021 ortası arasında büyük oranda değer kaybetmiş, Aralık sonu itibarıyla Türk Lirasında dalgalanma azalmıştır.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2022 Yılı Şubat ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %69,97, yurt içi üretici fiyatları %72,03 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Küresel enflasyon arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir. Pandemi, enflasyon ve arz kesintilerindeki belirsizliğin sürmesi ve ABD'nin sıkı para politikaları tüm dünyaya olduğu gibi Türkiye ekonomisi için de risk oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

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 oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralara, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiştir. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır.

2021 yılında gayrimenkul sektörü dalgalı bir seyir izlemiş olup bunun nedenleri mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Kamu bankalarının kredi faizlerini düşürmesi, döviz, altın, vadeli mevduat gibi yatırım araçlarından gayrimenkule dönüş olması sayesinde 2021 yılı son aylarında konut satışlarında rekor artışlar gerçekleşmiştir.

Kurdaki artışın getirdiği fırsatlar ile yabancıya konut satışında da rekor kırılmıştır. Yabancılar yapılan konut satışları 2021 yılı aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %77,1 artarak 7 bin 841 olurken, yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla %43,5 artarak 58 bin 576'ya yükselmiştir. Böylece hem aylık hem de yıllık satışta tüm zamanların en yüksek rakamı görülmüştür.

Artan maliyetlerle birlikte, yüksek enflasyon, canlı seyreden talep, arz düşüşü ve Türk Lirası'ndaki değer kaybıyla birlikte konut ve kira fiyatları da hızlı yükselmiştir. Kurdaki hareketlilik nedeniyle güvenli yatırım arayışı ve konut fiyatları daha da artar endişesi yüksek artışları getiren önemli faktörlerden biri olmuştur.

Fiyatlardaki yüksek artışta özellikle pandemide beklentilerin ve yaşam koşullarının değişmesi de ön plana çıkmıştır. Yüksek metrekareye, müstakil evlere, az katlı yerleşim yerlerine olan talep artarken, kentsel dönüşümün de kiralarda talepleri canlı tuttuğu görülmüştür.

Özellikle yazlık konutlara yönelik ilgi ise en dikkat çekici gelişmelerden biri olmuştur. Hareket kısıtlılığının getirdiği sıkıntılı durumlara karşı, Evden çalışmanın da getirdiği rahatlıkla tatil bölgelerindeki yazlıklara talep artmıştır Buralarda da fiyatlar çok büyük artışlar göstermiştir.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

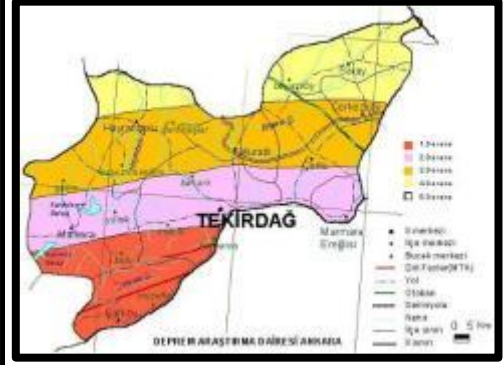
Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

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 km²'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 İlçeleri 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 (Istiranca) 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.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

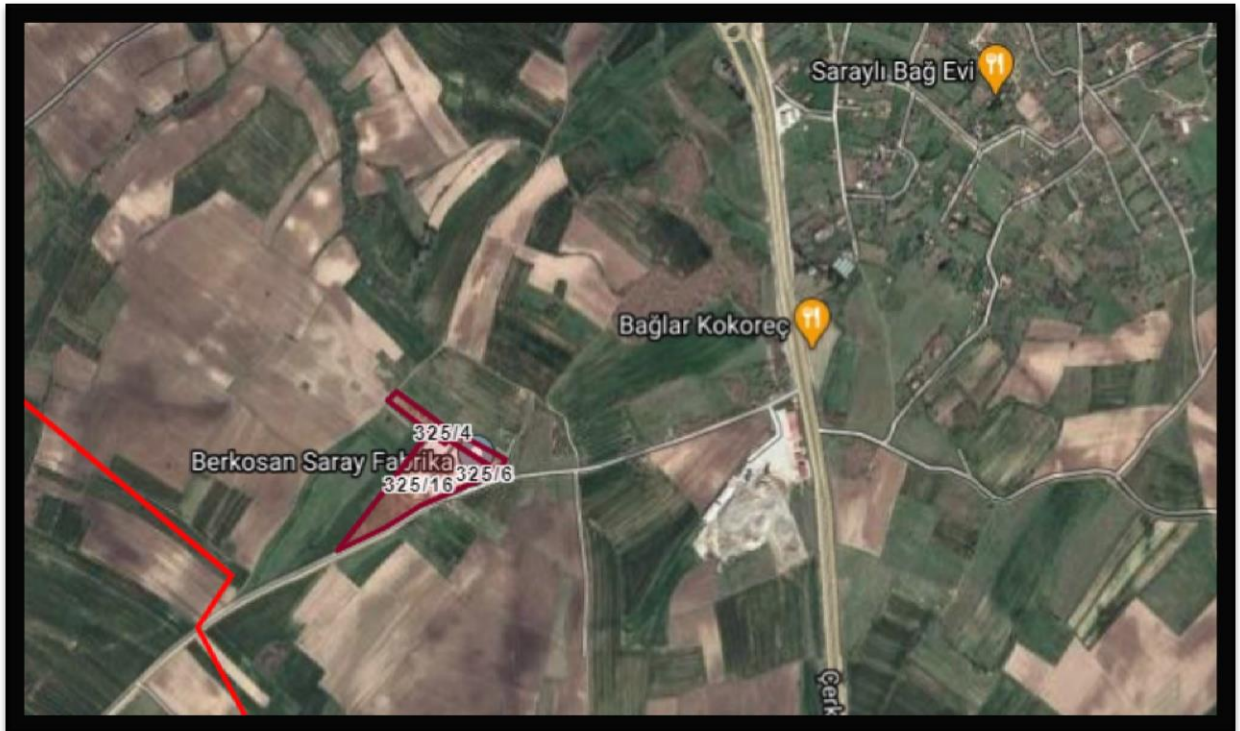
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

- ✓ 4 parsel numaralı, 6.534 m² yüzölçümlü tarla,
- ✓ 6 parsel numaralı, 961 m² yüzölçümlü tarla ve
- ✓ 16 parsel numaralı 22.580 m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlandırılan 7.840,-m² 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 ²)	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

31.05.2022 tarihinde TKGM Portalı'ndan 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 ayni hak tesis edilemez.**"

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 ayni hak tesis edilemez.**"

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 ayni hak tesis edilemez.**"

Beyanlar Bölümü

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 ayni 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 sayılı 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,-m²** 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,-m²** 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,-m² yüzölçümlü 325 ada, 4 numaralı parsel ve 961,-m² yüzölçümlü 6 numaralı parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 325 ada, 6 numaralı parselin zeminine stabilize 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,-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 jeneratör 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 taşıyıcı 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 cephedir.

Ayrıca, yapı kullanma izin belgesinden farklı olarak ~415,-m² sundurma alanı, 19,-m² kapalı alanlı bekçi kulübesi yer almaktadır. Bu yapılar için yapı değeri tespit edilmemiştir. 70,-m³ LPG, 32,-m³ 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 içinde 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 olması ulaşımı oldukça kolaylaştıracaktır.

Tehditler

- Önlem alınıyor olsa da Saray İlçesinde 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 ve maliyet 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 karşılaşılması 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, değerlendirme 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 değerlendirme 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.

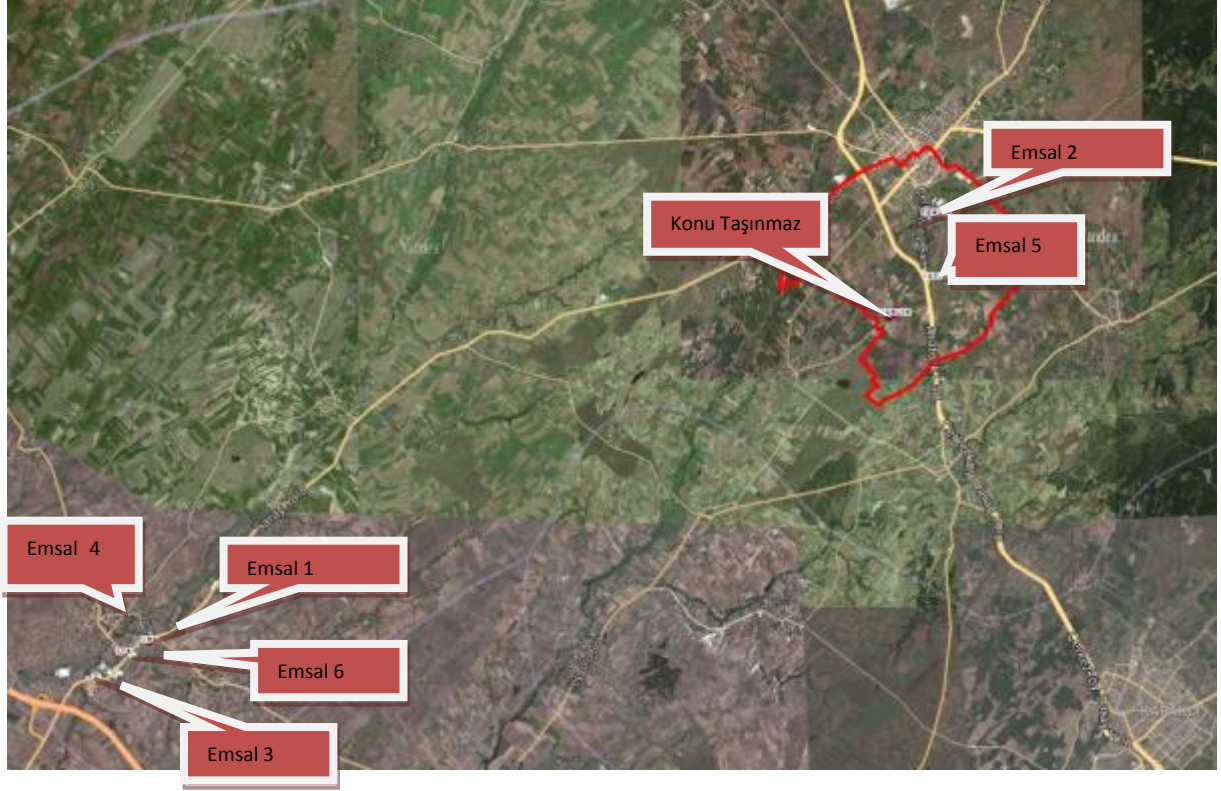
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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 ²	İstenen Fiyat (TL)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL/m ²)	Kaynak
Emsal 1	Saray Göçerler Mahallesi 158 Parsel Emsal 0,40. Edirne Saray Yoluna yakın mesafededir. E:80 Yoluna daha yakındır Parsel şekli düzgün değildir.	5.625,00	3.450.000	613,33	Aydın Emlak 0212 446 82 14
Emsal 2	Saray Ayaspaşa Mahallesi 104 ada 11 parsel E:0,50 sanayi imarlı snayi bölgesine yakın	1.001,00	2.200.000	2.197,80	Rota Gayirmenkul 0532 331 39 54
Emsal 3	Saray Göçerler Mahallesi E:0,50 sanayi arsası yoldan içeride	12.500,00	7.750.000	620	Elit Emlak 0544 580 13 30
Emsal 4	Saray Göçerler Mahallesi E:0,60 sanayi arsası (üzerinde 3.350 m ² eski tesis bulunmaktadır)	30.977,00	30.000.000	968	Mal Sahibi 0532 214 94 97
Emsal 5	Saray Göçerler Mahallesi 107 Ada 1 parsel ve 13 parsel E:0,80 KDKÇA alanı imarlı arsa	32.215,00	36.000.000	1.117,49	Haydar Emlak 0282 624 00 75
Emsal 6	Saray Göçerler Mahallesi 114 parsel E:0,50 sanayi arsası yola cephe	16.250,00	10.075.000	620,00	Erman Düzener Emlak 0552 759 90 999



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	3.450.000	2.200.000	7.750.000	30.000.000	36.000.000	10.075.000
Pazarlık Payı	5%	30%	10%	5%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	3.277.500	1.540.000	6.975.000	28.500.000	30.600.000	9.571.250
Büyükük(m ²)	5.625	1.001	12.500	30.977	32.215	16.250
Birim m ² Satış Değeri	582,67	1.538,46	558,00	920,04	949,87	589,00
Konum Düzeltmesi	5%	-20%	25%	5%	-10%	5%
Büyükük Düzeltmesi	-10%	-25%	-5%	0%	0%	10%
İmar Durumu	40%	10%	10%	-10%	10%	10%
Yola Cephe Düzeltmesi	10%	5%	20%	0%	0%	0%
Parsel Şekli Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%	0%	20%
Toplam Düzeltme Katsayısı	50%	-30%	50%	-5%	0%	45%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	874	1.077	837	874	950	854
Ortalama	911 TL					

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları ve düzeltmeler sonucunda;

- ✓ Değerleme konusu **16 numaralı parselin**,
- ✓ Konumu,
- ✓ İmar hakları
- ✓ Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu,

Vb özellikleri göz önünde bulundurularak m² emsal satış değerinin **911 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI				
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	m ² Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
16 Numaralı Parsel	22.580	911	20.569.916	20.570.000

Ardından 4 ve 6 parsel için emsal olabilecek taşınmazlar incelenmiştir.

SATILIK TARLA EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Berkosan Fabrikası Karşısı 322 Ada 9 parsel	Tarla	11.200	1.300.000	116,07	Bakır Emlak: 0506 509 56 38	Yoldan içeride, müstakil tapulu
2	Berkosan Fabrikası Karşısı 323 Ada 7 parsel	Tarla	2.898	650.000	224,29	İmamoğlu Gayrimenkul: 0282 717 34 60	Saray - Çayla Köyü yoluna cepheli olup, müstakil parseldir
3	Yakın konumlu	Tarla	13.813	4.000.000	289,58	Şahinler Gayrimenkul 0212 461 33 17	Saray Çerkezköy yoluna 2. parsel müstakil tapulu
4	Yakın konumlu 322 Ada 6 parsel	Tarla	10.457	1.750.000	167,35	Şifa Emlak 0264 437 88 63	Yoldan içeride müstakil tapulu
6	Yakın konumlu 323 Ada 38 parsel	Tarla	3.407	530.000	155,56	Mal Sahibi 0535 733 12 34	Yoldan içeride müstakil tapulu



	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	1.300.000	650.000	4.000.000	1.750.000	530.000
Pazarlık Payı	2%	25%	20%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	1.274.000	487.500	3.200.000	1.575.000	503.500
Büyükölük(m ²)	11.200	2.898	13.813	10.457	3.407
Birim m ² Satış Değeri	113,75	168,22	231,67	150,62	147,78
Konum Düzeltmesi	30%	25%	-20%	25%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	5%	-5%	5%	5%	-5%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	-10%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	35%	10%	-15%	30%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	154	185	197	196	170
Ortalama	180 TL				

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, 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 m² emsal satış bedelinin **180 TL/m²** 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 ²	m2 Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
4 Numaralı Parsel	6.534	180	1.176.120	1.176.000
6 Numaralı Parsel	961	180	172.980	173.000

- ✓ 325 ada 4 parselin pazar değerinin 1.176.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada 6 parselin pazar değerinin 173.000 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	Konum	Özellik	Alan m ²	Satış Fiyatı (TL)	Birim Metrekare Fiyatı (TL/m ²)	Kaynak
Emsal 1	Saray Sinanlı	28.815 m2 sanayi arsası ve 22.239 m ² tarla üzerinde h:6,00 m tek katlı fabrika	15.000,00	95.000.000	6.333,33	Depocity Gayrimenkul 0212 873 89 34
Emsal 2	Saray Göçerler Sanayi Bölgesi	30.000 m2 arsa üzerinde 3000 m2 tek kat kapalı alanlı fabrika	3.000,00	29.000.000	9.666,67	Çorlu Emlak 0282 653 03 33
Emsal 3	Çerkezköy OSB	14500 m2 kapalı alanı 4.500 m2 açık alanı bulunan fabrika	14.500,00	90.000.000	6.206,90	Altınay Yatırım Danışmanlık 0532 161 30 37

Konu taşınmazlar Saray ilçesinde ve Çerkezköy 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
Açık Alan (m2)	28.815	27.000	14.500
Kapalı Alan (m2)	15.000	3.000	4.500
Oran	52%	11%	31%

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı	95.000.000	29.000.000	90.000.000
Pazarlık Payı	25%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	71.250.000	24.650.000	81.000.000
Büyükölük(m ²)	15.000	3.000	14.500
Birim m ² Satış Değeri	4.750,00	8.216,67	5.586,21
Konum Düzeltmesi	-10%	-15%	-35%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%
Açık Alan Düzeltmesi	5%	-25%	0%
Büyükölük Düzeltmesi	5%	-10%	10%
Kullanılmayan İmar Hakkı	0%	0%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	-50%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.750	4.108	4.748
Ortalama	4.536 TL		

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Konu gayrimenkule benzer özellik gösteren fabrikaların m² emsal satış değerinin **4.000 TL ile 4.750 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 m² emsal satış değerinin **4.500 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PAZAR DEĞERİ (16 PARSEL)	
Fabrika Kapalı Alanı, m ²	7.840,00
m ² Satış Değeri, TL	4.500
Taşınmazın Hesaplanan Pazar Değeri TL	35.280.000
Taşınmazın Takdir Edilen Pazar Değeri TL	35.280.000

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-satıma 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 arsa değeri 6.3.2 başlığında hesaplanmıştır. Buna göre parselin arsa değeri 18.259.000 TL olarak kabul edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI				
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	m ² Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
16 Numaralı Parsel	22.580	809	18.259.028	18.259.000

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 2022/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2022 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 2.250,-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 itibari 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)	911 TL					
Arsa Değeri	20.569.916 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	3.200 TL	15%	2.720 TL	1.740.800 TL
Üretim Binası	7.200	3/A	3.200 TL	15%	2.720 TL	19.584.000 TL
Harici ve Müferrerik İşler(saha betonu,çevre duvarı, fore kazık vs)						639.744 TL
TOPLAM AMORTİSMANLI YAPI DEĞERİ						21.964.544 TL
TOPLAM ARSA+ BİNA DEĞERİ						42.534.460 TL
YUVARLANMIŞ DEĞER						42.530.000 TL

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerinin 42.530.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.5 Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

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

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

6.5.5.1 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.

6.5.5.2 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmamıştır.

6.5.6 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	1.176.000	-	915.000
325 Ada, 6 Parsel	173.000	-	135.000
325 Ada, 16 Parsel(Fabrika)	35.280.000	42.530.000	42.530.000

6.5.7 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 ve 26.02.2021 tarihinde OZEL-2021-00020 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;

22.06.2022 Tarihi İtibariyle

Taşınmaz	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)	KDV Dahil Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Parsel (Tarla)	915.000	1.079.700
325 Ada, 6 Parsel(Tarla)	135.000	159.300
325 Ada, 16 Parsel(Fabrika)	42.530.000	50.185.400
TOPLAM	43.580.000	51.424.400

1. Tespit edilen değer güncel Pazar değeridir.

Hazırlayan

Dilek Yılmaz

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ



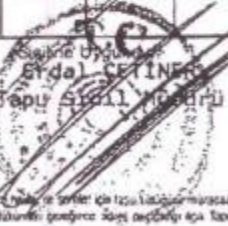
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177







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 ² dm ²
Yüzölçümü		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: Bu belgeyi alanlar, Türkiye Cumhuriyeti Tapu Kanunu'nun 12. maddesiyle düzenlenen tapu senedi ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurmalıdır.</p>						

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti		 		
İlçesi	SARAY/O	TAPU SENEDİ				
Mahallesi	AYAZPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BAĞLARMEŞELİĞİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
İNİYİKAL 1000000007L	53	325	6		m ²	dm ²
					951	.00
Niteliği	TARLA					
Sınıf	Paftasında					
Edinme Sebebi	64/256 hissesi Remiz 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	Kemet ALDIKAÇTI : GAZİ oğlu					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittis
Cilt No.	1176	21	1296		29/05/2003	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	29/05/2003					Tarih
NOT : Bu senedin bir nüshası tapu idaresine kaydedilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmiştir.						
SİGNE UYGUNDUR ERDAL ÇETİNER Tapu Sicil Müdürü						
129						

İli	TURKİYE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	ERZURUM					
Mahallesi	AYAZPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
210/000.000	42	255	16	ha	m ²	dm ²
				2	2.88	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği					
	Sınır	Pafta sınırdır.				
	Edinme Sebebi	<p>Yeni Tapu Bu Tapu Mesnet RÜBENİSTİ adında kayıtlı iken, satışından temin edilmiştir.</p> <p style="text-align: center;">YENİ TAPU</p>				
	Sahibi	<p>Denizli İnşaat ve Ticaret Müddeleri Üretim ve Ticaret ARMAK Şirketi</p>				
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
	412	42	411		21/07/2011	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	21/07/2011					Tarih
						
<small>NOT: 1. Mülkiyet gayrimenkulün devri için tapu senedi ile birlikte tapu harcı ve diğer harçlar ödenmiş ve tapu senedi teslim edilmiştir. 2. Tapu Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre işlem yapılmıştır.</small>						

Ek-2:TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-5-2022-09:44



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073522139323	20220531-2056-F00421	13932

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	325/16
Taşınmaz Kimlik No:	68734041	AT Yüzölçüm(m2):	22580.00
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:	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/İ	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 AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Saray(TEKİRDAĞ) - 07-06-2007 00:00 - 3056	-

1 / 2

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	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) O8r9R9bmvQWJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073522139323	20220531-2056-F00421	13932

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	325/6
Taşınmaz Kimlik No:	68952620	AT Yüzölçüm(m2):	961.00
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:	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/i	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 / 2

Ş/B/i	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
364248967	(SN:7382074) BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	961.00	961.00	Satış 01-12-2016 12161	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fe-yS78KTHSg kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kaydı Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073522139323	20220531-2056-F00421	13932

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	325/4
Taşınmaz Kimlik No:	68874451	AT Yüzölçüm(m2):	6534.00
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:	21/1994	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 / 2

Beyan	VKN:	Tarih	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
01/12/2006-11371 SAYILI BAKANLAR 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

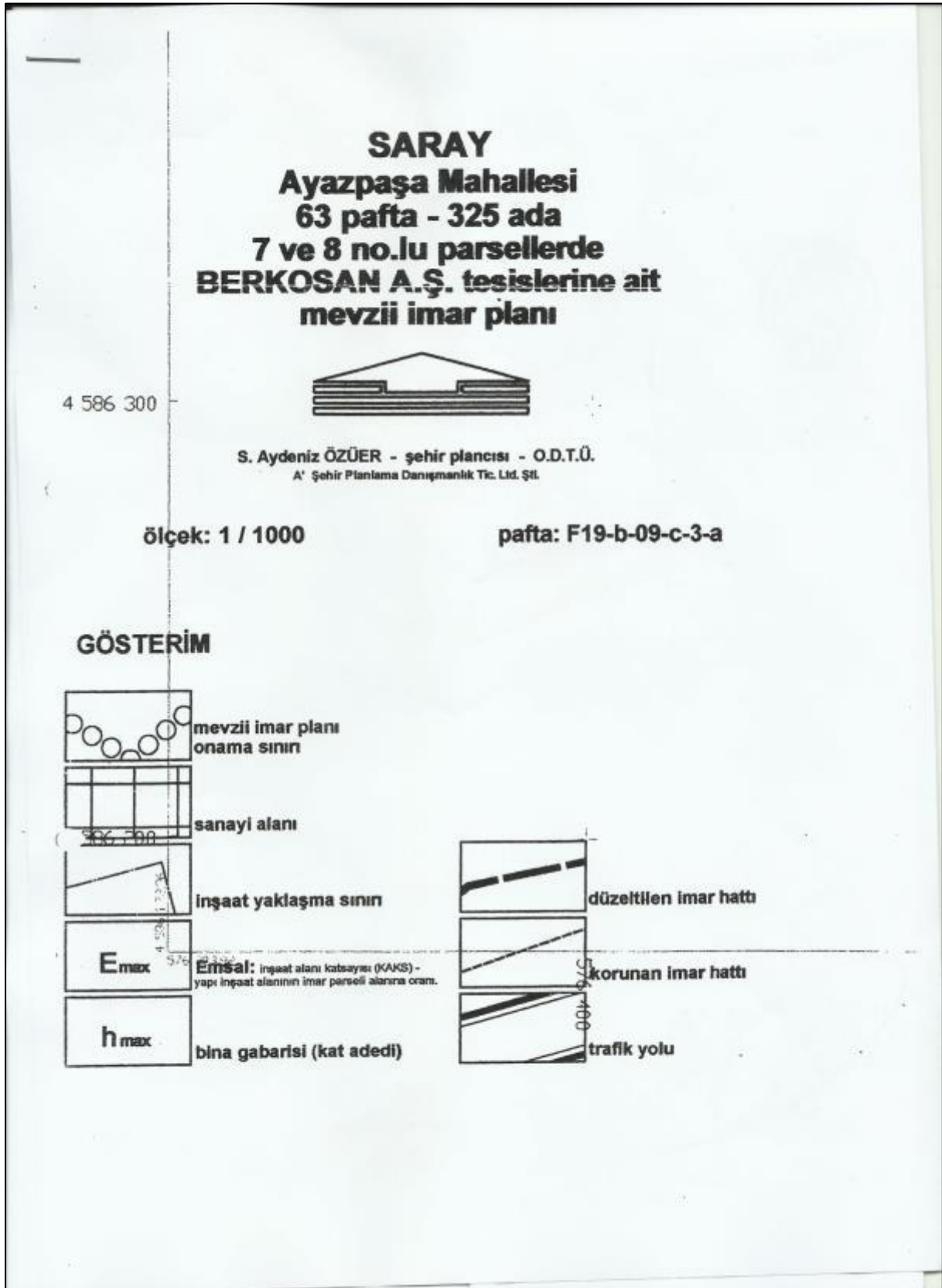
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
364248964	(SN:7382074) BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6534.00	6534.00	Satış 01-12-2016 12161	-

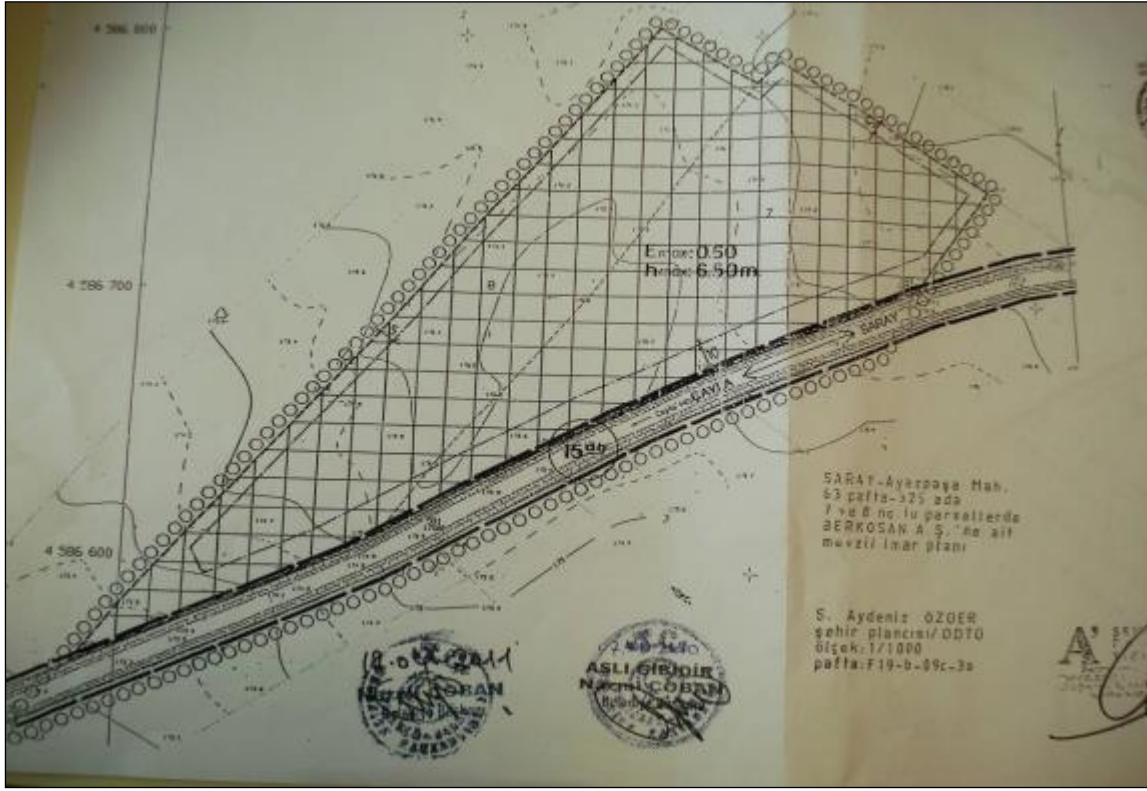
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HH1jj9Ai8mb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

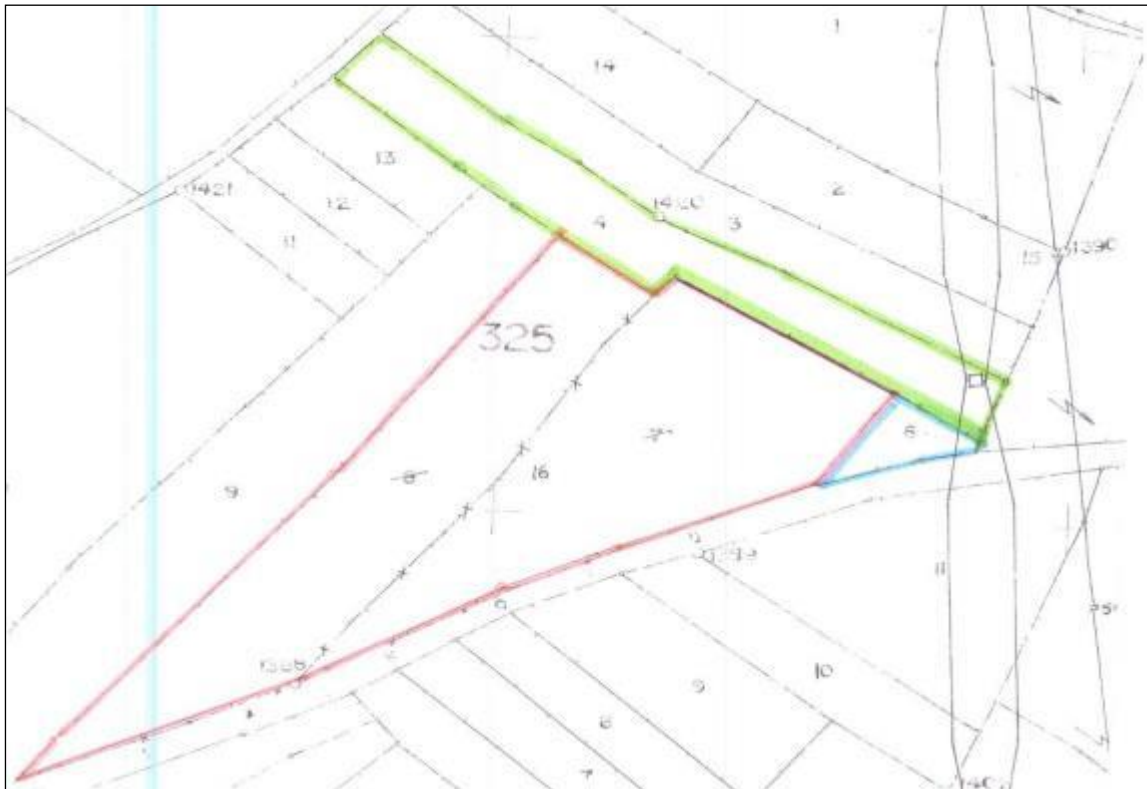


2 / 2



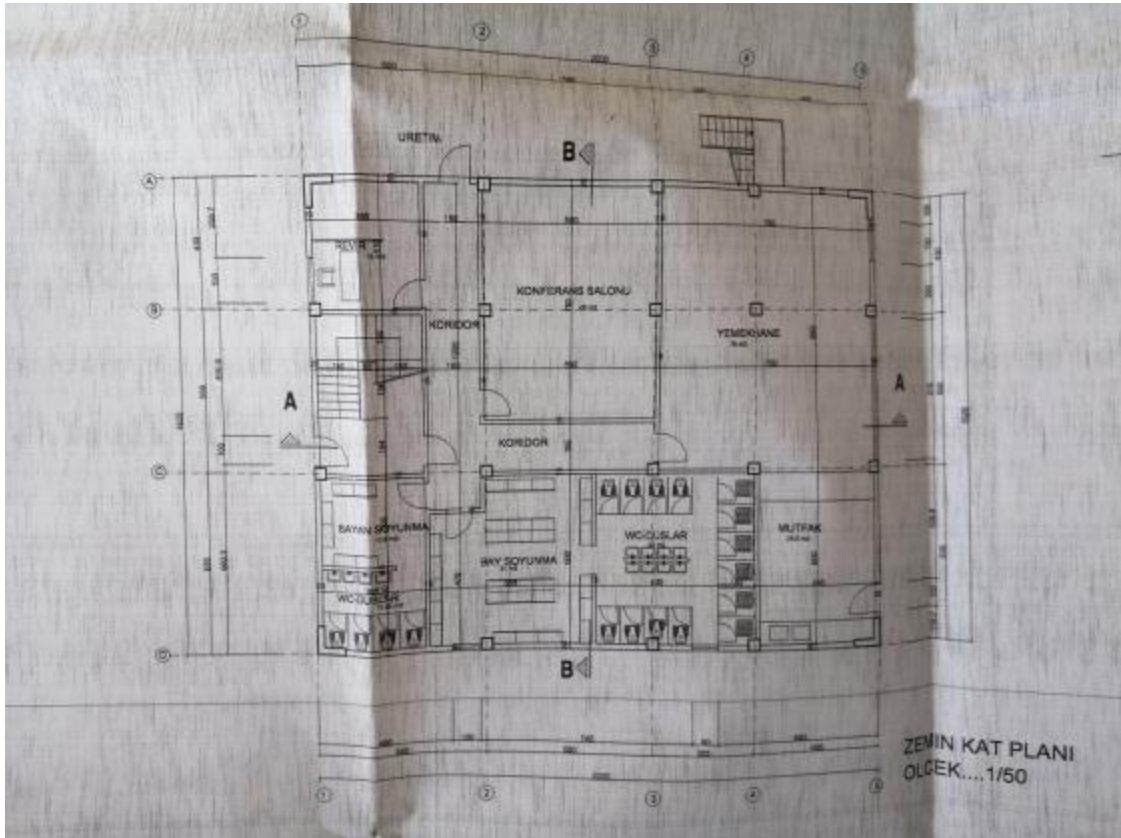
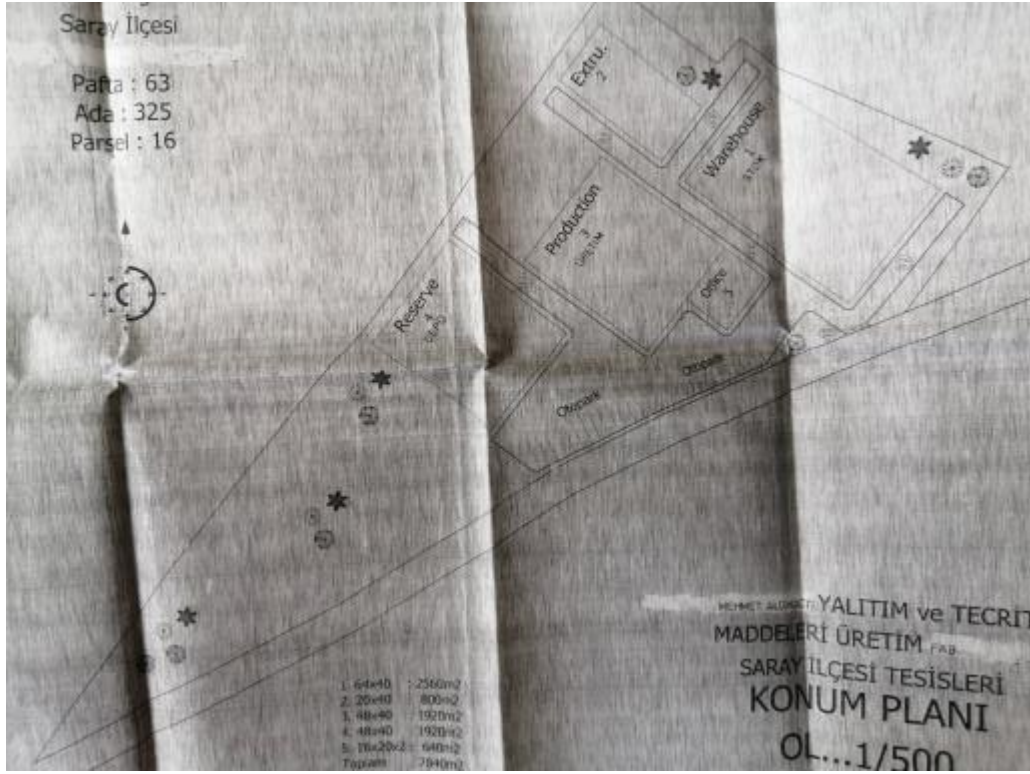


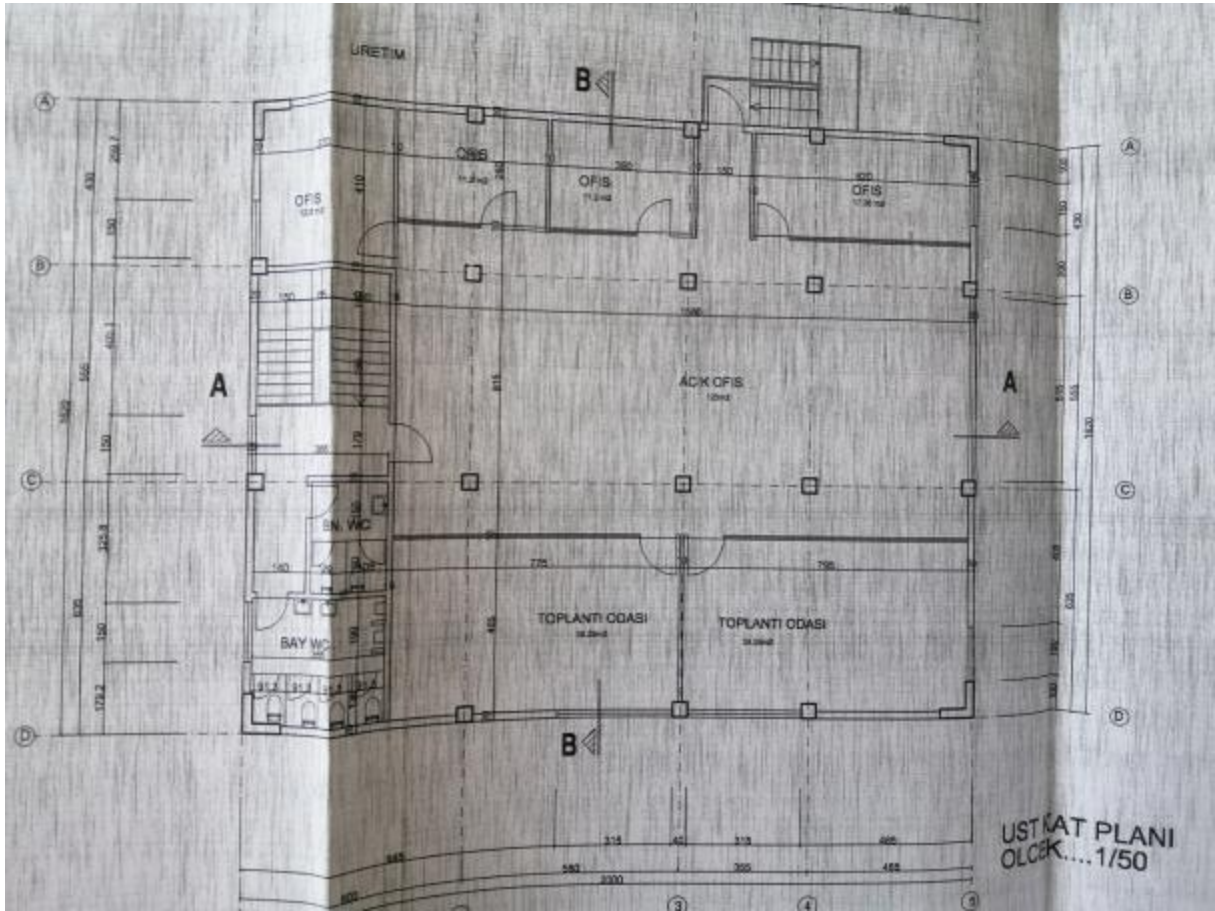
Ek-4: Kadastral Pafta

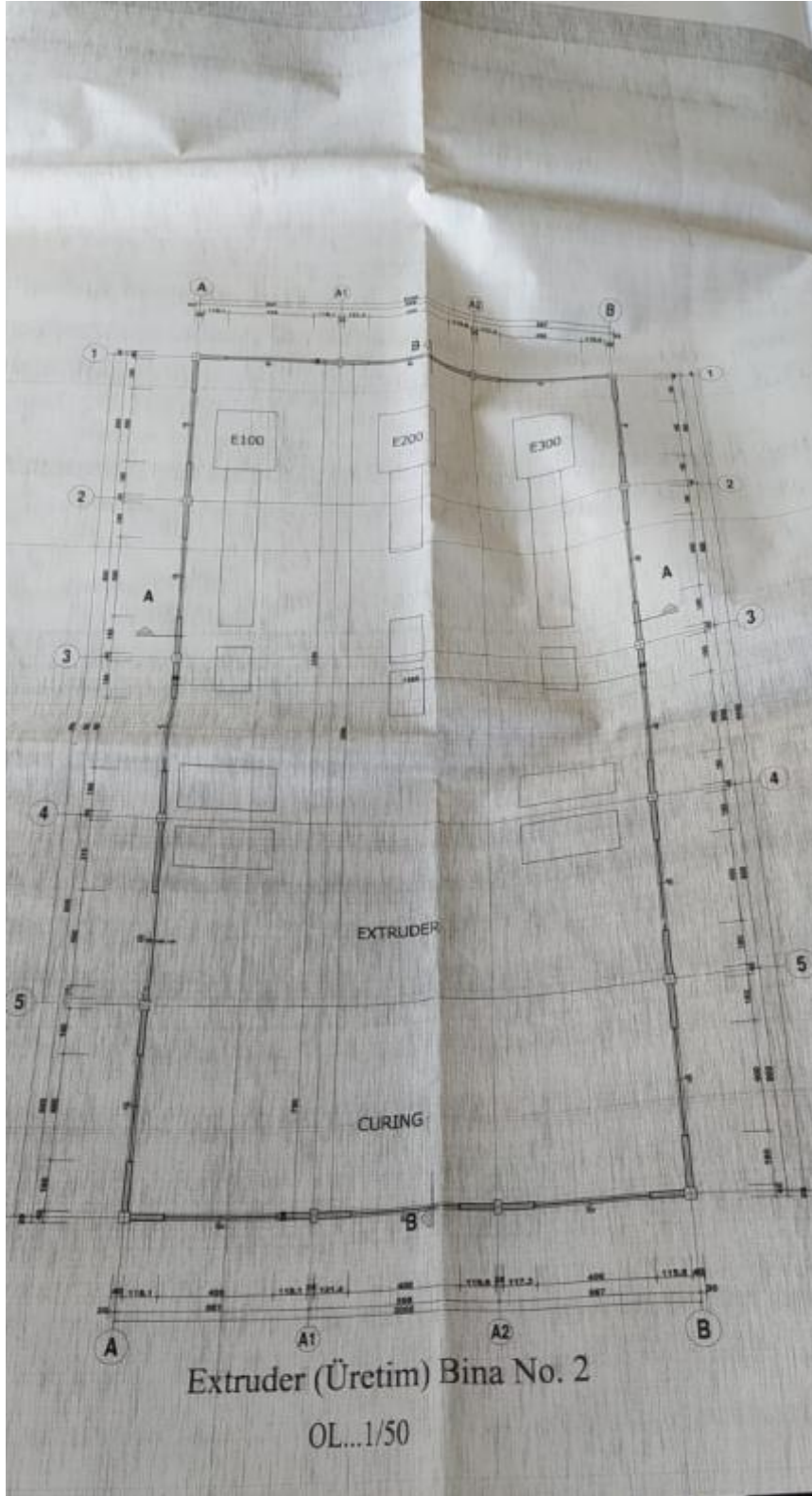


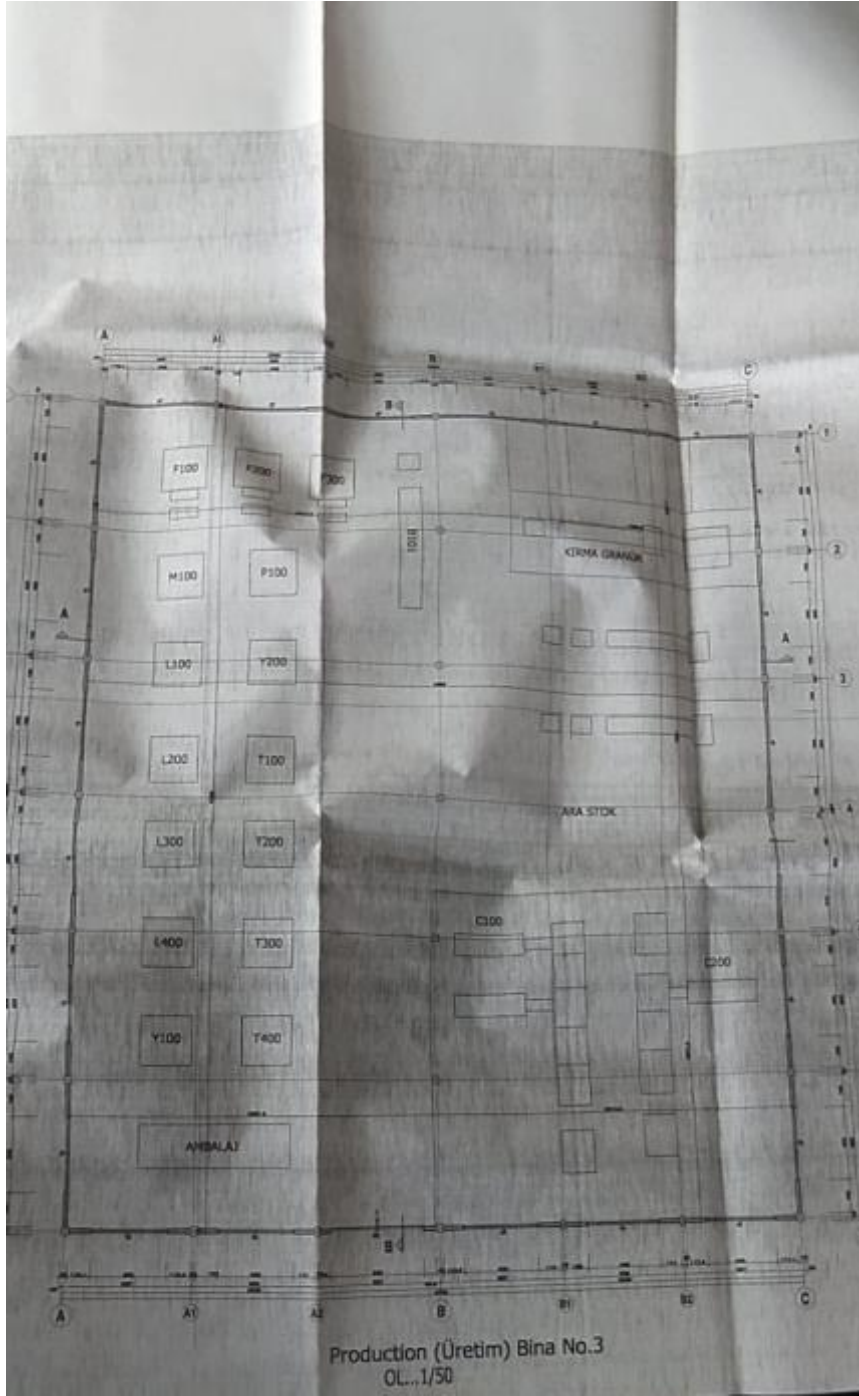
Ek-5: Mimari Proje

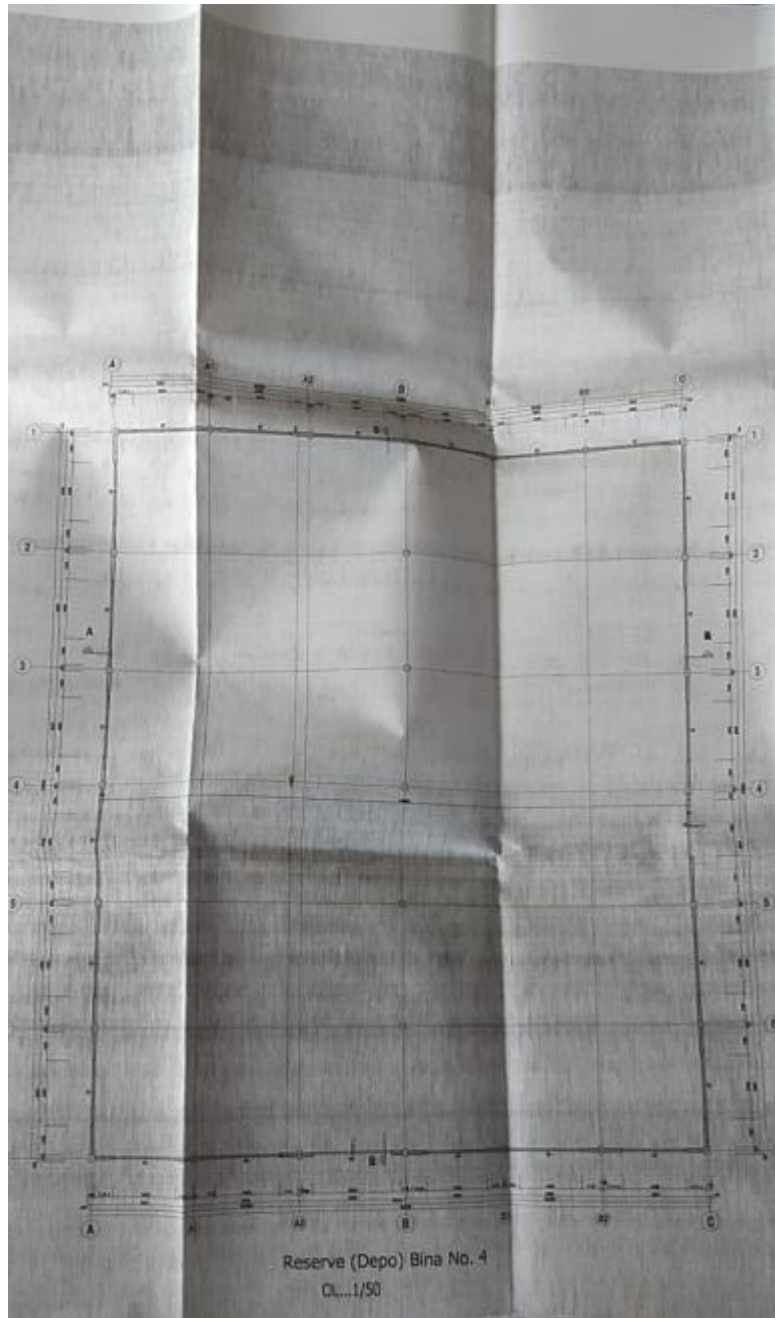
PROJE MÜEL.	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SIC.	DİP.NO	İMZA				
MİMARİ	Tahir Gürbüz	Mimar	30507						
STATİK									
ADRES									
ODA VİZESİ			NİTELİĞİ						
MİMAR			MÜHENDİS						
YAPININ SAHİBİ			MEHMET ALDIKAÇTI						
KULLANMA AMACI			ÜRETİM BİNASI						
ARSANIN									
BELDEDİRE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA PARSEL	İMAR DUR. TARİHİ				
Beşiktaş	Sarıyer		63	325	16				
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alanı m2	İnşaat Süresi (ay)	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık (m)	En Büyük Kat Yük.	Hareketli Yük (kg)
				TOPLAM		Paçalıklı			
MİMARİ PROJE				1/50, 1/200, 1/500					
STATİK PROJE				1/50, 1/20					
YAPI DENETİM KURULUŞU									
MİMARİ KONTROL		STATİK KONTROL		FENNİ MESUL					
İLGİLİ İDARE									
MİMARİ KONTROL		STATİK KONTROL		FENNİ MESUL					
Müjdat İnşaat	GÖKBİLEN	Ruhsat no: 36/27							











Ek-6: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00003902	
1. Ruhsat veren kurum SARAY BELEDİYE BAŞKANTLIĞI Tekirdağ Seray	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"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnatıl duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenilene <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	3. Ruhsatın onay tarihi 30.12.2002	4. Ruhsat no 36/27
5. Patta no 63	6. Ada no 325	7. Parsel no 16	
8. İmar planı onay tarihi Merzi İmar planı	9. Parselasyon planı onay tarihi -	10. İmar durumu tarihi ve no. -	
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) Sanayi/tesini/22580.-Saray Tap.Müd.	12. Tapu tescil belgesi veren kurum Saray Tap.Müd.	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 16.1.2002/41	
14. ÇED raporu onay tarihi 16.9.02	15. ÇED raporu onay tarihi 27.8.01	16. Planlanan inşaat başlama tarihi 30.12.02	17. Planlanan inşaat bitime tarihi 30.6.03
18. Ruhsatın geçerlik tarihi 30.12.07			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
18. Adı soyadı, ünvanı Memet ALDIKAÇTI	24. Adı soyadı, ünvanı Haluk Baykara	25. Hukuki durumu	ŞANTİYE ŞEFİNİN
20. Bağlı olduğu vergi dairesi -	26. Kurum sicil no. 33745	27. Bağlı olduğu vergi dairesi Sulu	28. Vergi dairesi sicil no. 1540028324
21. Vergi dairesi sicil no. -	29. Sigorta sicil no. -	30. Sözleşme tarihi ve no. 24.12.2002	31. MÜTEAHHİTlik kartı no.
22. Adres Oyalı İş Merk. 08/1 Kat:9 Esenyaka/İst.	23. İmza 	32. Adres omurluk cad. No:75/10 Sulu	33. İmza
34. Adı soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.	36. Büro tescil no. Yapı Denetim	37. Oda belge no.
38. Sigorta sicil no.	39. Sözleşme tarihi ve no.	40. Adres	41. İmza
42. Yapının önlebilen kullanım amacı	43. Üstet sayıs 2	44. Yüzölçümü (m ²) 2720.-	45. Benzer yapı sayısı -
46. Depo	47. Üstet sayıs 2	48. Yüzölçümü (m ²) 4480.-	49. Toplam yapı sayısı 1
49. İdare binası	50. Üstet sayıs 1	51. Yüzölçümü (m ²) 640.-	52. Toplam yapı sayısı 5
53. Toplam	54. Üstet sayıs 5	55. Yüzölçümü (m ²) 7840.-	56. Toplam yapı sayısı 5
57. Yapının yol kolu altı kat sayısı -	58. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 1	59. Yapının toplam kat sayısı 1	60. İlave kat sayısı -
61. Yapının yüksekliği (m) 6.50	62. İlave kat yüksekliği (m) -	63. Yapının emfi 3	64. Yapının grubu A
65. 1 m ² maliyeti (Bin TL.) 202950000-	66. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 159112800000-	67. Yapının ana değeri (Bin TL.) 169273800000-	68. Arsa değeri yapının maliyeti (Bin TL.)
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER 101.610.000.000.-			
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
<input type="checkbox"/> Üsttten ısıtma katotlor <input type="checkbox"/> Bina içi katotlor <input type="checkbox"/> Kat katotlori <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Habarişme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrotör <input type="checkbox"/> 66. SICAK SU <input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müpterek <input type="checkbox"/> 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	
66. YAKIT CİNSİ		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
<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"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Köprü <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kıyıcı suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	
67. KULLANILAN MALZEME		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<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 kalıp <input type="checkbox"/> Yarıde 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"/> Hatt paneli <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak köş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Plak köş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ			
73. Onay Tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.
Mimar	26.9.02	30564	9822004/18
Statik	Haluk Baykara	33745	590033
Elektrik	Ayhan Yavaş	17519	34759-73409002
Mühür	Ali Yavaş	27865	0494
PROJE İMCELİLERİNİN	77. Oda belge no.	78. Adres	79. İmza
	9822004/18	08/1 Kat:9 ESEN YAKA	
	88	Omurluk cad. No:75/10 Sulu	
		Hacı Salim Beşir İşhanlı	
		Kat:4 No:18 ESEN YAKA	
		Tilimenter İş Merk. No:41 GORLU	
Mühür 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