

KOLEKSİYON MOBİLYA SANAYİ A.Ş.

**TESİS VE 3 ADET PARSEL
Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2021/3048

DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Koleksiyon Mobilya Sanayi A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 18 Ekim 2020
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 20 Ekim 2021
Rapor Tarihi	: 25 Ekim 2021
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 573 – 2020/3048 Barbaros Mahallesi, Malkara Caddesi üzeri Koleksiyon Mobilya Tesisi ve yanında yer alan 8217, 8218 ve 8219 Parseller Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, 3288 nolu parselde kayıtlı "Koleksiyon Mobilya Fabrikası ve 10 Adet Depo ve 5 Adet Müştemilatı" ile 8217, 8218 ve 8219 nolu parsellerde kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkuller
Tapu Bilgileri Özeti	: İmar Durumu
İmar Durumu	: Bkz. İmar durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

TAŞINMAZ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	83.000.000,-TL
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	97.940.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
e-imzalıdır. Burcu MERT (SPK Lisans No: 902228)	e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	e-imzalıdır. Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır. Firma SPK Mevzuatına tabi değildir.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
2.3	UYGUNLUK BEYANI	7
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
3.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
3.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	9
3.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
3.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
3.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
3.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
3.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
3.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ.....	12
3.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ.....	12
3.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
4.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
4.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
4.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
4.2.2	AÇIKLAMALAR.....	14
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	16
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
5. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
5.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
5.1.1	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	19



5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	19
5.2.1	TEKİRDAĞ İLİ	19
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	21
5.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	22
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	23
6.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	24
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	24
7.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	25
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	26
7.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	27
7.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	27
7.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	27
7.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	28
7.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
8. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI	30
9. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	30

1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Koleksiyon Mobilya A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Cumhuriyet Mah. Hacı Osman Bayırı Cad. No:25 34457 Sarıyer/ İstanbul
TELEFON NO	: 0 (212) 363 63 63
FAKS NO	: 0 (212) 223 48 25
KURULUŞ TARİHİ	: 1972
FAALİYET KONUSU	: Mobilya Üretim, satış ve pazarlama

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Koleksiyon Mobilya A.Ş. talebine istinaden, gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Koleksiyon Mobilya Sanayi Anonim Şirketi
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Süleymanpaşa
MAHALLESİ	: Barbaros
PAFTA NO	: -
ADA NO	: Bkz. Tablo
PARSEL NO	: Bkz. Tablo
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Bkz. Tablo
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: Bkz. Tablo
HİSSESİ	: Tamamı
YEVMIYE NO	: Bkz. Tablo
CİLT NO	: Bkz. Tablo
SAYFA NO	: Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ	: Bkz. Tablo

TAŞINMAZ ID	ADA/PARSEL NO	ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	SAHİFE NO	YEVMIYE	TARİH
85392681	8217	Arsa	21.494,93	94	9223	09.06.2014
85392682	8218	Arsa	2.132,54	94	9224	09.06.2014
85392683	8219	Arsa	865,46	94	9225	09.06.2014
22298263	3288	Koleksiyon Mobilya Fabrikası ve 10 Adet Depo ve 5 Adet Müştemilatı	74.943,30	34	3329	17.07.2019

3.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı belgeleri eklerde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü (8217 nolu parsel üzerinde)

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (16.02.2016 Tarih ve 3652 Yevmiyeli)

Rehinler Bölümü (Tüm taşınmazlar üzerinde)

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1. Dereceden 84,500,000.00 TL bedelle ipotek şerhi. (01.08.2019 Tarih ve 16718 Yevmiyeli)
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 2. Dereceden 15,000,000.00 EUR bedelle ipotek şerhi. (01.08.2019 Tarih ve 16733 Yevmiyeli)
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 3. Dereceden 15,000,000.00 USD bedelle ipotek şerhi. (02.08.2019 Tarih ve 16757 Yevmiyeli)

3.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkullerin üzerinde 1 adet beyan ve 3 adet rehne yönelik takyidat bulunmaktadır.

- Beyan parseldeki eski yapı için alınmış riskli yapı kararı ile ilgili
- İpotekler Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. bankasından firma tarafından kullanılan kredi teminatları ile ilgilidir. (Bu ipotekler hakkında bankadan ya da firmadan yazı temin edilememiştir.)

Beyan taşınmazın devrine engel teşkil etmemekte olup ipoteklerin ise kapsamı bilinmemekle birlikte taşınmazın satışına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Taşınmazın mevcut piyasa normallerinde satış ya da devri söz konusu olduğunda ipoteklerin terkin edilmesi gerekecektir.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü E-İmar Sisteminde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu parsellerden; 8219 parselin Sanayi Alanı; 8218 parselin 2.131 m² alanlı kısmının Sanayi Alanı, 1.02 m² alanlı kısmının Sanayi Depolama Alanı; 8217 parselin 20.64 m² alanlı kısmının Spor Tesisleri Alanı ve 12.460 m² alanlı kısmının Sanayi Depolama Alanı; 3288 parselin 2.212 m² alanlı kısmının Spor Tesisleri Alanı ve 72.628 m² alanlı kısmının Sanayi Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu olduğu öğrenilmiştir.

Parsellerin Sanayi Alanı Depolama Alanı içerisinde kalan kısımlarında KAKS: 0,60 ve Hmaks: Serbest; Spor Tesisleri Alanı içerisinde kalan kısımlarında KAKS: 0,60 ve Hmaks: 6.50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

3.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgedeki imar planının uzun süredir yürürlükte olduğu ve son 3 yılda imar planlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı ilgili memurdan şifahen öğrenilmiştir.

3.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 3288 nolu parsel üzerinde yer alan tesise ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi 'nde yer alan tesisteki yapılara ait;
- 12.05.1988 tarih ve 1/24 sayılı 9.500 m² alanlı fabrika binası için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 18.08.1997 tarih ve 1/24 sayılı 5.525 m² alanlı fabrika ilave binası için düzenlenmiş İlave Yapı Ruhsatı,
- 23.05.2003 tarih ve 2003/05 sayılı A Blok Depo 499 m², B Blok Depo 346 m², C Blok Depo 100 m² alanlı yapılar için düzenlenmiş İlave Yapı Ruhsatı,
- 23.06.2006 tarih ve 2006/20 sayılı toplam 10.258 m² alanlı müstemilatlar için düzenlenmiş İlave Yapı Ruhsatı,
- 14.07.2011 tarih ve 2011/18 sayılı 3.868 m² alanlı (E, F ve G Bloklar) ticari depo için düzenlenmiş Ek Bina Ruhsatı,
- 18.08.2016 tarih ve 460 sayılı 18.234 m² alanlı depolar için düzenlenmiş İlave Yapı Ruhsatı (yerinde inşa edilmemiş),
- 29.08.2016 tarih ve 479 sayılı Fore Kazık Ruhsatı,
- 16.08.2018 tarih ve 476 sayılı 18.234 m² alanlı ilave yapının şantiye şefi ve yapı denetim şirketinin değişmesi sebebiyle düzenlenmiş İlave Yapı Ruhsatı,
- 17.08.2018 tarih ve 488 sayılı değişen fore kazık ruhsatı için düzenlenmiş İksa Ruhsatı,
- 18.07.2007 tarih ve 2007/12 sayılı A Blok Depo 499 m², B Blok Depo 346 m², C Blok Depo 100 m² alanlı yapılar için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 19.07.2007 tarih ve 2007/13 sayılı 10.258 m² alanlı depolar ve müstemilatlar için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 02.04.2012 tarih ve 2012/02 sayılı 3.868 m² alanlı ticari depo için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 07.06.2006 tarihli 10.258 m² alanlı depolar ve müstemilatlara ait mimari proje,
- 13.07.2011 tarihli 3.868 m² alanlı ticari depoya ait mimari proje,
- 18.08.1997 tarihli 5.525 m² alanlı fabrika ilave binasına ait mimari proje,
- 07.06.2006 tarihli müstemilatlara ait mimari proje,
- 23.05.2003 tarihli A, B ve C Blok depolara ait mimari proje incelenmiştir.



3.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanununun 11. Maddesinde belirtilen pilot iller Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova olup 13.7.2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14.6.2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 1.1.2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır. Pilot iller kapsamında olan Tekirdağ bünyesinde konumlu olan tesis bünyesindeki yapıların bir kısmı 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş bu yapılar yapı denetime tabi değildir.

29.06.2001 tarihinden sonra inşa edilen yapılar için ise yapı denetime ilişkin tüm evrak ve dokümanlar eksiksiz olup rapor ekindeki ruhsat ve iskan belgelerinde yapı denetim firmalarına ilişkin bilgiler mevcuttur.

3.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu tesis bünyesindeki yapıların büyük kısmı için iskan belgesi bulunmakta 2018 yılında alınan ruhsata ilişkin yapı inşa edilmemiştir. Ayrıca iskanlı olan kısımlarda iskan sonrası bazı yapıların iç yüksekliklerinden faydalanılarak iç hacimde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüştür. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunup bulunmadığı ile ilgili belediyeden görüş alınması gerekmektedir.

3.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili olarak taşınmazın dosyası içerisinde yer alan ve 3.3.2. madde içerisinde belirtilen izinlerin ve projelerin olduğu görülmüştür. Ancak rapor içeriğinde de belirtildiği üzere bazı yapıların iskan sonrası iç yüksekliklerinden faydalanılarak iç hacimde kullanım alanları oluşturulduğu görülmüştür. Yanı sıra proje harici ek yapılar da bulunduğu tespit edilmiştir. Bu alanlarla ilgili herhangi bir bilgi ya da belgeye rastlanmamış olup sanayi yapılarındaki bu gibi alanlar için yapı ruhsatı düzenlenip düzenlenmeyeceği ilgili belediye yetkisinde karar verilecek bir husus olup konu ile ilgili belediyeden görüş alınması gerektiği düşünülmektedir.



3.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

3.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerlemeye konu parseller, 09.06.2014 tarihinde ifraz ile oluşmuş, tesisin yer aldığı parselin kayıtları ise son olarak 17.07.2019 tarihinde tüzel kişik unvan değişikliğine tabi tutulmuştur. Taşınmazların önceki maliği ile ilgili bilgi edinilememiştir.

3.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

3.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.



4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, Malkara Caddesi üzerinde konumlu olan 8217 nolu parsel, 8218 nolu parsel, 8219 nolu parsel, 3288 nolu parsel ve bu parsel üzerinde yer alan fabrika binasıdır.



Taşınmazların yakın çevresinde çeşitli iş kollarına ait fabrika olarak kullanılan 1-3 katlı binaların yanı sıra çok sayıda tarımsal amaçlı kullanılan boş parseller bulunmaktadır. Taşınmazlardan 3288 ve 8217 nolu parseller Malkara Caddesi ne cephelidir.

Konu taşınmazlar, Tekirdağ Malkara Karayolu' na 1.1 km, Tekirdağ Ramada Otel'e 3.2 km, Barbaros Mahallesi'ne 3,6 km, Asyaport Limanı'na 4.8 km ve Süleymanpaşa İlçe Merkezi'ne 9 km mesafededir.

4.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

4.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM ARSA ALANI	: 99.436,23 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 37.275,81 m² ²
İNŞAAT TARZI	: B.A.K ve B.A.P.
YAŞI	: 2 ila 35
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
TRAFO	: Mevcut
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Mevcut
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Mevcut (Klima)
ARITMA SİSTEMİ	: Yok
SU DEPOSU	: Mevcut
ASANSÖR	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: SATILABİLİR

² Taşınmazın yerinde yapılan ölçümler ve parsel içerisinde yer alan yapıların parsel dışına taşan kısımları dikkate alınmayarak hesaplanan kapalı alan büyüklüğünü ifade etmektedir.

4.2.2 AÇIKLAMALAR

3288 nolu Parselin özellikleri;

- Rapora konu tesis, 74.943,30 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 3288 nolu parsel üzerinde konumlanmaktadır. Parsel kuzeydoğu cephede Malkara Caddesi' ne güneybatı yönde kadastral yola, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Parselin etrafı beton direkli tel örgü ile çevrilidir.
- Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi nde parsel üzerinde yer alan yapılarla ait dosyada yapılan incelemelerde; parsel üzerinde bulunan yapıların ruhsatlı ve iskanlı olduğu görülmüştür.
- Parsel üzerinde yer alan yapılan E Blok olarak adlandırılan parselin kuzeyinde yer alan yapı ve müştemilatlar(cila deposu, bakım onarım deposu, trafo, kompresör, ısı merkezi, yangın deposu) ayrıık nizamda; idari kısım, mağaza ve üretim, mamül işleme, montaj, depolama, cilalama, paketleme, sevkiyat, WC ve soyunma odaları alanları birleşiktir.
- Parsel üzerinde bitişik nizamdaki yapı zemin katta yaklaşık 27,442 m² alanlı; mağaza, idari kısım, üretim, mamül işleme, montaj, depolama, cilalama, paketleme, sevkiyat, WC ve soyunma odaları alanları; asma katta yaklaşık 4.700 m² alanlı idari kısım, mağaza, mutfak, yemekhane, ofis alanları; ayrıca üretim alanlarında depolama amaçlı kullanılan asma kat alanları; E Blok olarak adlandırılan parselin kuzeyinde konumlu yapıda zemin katta yaklaşık 2.122,56 m² alanlı yarı mamul istif alanı, sünger kesim ve kaplama ile asma katta yaklaşık 1.658 m² alanlı dikiş alanı; üretim binasının arka tarafında konumlu müştemilatlarda, 226 m² alanlı ısı merkezi; 96 m² alanlı trafo; 80 m² alanlı kompresör; 70 m² alanlı bakım onarım; 48 m² alanlı cila deposu; 153 m² alanlı yangın deposu; 680 m² alanlı tehlikesiz atık geçici depolama alanı mevcuttur.
- Halihazırda Koleksiyon Mobilya tarafından kullanılan tesis bünyesinde idari bina, mağaza binası, üretim binası, kumaş ve sünger işleme binası, bekçi kulübesi, tenis sahası bölümleri bulunmaktadır.
- Parsel bünyesinde yaklaşık toplam brüt 37.275,81 m² kapalı alan bulunmaktadır. Yapıların listesi aşağıdaki gibidir.

Yapı Adı	İnşa Yılı	Sınıfı	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Fabrika Binası	1988	3B	9.500	9.500
Fabrika Binası	1997	3B	5.525	5.525
İlave Depolar	2003	3A	945	945
Fabrika Binası	2006	2B	9.726	9.726
Müştemilatlar	2006	2B	532	532
İlave Depolar	2011	2B	3.868	3.868
Ruhsatsız ilave asma katlar	-	-	-	6.358
Ruhsatsız yardımcı yapılar	-	-	-	821
TOPLAM			30.096	37.275



8217 nolu Parselin Özellikleri:

- Rapora konu 8217 nolu parselin yüzölçümü 12.494,93 m² dir. Parsel doğu yönde Malkara Caddesi ne, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Parselin Malkara Caddesi ne cephesi yaklaşık olarak 105 m, derinliği ise yaklaşık 125 m'dir.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı ve üzüm yetiştirildiği görülmüştür.
- Parsel amorf forma sahiptir.
- Parsel sınırlarını güneydoğu yönde komşu parselde yer alan fabrika, doğu yönde Malkara Caddesi üzerinde beton direkli tel örgü belirleyici durumda, diğer yönlerde herhangi bir unsur bulunmamakta ve değerlemeye konu diğer parseller ile birleşmiş durumdadır.
- Bölgede (elektrik, telefon, asfalt yol) altyapı bulunmaktadır.

8218 nolu Parselin Özellikleri:

- Rapora konu 8218 nolu parselin yüzölçümü 2.132,54 m² dir. Parsel güneybatı yönde kadastral yola, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Parselin kadastral yola cephesi yaklaşık olarak 70 m, derinliği ise yaklaşık 27 m' dir.
- Parselin bir kısmında tenis sahasının bir kısmı bulunmakta diğer kısımlarda üzüm yetiştirildiği görülmüştür.
- Parsel amorf forma sahiptir.
- Parsel sınırlarını güneybatı yönde kadastral yol üzerinde beton direkli tel örgü belirleyici durumda, diğer yönlerde herhangi bir unsur bulunmamakta ve değerlemeye konu diğer parseller ile birleşmiş durumdadır.
- Bölgede (elektrik, telefon, asfalt yol) altyapı bulunmaktadır.

8219 nolu Parselin Özellikleri:

- Rapora konu 8219 parselin yüzölçümü 865,46 m² dir. Parsel güneybatı yönde kadastral yola, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Parselin kadastral yola cephesi yaklaşık olarak 39 m, derinliği ise yaklaşık 20 m dir.
- Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı ve üzüm yetiştirildiği görülmüştür.
- Parsel amorf forma sahiptir.
- Parsel sınırlarını güneybatı ve kuzeybatı yönlerde komşu parselde yer alan fabrika, güneybatı yönde kadastral yol üzerinde beton direkli tel örgü belirleyici durumda, diğer yönlerde herhangi bir unsur bulunmamakta ve değerlemeye konu diğer parseller ile birleşmiş durumdadır.
- Bölgede (elektrik, telefon, asfalt yol) altyapı bulunmaktadır.



4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu sebebiyle parselde yeni yapılaşmanın yapılamayacak olması ve yasal izinleri ile yapı kayıt belgelerinin mevcudiyeti dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak

üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki kampanyalarla piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılında genel itibariyle stabil kaldığı ya da dövize endeksli şekilde arttığı görülmüştür. 2021 yılının kalanında da daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkül portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

5.1.1 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

5.2.1 TEKİRDAĞ İLİ

Tekirdağ ili, 26° 43'- 28° 08' doğu boylamları, 40° 36'- 41° 31' kuzey enlemleri koordinatları üzerinde bulunmaktadır. Kıyı uzunluğu Marmara Denizi'ne 133 km, Karadeniz'e ise 2,5 km olmak üzere toplam 135,5 km'dir. Tekirdağ, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan 3 ilden biri olup, 6.313 km² yüzölçümüne sahiptir. Az engebeli, zengin alüvyonlarla kaplı topraklar üzerinde bulunmakta olup doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ, Trakya'nın güneyinde, verimli topraklara sahip modern bir tarım ve sanayi kentidir.

Marmara Denizi kıyılarında genel olarak Akdeniz iklimi egemendir. Ancak Akdeniz Bölgesi kıyılarından farklı olarak sahil kesiminde kışın kar yağışı görülebilmektedir. İlin iç kesimlerinde ise yazların sıcak, kışların soğuk geçtiği karasal iklim hâkimdir.

Tekirdağ, Türkiye'nin deprem bakımından riskli bölgelerinden biridir. Marmara Denizi üzerinden ile ulaşan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Şarköy' bağlı Gaziköy ve Gölcük Mahallelerinden geçmektedir. Şarköy ve Mürefte bölgeleri 1.derece, Tekirdağ Merkez 2.derece, daha kuzeyde kalan ilçeler ise 3.ve 4. derece deprem bölgesidir.

İlin önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Kumbağ'dan başlayarak Gelibolu istikametinde bir sıradağ halinde uzanmaktadır. Dağların 60 km boyunca en yüksek yeri Ganos'tur. Ganos'un yüksekliği 945 metredir. İlin doğu kesimi daha az yüksek olmakla birlikte, buradaki İstıranca Çerkezköy'den başlar ve kuzeye doğru gittikçe yükselir. İlin Marmara kıyılarındaki küçük kıyı ovalarından başka iç kısımlarda da akarsuları ve geniş tabanlı vadilerini kaplayan bereketli ovaları mevcuttur.

Tekirdağ yaklaşık 6.000 yıllık bir yerleşime sahiptir. Bereketli toprakları ve Anadolu ile Balkanlar arasındaki konumu dolayısıyla tarih içinde muhtelif kültürlerin ve kavimlerin egemenliği altında kalmıştır.

Tarih öncesi ve tarih sonrası çağlarda, iskân edilmiş yerler tespit edilmiştir. Şarköy ilçesindeki Güngörmez ve Güneşkaya Mağaraları ile Marmara Ereğlisi'ndeki Toptepehöyük'te Kalkolitik Çağ'a ait buluntulara rastlanmıştır. Tekirdağ'ın sahil şeridi yüzeyinde yapılan araştırmalara göre, İlk Tunç Çağı'na ait yoğun yerleşim olduğu anlaşılmaktadır. Trakya'da Son Tunç Çağı ile Erken Demir Çağı'nda büyük bir göç dalgası meydana gelmiştir.

Trakya, M.Ö. 7. Yüzyıl'da Grek kolonilerinin kurulmasıyla ticarete açılmıştır. Bu dönemde Trakya'nın Marmara kıyılarında kentler kurulmuştur. M.Ö. 514-513 yıllarında Pers Kralı Darius'un İskit Seferi sonrasında Pers egemenliği, M.Ö. 478-477' de Atina'nın Pers tehlikesine karşı kurduğu Attik-Delos Deniz Birliği'nin Persleri Trakya'dan temizlemesine kadar devam etmiştir. M.Ö. 342 yılında Makedonya Kralı 2.Philip, Trakya'yı topraklarına

katarak OdrysKrallığı'nı kendine bağlamıştır. 2.Philip'in büyük oğlu İskender'in ölümünden sonra ise Trakya, Lysimachos'un egemenliğine girmiştir.

Roma İmparatoru Tiberius'un Trakya'ya bir vali göndermesi ile başlayan gelişmeler, M.S. 46 yılında İmparator Cladius'un Trakya'da birRoma Eyaleti kurması ile sonuçlanmıştır. Trakya uzun yıllar Roma hâkimiyetinde kalmıştır. M.S. 395 yılında imparatorluğun ikiye ayrılmasıyla Doğu Roma İmparatorluğu içinde kalan Trakya, 1354 yılında Süleyman Paşa komutasındaki kuvvetlerin Gelibolu'ya çıkmasıyla Türklerin hâkimiyetinegeçmeye başlamıştır. 1356 yılında Şarköy ve Malkara ele geçirilmiş, 1357'de iseI. Murat Tekirdağve Çorlu'yu Türk hâkimiyetine almıştır.

Balkan Savaşları'nda Bulgar işgaline(1912) uğrayan ilimiz toprakları, 1913 yılında düşman işgalinden kurtarılmıştır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Mondros Mütarekesi'nin verdiği imtiyazlardan faydalanan Yunan kuvvetleri, 20 Temmuz 1920'de Tekirdağ'ı işgal etmiş ancak 13 Kasım 1922'de Yunan işgali de sona erdirilerek Tekirdağ toprakları tekrar Türk yönetimine geçmiştir.

Marmara Ereğlisi 29 Ekim'de, Çerkezköy ve Saray ilçeleri 30 Ekim'de, Çorlu 1 Kasım'da, Muratlı 2 Kasım'da, Malkara ve Hayrabolu 14 Kasım'da ve Şarköy 17 Kasım'da düşman işgalinden kurtarılarak Türk yönetimine geçmiştir.

20 Ocak 1921 tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu gereğince girişilen yeni örgütlenme sonucunda Tekirdağ il olmuş ancak; Kurtuluş Savaşı'nın güç koşulları altında örgütlenme hemen sağlanamamıştır, Cumhuriyetin ilanından az önce;15 Ekim 1923 tarihinde il merkezi haline getirilebilmiştir.

Tarihi süreç içerisinde Bisante (M.Ö.5.YY), Rhaedestus (M.Ö.343-M.S.843), Rodosto (M.S.843-1358), Rodosçuk(M.S.1358-Osmanlıların fethiyle), Tekfurdağı (M.S. 1732) isimleriyle anılan ilimiz, Cumhuriyetin ilanından sonra TEKİRDAĞ olarak adlandırılmıştır.

Tekirdağ'da önemli günler arasında, 24 Aralık 1840'da Tekirdağlıbüyük vatan şairiNamık Kemal'in doğumu, Çanakkale Destanı'nı yaratan 19. Tümen'in Mustafa Kemal'in önderliğinde Tekirdağ'da savaşa hazırlanması, 23 Ağustos 1928'de Atatürk'ün Harf İnkılâbı vesilesiyle Tekirdağ'a gelip Başöğretmen olarak ilk dersi vermesi gibi olaylar bulunmaktadır.

Avrupa'yı Asya kıtasına bağlayan E80 (TEM), E84 ve D-100 karayolları ile 56 km.lik demiryolu ağının Tekirdağ sınırları içerisinde geçmesi, şehre büyük bir ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.

Uluslararası statüye sahip, Çorlu Atatürk Hava Limanı'yla çağdaş limancılığın gereği olarak tüm hizmetlerin verildiği, Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesindeki Ceyport ve Marmara Ereğlisi ilçesindeki Martaş limanları, Tekirdağ Barbaros'ta Türkiye'nin ilk transit konteyner limanı (Hubport) olan Asyaport hava ve deniz ulaşımına verilen önemi yansıtmaktadır.

Tekirdağ'ın tarımsal üretimi, hayvansal üretiminden çok daha fazladır. Bitkisel üretimin en önde geleni buğdaydır. Bu ürünü sırasıyla ayçiçeği, kanola, arpa, silajlık mısır takip etmektedir.



Meyve üretiminin en önde geleni ise üzümdür. Bu ürünü sırasıyla zeytin, ceviz, kiraz karpuz, kavun ve sofralık domates de takip etmektedir takip etmektedir

Hayvancılıkta büyükbaş, küçükbaş hayvanların yanı sıra tavukçuluk ve arıcılık ta yapılmaktadır. Ayçiçeği balı ve balmumu üretilmektedir.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Malkara Caddesi üzerinde konumlu olmaları,
- Tekirdağ Malkara Karayolu, Ceyport Limanı ve Asyaport Limanı na yakın konumlu olmaları,
- Ana arterlere kolay erişilebilir olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Ulaşım kolaylığı,
- Tesis bünyesindeki yapılar için ruhsat ve iskan alınmış olması,
- Parsellerin imar durumu.

Olumsuz etkenler:

- Yapıların içlerinde oluşturulan alanlarla ilgili ruhsat ya da mimari proje bulunmaması,
- Yüksek bir değere sahip olması sebebiyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

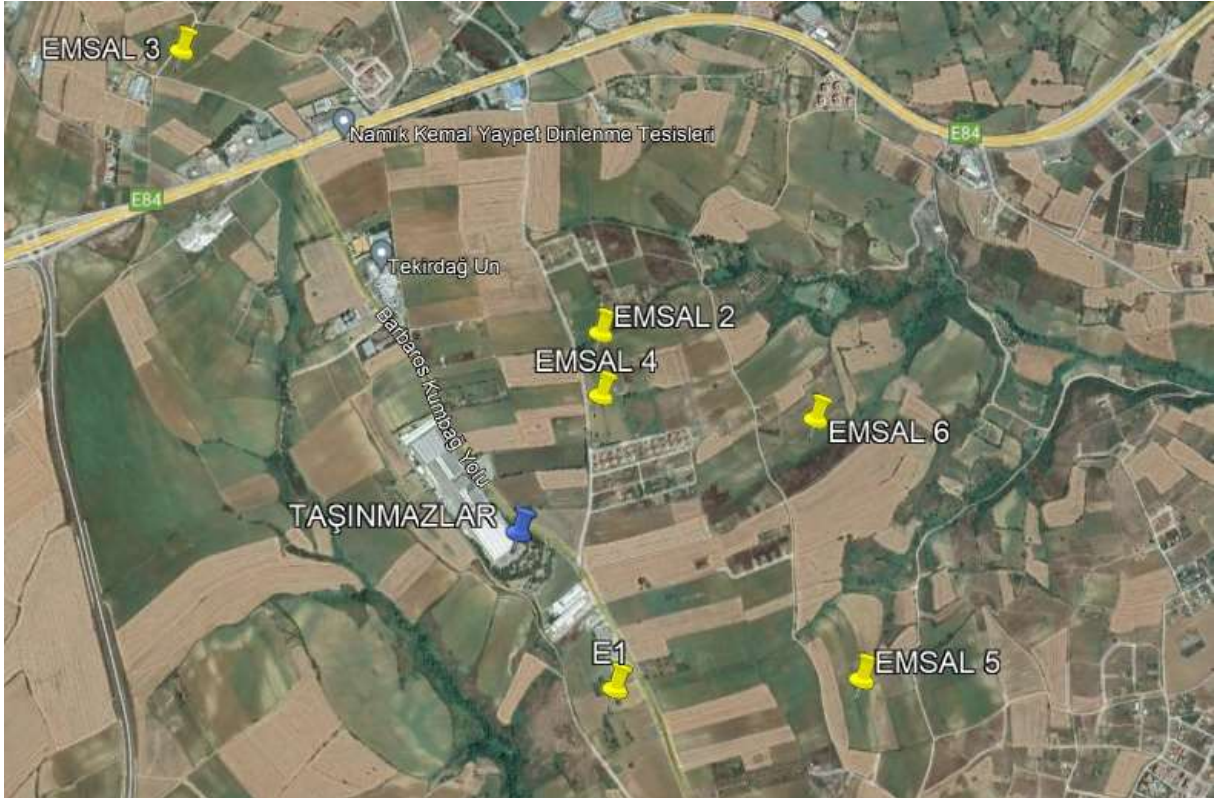
5.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede, Malkara Caddesi üzerinde yer alan caddeye yaklaşık 43 m cepheli olan 20.600 m² yüzölçümlü, 105, 106 ve 108 parsel nolu, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu KAKS: 0,60 ve Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahip 3 adet arsa 9.250.000,-TL (449,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 783 89 28)
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 6.201 m² yüzölçümlü, 1178 parsel nolu, Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu Ayrık Nizam ve Hmaks: 6.50 m, TAKS: 0.20 ve KAKS: 0.40 yapılaşma şartlarına sahip arsa 4.325.000,-TL (697,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 505 691 68 47) Ticaret alanında konumlu olması sebebiyle yüksek şerefelidir.

3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede Nusratlı Mahallesi nde yer alan, 19.600 m² yüzölçümlü, imar planı dışında, bölgede yapılması planlanan Süleymanpaşa Ekolojik, Lojistik Endüstri Bölgesi Projesi (SELEB) içerisinde konumlu olduğu beyan edilen tarla 2.250.000,-TL (117,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 532 435 78 27)
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 3.550 m² yüzölçümlü, 1184 parsel nolu, Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu Ayrık Nizam, Hmaks: 6.50 m, TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip arsa 1.250.000,-TL (352,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 534 220 80 34)
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 17.835 m² yüzölçümlü, Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu Ayrık Nizam, Hmaks: 6.50 m, KAKS: 0.20 yapılaşma şartlarına sahip arsa 3.600.000,-TL (201,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi / 0 541 201 93 08)
6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, 1.317 m² yüzölçümlü, 294 ad 2 parsel nolu, Konut+Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgede konumlu Ayrık Nizam, Hmaks: 6.50 m, TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip arsa 650.000,-TL (493,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Sahibinden / 0 535 859 67 27)



6. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

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.

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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerlerinin takdirinde ise **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdam hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Alanı (m²)	20.600	6.201	19.100	9.280	17.835	1.317
İstenen Fiyat (TL)	9.250.000	4.325.000	2.250.000	2.275.000	3.600.000	650.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	8.780.000	3.500.000	2.200.000	2.175.000	3.450.000	620.000
Birim Değer (TL/m²)	426	564	115	234	193	469
Konum Düzeltmesi (%)	15%	0%	60%	30%	35%	35%
Yüzölçümü Büyüklüğü Düzeltmesi (%)	0%	-20%	0%	-15%	0%	-40%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	35%	100%	35%	35%	35%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	15%	15%	160%	50%	70%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	490	649	299	351	328	610
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	455					

Bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa sadece 1 nolu emsal olup diğer emsaller bölgede yapılaşma hakkı bulunan daha iyi ya da daha kötü konum ve yapılaşma koşullarına sahip parsellerdir.



7.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak **tesisın yer aldığı parsel ile diğer parseller** için takdir edilen m² birim değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerlerin takdirinde terk edilecek alanları bulunan 8218 ve 8219 nolu parsellerin terk edilecek alanları dikkate alınarak brüt alanları üzerinden birim değer takdir edilmiştir. Yanı sıra 8218 ve 8219 nolu parsellerin alanları küçük olmasına rağmen birlikte yapılaşabilecekleri kanaatiyle tüm taşınmazlara net alanları üzerinden aynı birim değer takdir edilmiştir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
8217	12,494.93	455	5.675.000
8218	2,132.54	450	960.000
8219	865.46	450	390.000
3288	74,943.30	455	34.100.000
TOPLAM			41.125.000

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

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. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

7.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ³ dikkate alınmıştır.

- a. Parsellerin değeri
- b. Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

7.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup s.26'da de görüleceği üzere parsellerin toplam değeri **41.125.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

³ Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

7.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan yapılar inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Parsel üzerinde planan yapılar inşa edilmiş, diğer yandan bu yapıların içlerinde kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle asma katlar oluşturulmuştur. Bu ilave asma katlar dışında da bazı yardımcı yapılara ilişkin ruhsat ya da mimari proje bulunmamıştır.

Parsel üzerindeki ruhsatlı ve iskanlı yapılar yasal maliyet hesabı değerinde dikkate alınmış, belgesi bulunmayan yapılar ise mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Yapılar 2B, 3A ve 3B yapı sınıflarındadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2021 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 2B, 3A ve 3 B olan yapıların m² birim bedelleri sırasıyla 940,-TL, 1.360,-TL ve 1.800,-TL'dir. Ancak bu bedel Mart 2021 itibariyle belirlenmiş olup TÜİK verilerine göre inşaat maliyetleri fiyatın açıklandığı günden bugüne %20 artış göstermiştir. Bu nedenle bu değerler yine sırasıyla %20 artırılarak 1.130,-TL, 1.630,-TL ve 2.160,-TL olarak günümüz fiyatları olarak düzeltilmiştir. Diğer yandan yapıların inşaatları söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte olup m² birim maliyetleri de bu doğrultuğa %30 artırılarak sırasıyla 1.470,-TL, 2.120,-TL ve 2.800,-TL/m² mertebesinde esas alınmıştır. Bu birim değerler yeni yapı maliyetleri olup yapılardan bu birim değerler üzerinden her yıl için %2 amortisman oranları düşülmüştür.

Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle tesis bünyesindeki yapılar için hesaplanan yasal ve mevcut durum inşaat maliyetleri aşağıdaki gibidir.

Yapı Adı	İnşa Yılı	Sınıfı	Yasal Alanı (m ²)	Mevcut Alan (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
Fabrika Binası	1988	3B	9.500	9.500	950	9.025.000	9.025.000
Fabrika Binası	1997	3B	5.525	5.525	1.455	8.040.000	8.040.000
İlave Depolar	2003	3A	945	945	1.740	1.645.000	1.645.000
Fabrika Binası	2006	2B	9.726	9.726	1.030	10.020.000	10.020.000
Müştemilatlar	2006	2B	532	532	1.030	550.000	550.000
İlave Depolar	2011	2B	3.868	3.868	1.175	4.545.000	4.545.000
Ruhsatsız ilave asma katlar	-	-	-	6.358	950	-	6.040.000
Ruhsatsız yardımcı yapılar	-	-	-	821	900	-	740.000
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları)					Maktuen	1.175.000	1.270.000
TOPLAM						35.000.000	41.875.000

7.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parsellerin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların toplam değeri (yasal ve mevcut durum olmak üzere) aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada / Parsel No	Parsellerin Değeri (TL)	Yapıların Maliyet Değeri (TL) (Yasal)	Yapıların Maliyet Değeri (TL) (Mevcut)	Yuvarlatılmış Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)
527/4	41.125.000	35.000.000	41.875.000	76.125.000	83.000.000

7.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti"

Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın nitelikleri dikkate alındığında piyasada benzer nitelikli gayrimenkul bulunamadığından ve taşınmazın mal sahibi tarafından kullanılıyor olması sebebiyle kira ya da gelirlerinin tespit edilemiyor olması sebepleriyle pazar yaklaşımı ya da gelir yaklaşımı kullanılması mümkün olmamış ve taşınmazın değeri sadece maliyet yaklaşımı ile tespit edilebilmiştir. Buna göre parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam **yasal durum değeri 76.125.000,-TL, mevcut durum değeri ise 83.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde değerlendirme raporu hazırlanmış olup taşınmazlar için takdir edilen toplam mevcut durum değeri 66.900.000,-TL, yasal durum değeri ise 62.200.000,-TL olup rapor Burcu MERT tarafından hazırlanmış ve Halil Sertaç GÜNDOĞDU ve Muhammed Mustafa YÜKSEL tarafından onaylanmıştır.



9. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam yasal kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle duruma yönelik olarak takdir edilen yasal durum pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	83.000.000,-TL
TOPLAM MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	97.940.000,-TL

Parsel ve bünyesindeki yapıların toplam yasal durum değeri ise 76.125.000,-TL (KDV dahil 89.827.500 TL) olarak hesaplanmıştır.

Rapor içeriğinde belirtilen olumsuz özellikleri yanı sıra yüksek değeri nedeni ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi sebepleriyle değerlendirme konusu taşınmazın satış kabiliyetinin ZOR nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor 3 (üç) suret hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 25 Ekim 2021

(Ekspertiz tarihi: 20 Ekim 2021)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

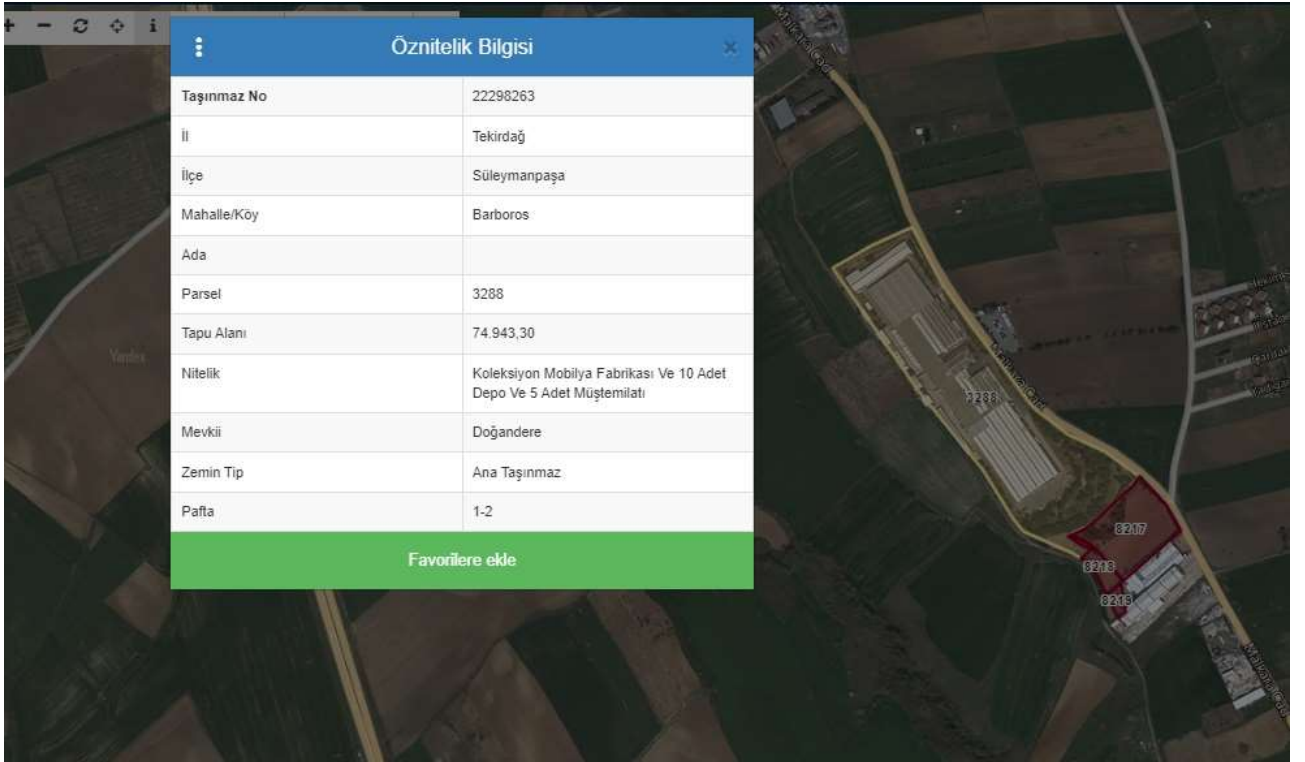
e-imzalıdır.

e-imzalıdır.

Burcu MERT
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 902228)

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



Özellik Bilgisi	
Tapınmaz No	85302011
İl	Tekirdağ
İlçe	Süleymanpaşa
Mahalle/Köy	Barboros
Ada	
Parsel	8217
Topu Alan	12.484,93
İşletki	Arsa
Mevki	Doğandere
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz
Pafta	2

Faydaları ekle

Özellik Bilgisi	
Tapınmaz No	85302052
İl	Tekirdağ
İlçe	Süleymanpaşa
Mahalle/Köy	Barboros
Ada	
Parsel	8215
Topu Alan	2.122,54
İşletki	Arsa
Mevki	Doğandere
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz
Pafta	2

Faydaları ekle

Özellik Bilgisi	
Tapınmaz No	85302060
İl	Tekirdağ
İlçe	Süleymanpaşa
Mahalle/Köy	Barboros
Ada	
Parsel	8219
Topu Alan	885,46
İşletki	Arsa
Mevki	Doğandere
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz
Pafta	2

Faydaları ekle





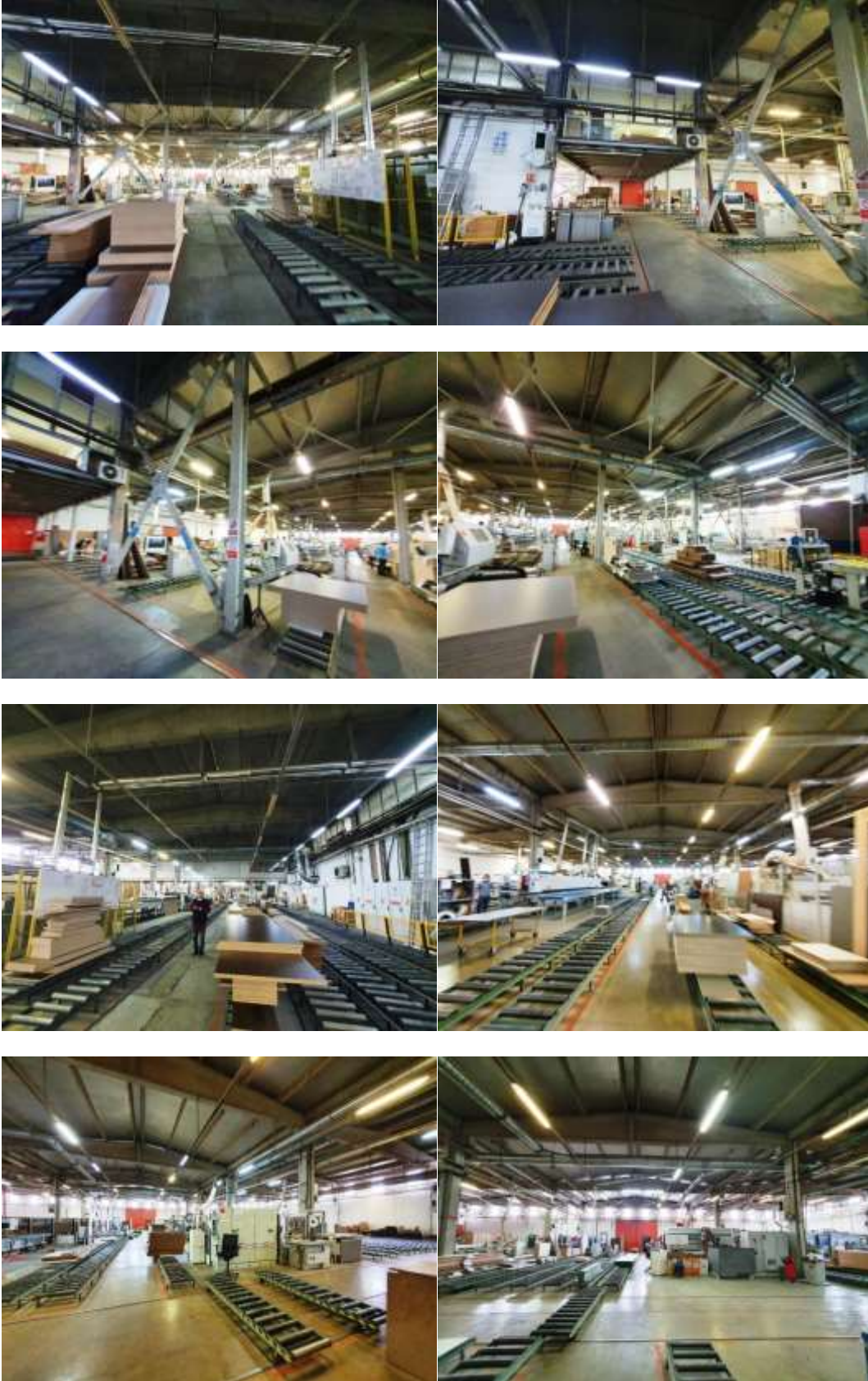








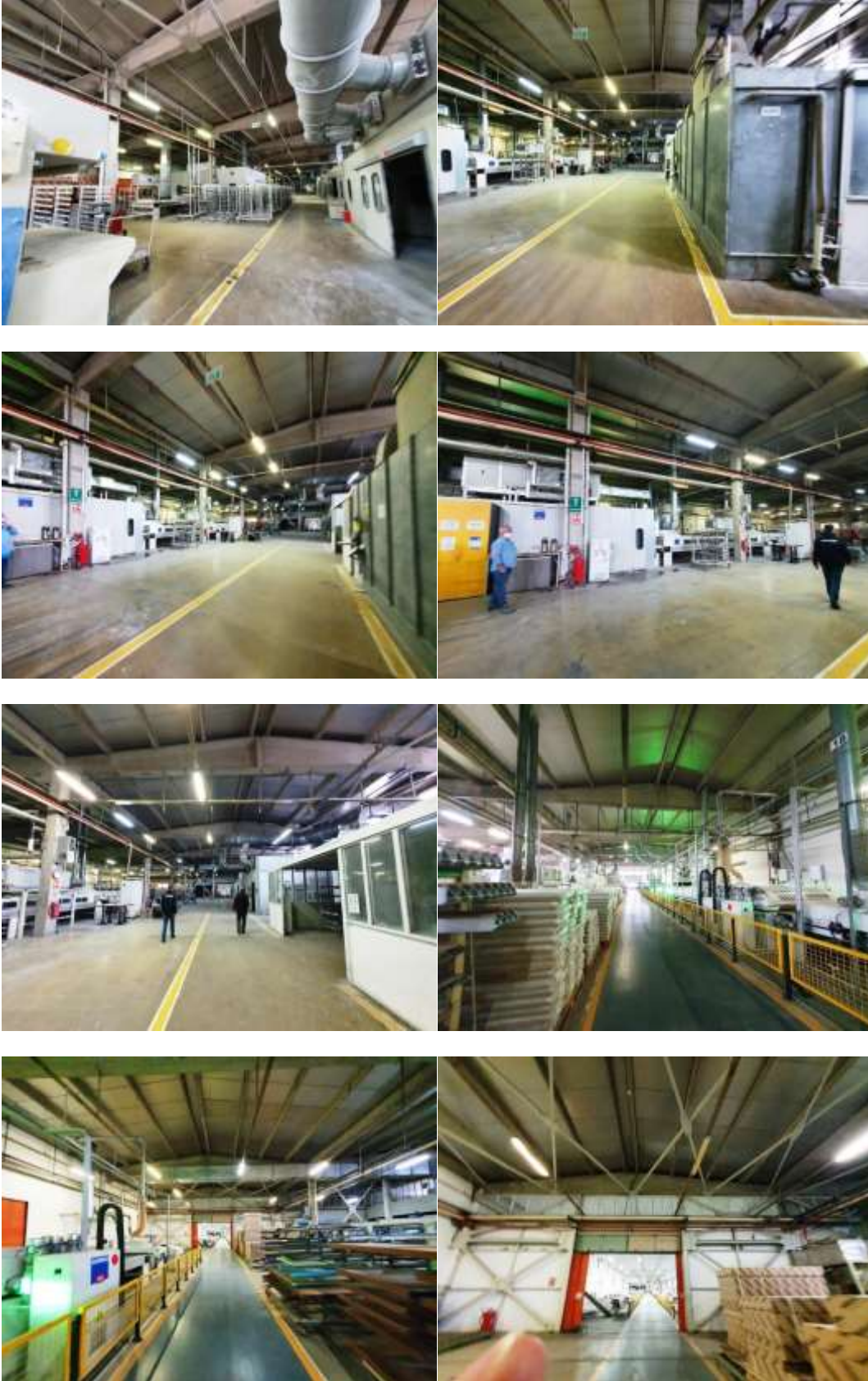




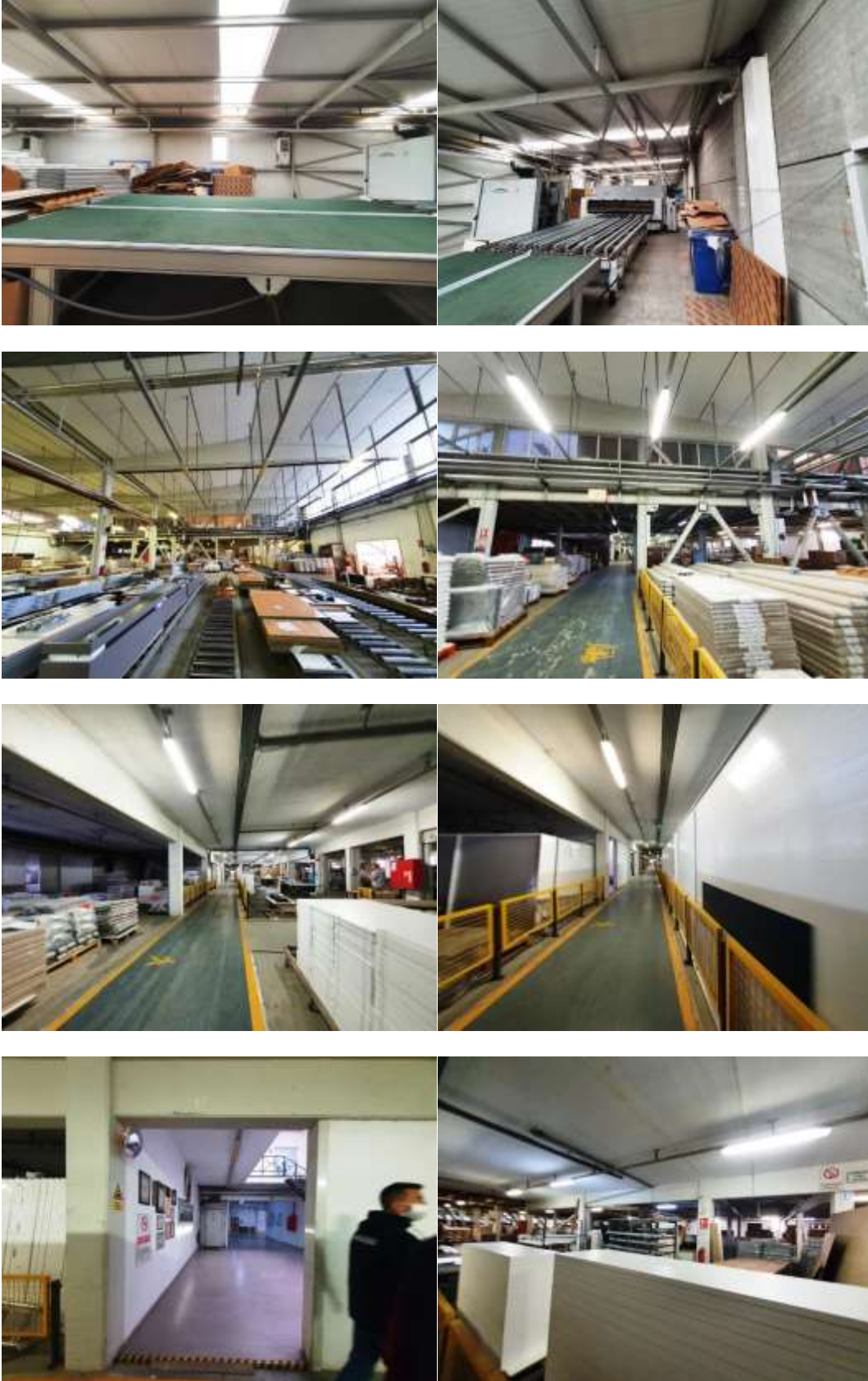








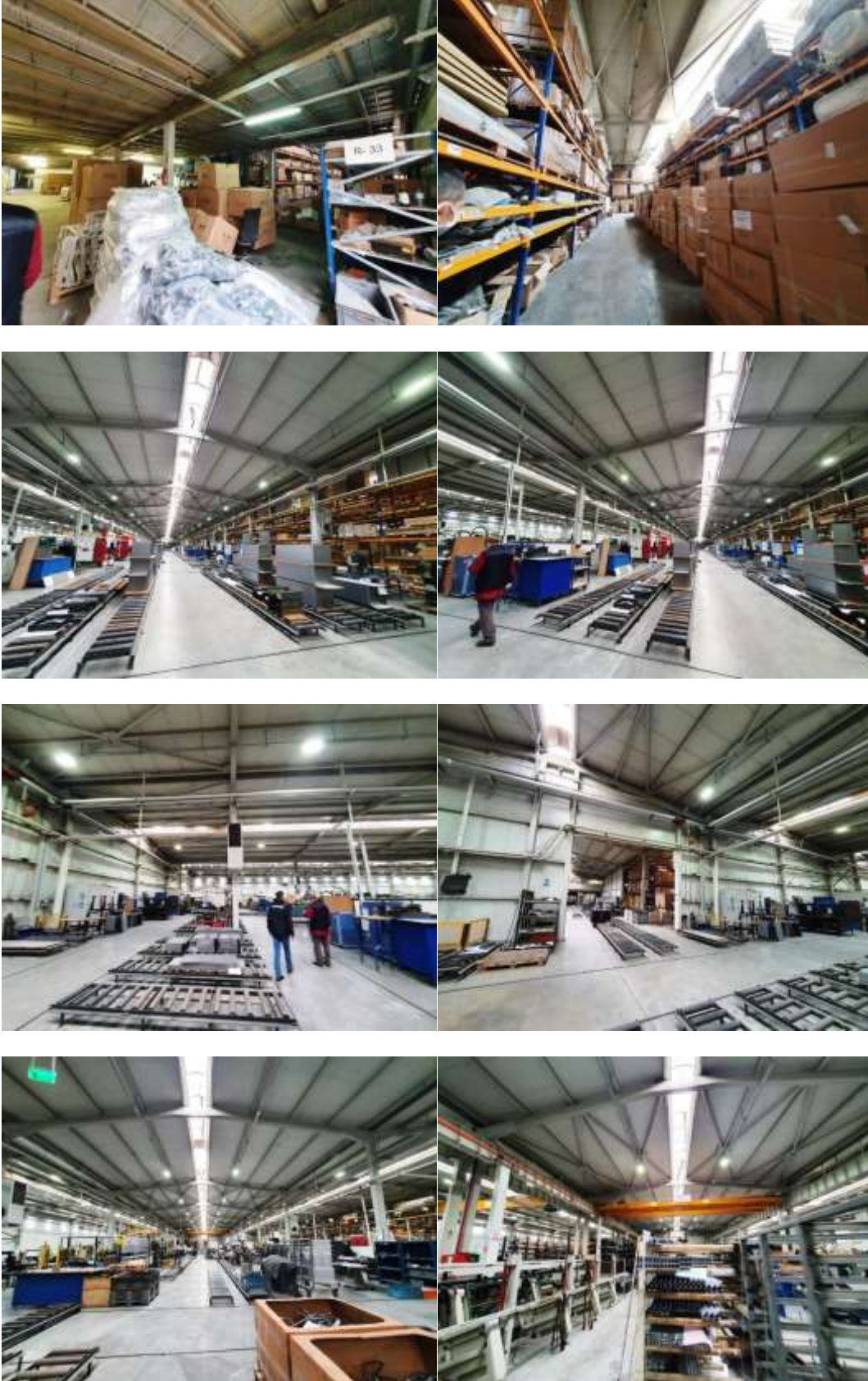


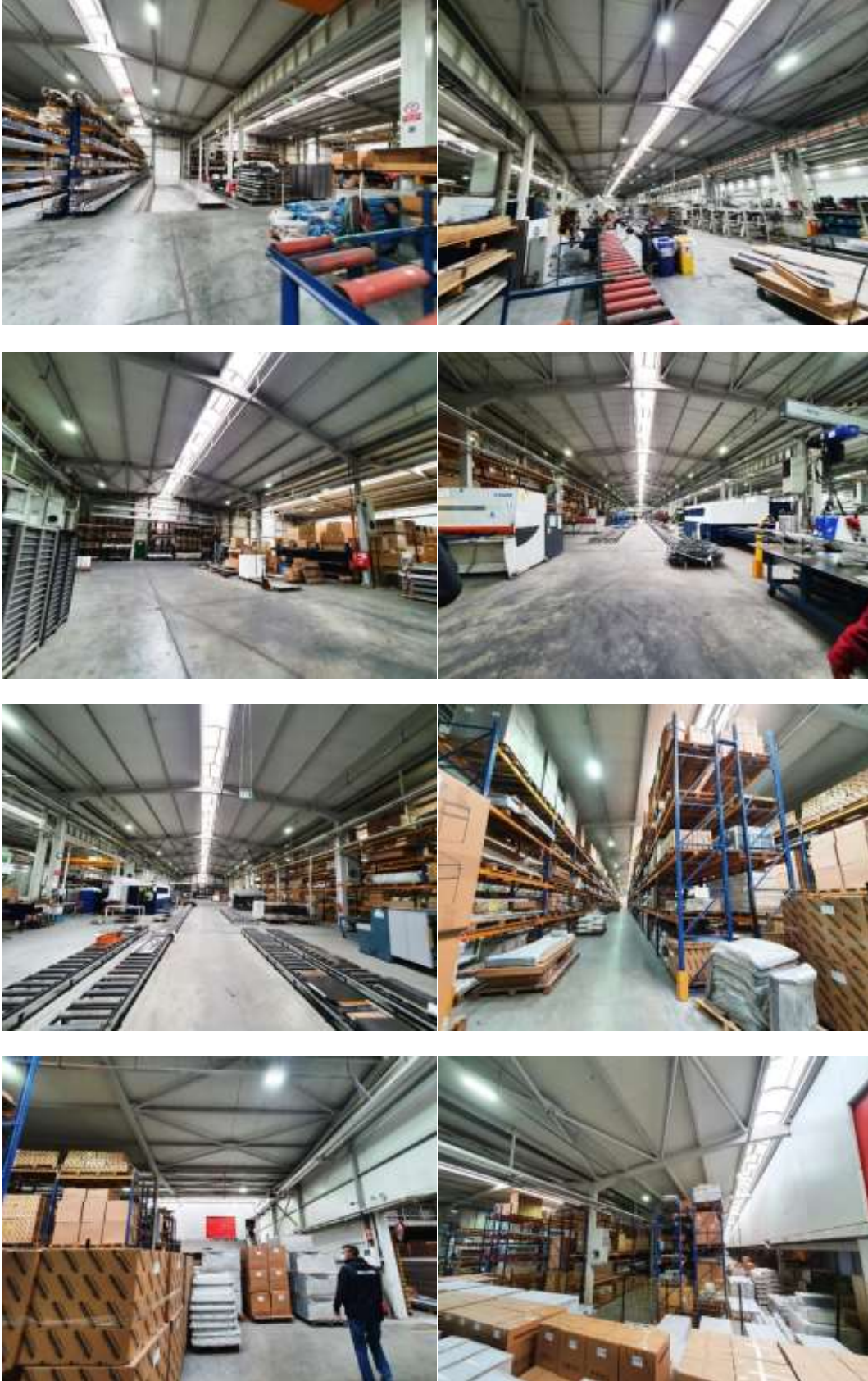


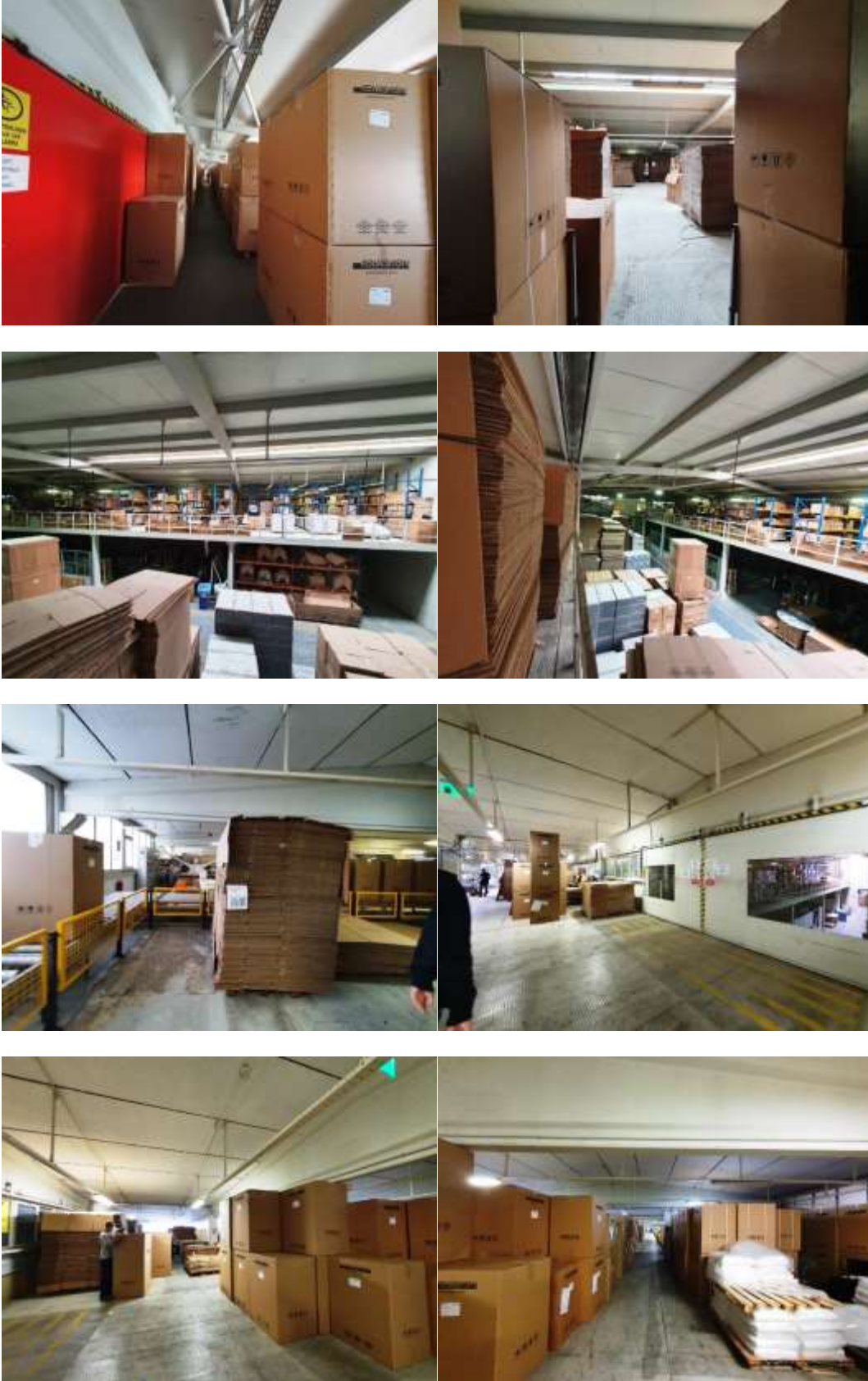








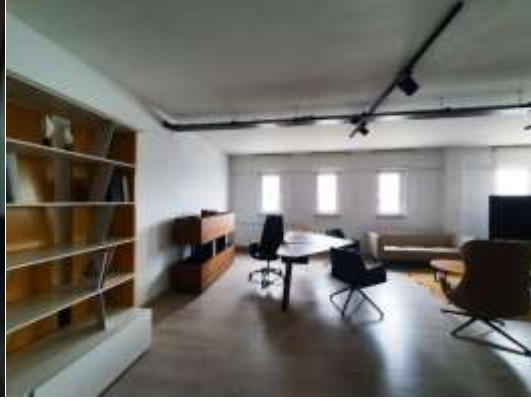
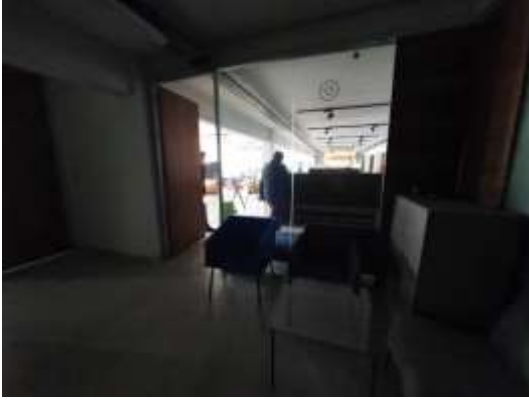


















YAPI RÜHSATI

İnceleme No: 2021/308/18
 Tarih: 15.07.2021
 İlçe: 07.2021/14.07.2021/09.2016

Formun üst kısmında başvuru bilgileri, adresler ve tarihler yer almaktadır. Ortadaki bölümler, yapı ruhsatı için gerekli olan teknik şartlar, imza alanları ve diğer yönetmeliklere atıflar içermektedir. Alt kısım ise yapı ruhsatı alanlarının detaylı bilgilerini içeren bir tablodur.

YAPI RÜHSATI

İnceleme No: 2021/308/18
 Tarih: 15.07.2021
 İlçe: 07.2021/14.07.2021/09.2016

Bu belge, yapı ruhsatı sürecindeki diğer teknik şartlar ve imza alanları içerir. Üst kısmında başvuru bilgileri ve tarihler yer almaktadır. Ortadaki bölümler, yapı ruhsatı için gerekli olan teknik şartlar, imza alanları ve diğer yönetmeliklere atıflar içermektedir. Alt kısım ise yapı ruhsatı alanlarının detaylı bilgilerini içeren bir tablodur.

YAPI RÜHSATI

İnceleme No: 2021/308/18
 Tarih: 15.07.2021
 İlçe: 07.2021/14.07.2021/09.2016

Bu belge, yapı ruhsatı sürecindeki diğer teknik şartlar ve imza alanları içerir. Üst kısmında başvuru bilgileri ve tarihler yer almaktadır. Ortadaki bölümler, yapı ruhsatı için gerekli olan teknik şartlar, imza alanları ve diğer yönetmeliklere atıflar içermektedir. Alt kısım ise yapı ruhsatı alanlarının detaylı bilgilerini içeren bir tablodur.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İnceleme No: 2021/308/18
 Tarih: 15.07.2021
 İlçe: 07.2021/14.07.2021/09.2016

Bu belge, yapı kullanma izin belgesi sürecindeki diğer teknik şartlar ve imza alanları içerir. Üst kısmında başvuru bilgileri ve tarihler yer almaktadır. Ortadaki bölümler, yapı kullanma izin belgesi için gerekli olan teknik şartlar, imza alanları ve diğer yönetmeliklere atıflar içermektedir. Alt kısım ise yapı kullanma izin belgesi alanlarının detaylı bilgilerini içeren bir tablodur.

T.C. SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1- Meri İmar Planı ve mecburata uygun olarak boş alan için inşaat parçları aygıtında gösterildiği şekilde tarım alanları imar durumu ile aynı proje tarım alanları inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun amacı 1' dir olup İmar planında ve mecburata bir değişiklik olması halinde ilgili birimle iletişime geçilmelidir.
- 2- Yapı ruhsatı müzakeresi sırasında TMMOB den alınacak tasarımların veya temel çizimleri, inşaat parçaları ve her türlü zemin etüt raporları, ölçüye uygun, Kadastro Bürosundan alınacak ilgili resmi ölçülerden yararlanılarak inşaat alanının ölçülmesi, tabii sınırlar ve yol sınırları gösterilen planlar, parselin genişliği, kesitinde muhtelif en-boy kesitleri ve diğer projelerin immanı ve diğer projelerin alınmasıdır.
- 3- İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN ŞERHİ HÜKÜMLER
- 3.1. Parselin yüz ölçümü yıl imar kanununun 22. maddesine tabii olup, Müdürlüğümüzün ilgili tesislerden uygulanması gerekmektedir.
- 3.2. Alet ölçülerinde yapılacak yapılar halinde yapılmaması ile yordamları, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çarpık ve Dışık Yapılaşmalarla ilgili uygulanması gerekmektedir.
- 3.3. Nüfus tahiri ve kamuya ayarlanımlar tamamı aynı şekilde uygulanması gerekmektedir.
- 3.4. Belirli olmayan yerleşim alanları ile kadastro sınırları güncellenmiş bulunulmaktadır. Her bir alanın ve bölge alanları inşaat alanlarının belirlenmesi gerekmektedir.
- 3.5. İşletimin kuruluşu, kuruluşu, uygulanması imar planına ve imar planı notlarına göre tarım alanları olan imar durumu yapılaşma parçaları gösterilmiştir. Bu alanlar parselin kesiminde, Paç yapılmaması kaynağında ve imar uygulamaları etkileyen alanlar 15. maddesi uygulanması zorunludur.
- 3.6. Demir Yolu yapıları uygulanması gerekmektedir.



Meri İmar Planı	TEKİRDAĞ İLİ BARBOROS BELEDİYESİ REVİZYON İMAR PLANI
Fonksiyon	Kısmen Sarımsı Alan (72628.31 m ²)
Tasdik Tarihi	-
Ölçüğü	1/1000
İlçe	SÜLEYMANPAŞA
Mahalle	BARBOROS
Pafta	G18B09B2C
Ada	0
Parsel	3288
Hesap Alanı	74945.4388386452 m ²
Bina Yüksekliği	-
On Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-
KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (1)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkatör (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=27° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 537789.18m - YUKARI (X) = 4533674.10m
Coğrafi Koordinat	40°56'13.207" N 27°25'55.399" E Google Maps OpenStreetMap OpenStreetMap
MEGİS Parsel	TKGM Parsel Harita
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.
Bu belge 15.10.2021 tarihinde hazırlanmıştır.





T.C. SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1- Meri İmar Planı ve mecburiyetle uygun olan bir başka imar planı ile ilgili olarak planın değişikliği, parçanın tarifi, imar durumu ve yapılaşma alanının belirlenmesi, imalat yapılması. Bu imar durumunun amacı 1' dir olup; İmar planında ve mecburiyetle bir değişiklik olması halinde ilgili tarihte belirlenir.
- 2- Yapı kurulum müzakeresi amacıyla TMMOB den alınacak tasarımların veya genel olarak, bu planın amacı ve kapsamı, zemin etüt raporu, diğer emri, Kadastro Bölgesinden alınacak ilgili kısıtlı bölgenin planına ilişkin olarak imalat alanının belirlenmesi, tabii sınırlar ve diğer sınırların belirlenmesi, parçanın genişliği, belirlenmiş mülkiyet alanı boyutları ve diğer yapılaşma alanının ve diğer yapılaşma alanının belirlenmesi.
- 3- İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN ŞERHİ HÜKÜMLER
- 3.1. Parselin yüz ölçümü yıl imar kanununun 22. maddesine tabii olup, Müdürlüğümüzün ilgili hesaplardan uygulanır.
- 3.2. Alet ölçülerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükte Teknoloji Bakanlığı Belediyeler İmar Yönetmeliği, Çöplük ve Çöplük Yönetmeliğine göre uygulanır.
- 3.3. Yeni tesis ve kısımların yerleşim alanı sınırlarına uygulanır.
- 3.4. Belirli olmayan diğer değişiklikler kadastrolerle sınırlar belirlenir, belirlenmiş alan ve diğer alanlar ilgili alanlarla belirlenir.
- 3.5. İşlemin sonuçları, emirler, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tarifi edilmeye olan imar durumu, yapılaşma alanının belirlenmesi olup söz konusu parselin hesapları, Paç. planlarından kaynaklı ve imar uygulaması etkilerden dolayı 15. maddede uygulanır.
- 3.6. Zemin Etütü yapılmadan uygulanır.



Meri İmar Planı	TEKİRDAĞ İLİ BARBAROS BELEDİYESİ REVİZYON İMAR PLANI
Fonksiyon	Kısmen Spor Tesisi (20.64 m²) Kısmen Sanayi Depolama (12.460.12 m²)

Tasdik Tarihi	-	Pafta	G1B810A4A
Ölçeği	1/1000	Ada	0
İlçe	SÜLEYMANPAŞA	Parsel	5217
Mahalle	BARBOROS	Hesap Alanı	12495.3099491653 m ²

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (?)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Menkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=27° Harta
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 538039.61m - YUKARI (X) = 4533468.85m
Coğrafi Koordinat	40°56'5.511" N 27°27'5.054" E Google Maps OpenStreetMap OpenStreetMap
MEGİS Parsel	TKGM Parsel Sorgu

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.
Bu belge 15.10.2021 tarihinde hazırlanmıştır.



invest

2021/3048



T.C. SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1- Meri İmar Planı ve mecburiyet için istenilen boyut ve alan için inşaat şartları aşağıda belirtilmiştir: parselin tarım alanı imar durumu ile aynı veya tarım alanının inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun amacı 1' dir olup, imar planında ve mecburiyetle bir değişiklik olmazsa halihazırda bu şekilde kullanan alanlar için geçerlidir.
- 2- Yapı ruhsatı müessesesi alınırken TOİAŞ' den alınan tarım alanı lisansı veya kısıtlı izin, inşaat ruhsatı ve inşaat şartları raporuna eklenmelidir. Kadastro Bakanlığı'ndan alınacak ruhsat kısıtlı olduğun takdirde mevzuatlarındaki inşaat şartlarını dikkate alınarak, ilgili mevzuat ve inşaat şartları planı ile ilgili mevzuatın gerektirdiği şekilde inşaat şartları eklenmelidir.
- 3- İMAR UYGULAMA İÇİN (GENEL) HÜKÜMLER
- 3.1. Parselin yüz ölçümü yıl imar kanununun 23. maddesine tabiidir. Müdürlüğümüzün ilgili inşaat şartları uygulaması geçerlidir.
- 3.2. Akademiye bağlı yapılar halinde inşaatın yerleşimine ilişkin olarak, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çözümleri ve Şişli İlçe Müdürlüğüne göre uygulanabilir.
- 3.3. Yeni bir ve tamamı ayrılmaz olarak bir parçeye bölünmemiş yapılar için inşaat şartları uygulanabilir.
- 3.4. Belirli amaçlar için geliştirilen yapıların inşaat şartları bu şekilde uygulanabilir. Yeni bir alanın ve inşaat şartları inşaat şartlarının belirlenmesi.
- 3.5. İşletme şartları, inşaat şartları, uygulama imar planı ve imar planı notlarına göre tarım alanının inşaat şartları uygulanabilir. Parsel alanlarının kayıtları ve inşaat şartları inşaat şartları 15. maddesi uygulanabilir.
- 3.6. Demir 5566 sayılı inşaat şartları uygulanabilir.



Meri İmar Planı	TEKİRDAĞ İLİ BARBAROS BELEDİYESİ REVİZYON İMAR PLANI		
Fonksiyon	Kısmen Spor Tesisi (2131.59 m ²) Kısmen Sanayi Depolama (1.02 m ²)		
Tasdik Tarihi	-	Pafta	G18B10A4A
Ölçüğü	1/1000	Ada	0
İlçe	SÜLEYMANPAŞA	Parsel	5218
Mahalle	BARBOROS	Hesap Alanı	2132.61365350729 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Deniziği	-	Kol Alınacak Nokta	-
KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (1)			
Projeksiyon	ITRF'96, Transvers Menkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D. O. M=27° Harta		
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 537991.29m - YUKARI (X) = 4533406.41m		
Coğrafi Koordinat	40°56'4.496" N 27°27'3.979" E Google Maps OpenStreetMap DiyadinizMap		
MEGİSİS Parsel	TKGM Parsel Sorgu		
Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURUNUZ.		
Kısıtlama			

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

Bu belge 15.10.2021 tarihinde hazırlanmıştır.



invest
2021/3048



T.C. SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1- Meri İmar Planı ve mecburiyetle uygun olarak bir başka için inşaat parçları aygıtında gösterildiği şekilde tarım alanları imar durumu ile ilgili proje tarım alanları inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun amacı 1' dir olup; İmar planında ve mecburiyetle bir değişiklik olması halinde ilgili baki sitede gösterilir.
- 2- Yapı ruhsatı müzakeresi aşamasında TEŞİT den alınacak tasvirli fotoğraflar veya genel görünüş ve yer planı projeleri ve her türlü zemin etüt raporları, ölçme emri, Kadastro Bölgesinde bulunacak ilgili kısıtlı bölgenin görünüş fotoğrafları inşaat alanına ilişkin, tabii sınırlar ve yer planları gösteren planlar, gerekli görüldüğünde mevzuatla uyumlu olarak ve ilgili projelerin imarı ve diğer projelerin alınması için inşaat alanına alınacaktır.
- 3- İMAR UYGULAMASINA LİŞİN (SERİE) HÜKÜMLERİ
- 3.1. Parselin yüz ölçümü yıl imar kanununun 22. maddesine tabii olup, Müdürlüğümüzün ilgili hesaplardan uygulanır.
- 3.2. Alet ölçülmesinde yapılacak yapılar tahkimde yerleşimle ilgili yordamlara, Teknisel Şişirgeçirile Belediyeciler İmar Yönetmeliği, Çözüm ve Şişirgeçirile Yönetmeliklerine göre uygulanır.
- 3.3. Yıkılma ve kısıtlı yapılar tahkimde yerleşimle ilgili yordamlara uygulanır.
- 3.4. Belirli olmayan yerleşimle ilgili yordamlara, tabii sınırlar ve yer planları inşaat alanına alınacaktır.
- 3.5. İşletme kısıtlı emlaklar, uygulanır imar planına ve imar planı notlarına göre tarım alanları olan imar durumu yapılamaz parçaları gösterilmekte olup söz konusu parçaların kısıtlı, Pasaj alanlarından kaynaklanan ve imar uygulamaları etkileyen işlemler 15. maddede uygulanır kısıtlıdır.
- 3.6. Zemin Etütü yapılmadan uygulanır.



Meri İmar Planı	TEKİRDAĞ İLİ BARBAROS BELEDİYESİ REVİZYON İMAR PLANI
Fonksiyon	Sanayi Alanı (865,49 m ²)

Tasdik Tarihi	-	Pafta	G18B10A4A
Ölçüğü	1/1000	Ada	0
İlçe	SÜLEYMANPAŞA	Parsel	5219
Mahalle	BARBOROS	Hesap Alanı	865,49 m ²

Bina Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	-(0.60)
Bina Derinliği	-	Kor Alınacak Nokta	-

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (?)	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkatör (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=27° Harta
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 538018.93m - YUKARI (X) = 4533346.63m
Coğrafi Koordinat	40°56'2.553" N 27°27'5.143" E Google Maps OpenStreetMap OpenStreetMap
MEGİS Parsel	TKGM/Parcel Sorgu

Açıklama	
Kısıtlama	

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.
Bu belge 15.10.2021 tarihinde hazırlanmıştır.





Tarih: 21.02.2019

No: 902228

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BURCU MERT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2021/3048

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2021/3048

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2021/3048



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:02.01.2020

Belge No: 2019-01.2826

Sayın Burcu MERT

(T.C. Kimlik No: 53734018438 - Lisans No: 902228)

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: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

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



invest

2021/3048



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-/41501-183
Konu : Listeye alınma başvurunuz

1790

17./02/2012

INVEST GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bahçelievler Mah. Ömür Sok. Hilal Apt. No:17/8

Bahçelievler/İSTANBUL

İlgi: 19.12.2011 tarihli başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuzun değerlendirildiği Kurulumuz Karar Organının 16.02.2012 tarih ve 5/155 sayılı toplantısında Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kuruluşunuzun listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU

Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



invest

2021/3048