



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

KONYA İLİ SELÇUKLU İLÇESİ
MUSALLA BAĞLARI MAHALLESİ
2772 ADA 64 PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN
UN FABRİKASINA AİT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



21.06-100
Haziran, 2021



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan Un Fabrikasının SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	21.06-100			
RAPOR TARİHİ	30.06.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m ²	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	2772/64	16.919,48	32/3120	20.11.2020/60363
MEVCUT KULLANIM	Un Fabrikası			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	2772	64	Gıda Sanayi Alanı	Taks:0,42 Emsal: 0,91 H: 25 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER				
Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	54.100.000,00			
Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	63.838.000,00			
Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	54.580.000,00			
Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	64.404.400,00			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış.....	26
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	28
5.1 Bölge Analizi	28
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	30
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	32
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	33
5.5 İmar Durum Bilgileri	34
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	36
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	42
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	42
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	42
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım	42
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	43
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	44
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	44
6.3 Emsal Araştırması	44
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	44
6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması	46
6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri	47
6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri	49
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	50
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	50
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
8. SONUÇ	52
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	52
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	52
RAPOR EKLERİ:	52

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.06.2021

1.2 Rapor Numarası

21.06-100

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan tesisin toplam değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.06.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Said Atasever, Samed YALÇIN ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 16.06.2021 tarihinde imzalanan 2021/065 numaralı sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi			
Rapor Numarası			
Raporu Hazırlayanlar			
Raporu Kontrol Edenler			
Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)			

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan tesisin toplam değerinin SPK mevzuatı gereği Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışmasında Silolar dahil toplam değer ve silolar hariç toplam değer takdirine yönelik bir çalışma yapılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu talebin makine ve teçhizat değerlemesi kapsamında olduğundan değerlendirme çalışmasında silolar dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 8,6991 ₺ esas alınmıştır.
₺/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 8,7339 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas (ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. 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:
- “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.
 - “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.
 - “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin 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.
 - “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.
 - “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.
 - “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.

- “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.
 - “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 konumları 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.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler

www.ygd.com.tr

iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- 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.

- 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 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 konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

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 varyasyonlarıdır. 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.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 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 değerin 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. *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, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	3,3	-6,6	-3,5	-4,1	-3,1	-8,0	2,3	-4,8
	2021	6,0	4,4	6,4	3,7	3,8	12,5	8,4	3,3
	2022	4,4	3,8	3,5	2,6	3,3	6,9	5,6	2,5
OECD	2020	-3,5	-6,7	-3,5	-4,1	-2,6	-7,7	2,3	-4,7
	2021	5,8	4,3	6,9	3,7	3,5	9,9	8,5	2,6
	2022	4,4	4,4	3,6	2,5	2,8	8,2	5,8	2,0
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5

Kaynak:
IMF 2021 Nisan ayı Görünüm Raporu
OECD 2021 Mayıs ayı Görünüm Raporu
Dünya Bankası 2021 Ocak ayı Görünüm Raporu

2020 ve 2021 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

ÖTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

	2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi	8,0	4,0
İhracat Artışı		
Kuzey Amerika	7,7	5,1
Orta ve Güney Amerika	3,2	2,7
Avrupa	8,3	3,9
Asya	8,4	3,5
İthalat Artışı		
Kuzey Amerika	11,4	4,9
Orta ve Güney Amerika	8,1	3,7
Avrupa	8,4	3,7
Asya	5,7	4,4

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi	8,4	6,5
İhracat Hacmi		
Gelişmiş Ülkeler	7,9	6,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	7,6	6,0

Kaynak: IMF (Nisan 2021), ÖTÖ (Mart 2021)

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

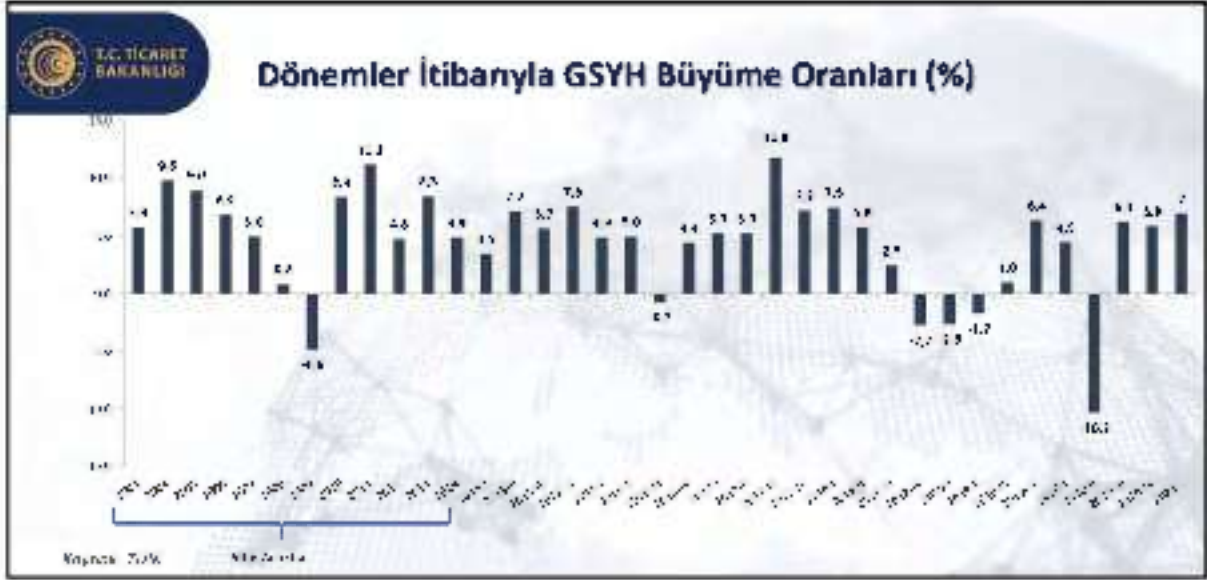


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.599 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.

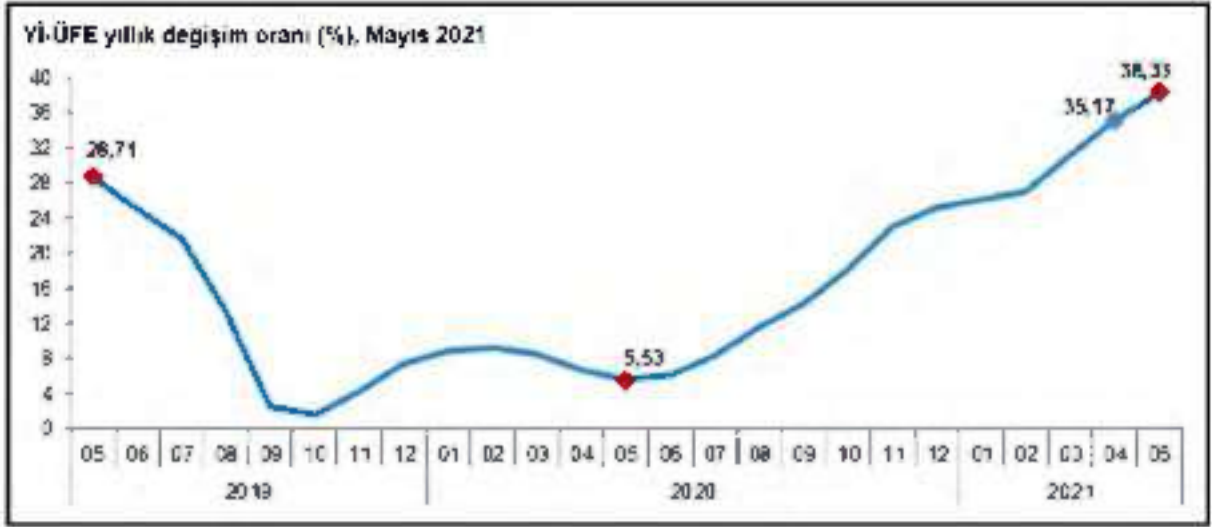


2021 yılı Mart ayında arındırılmamış işsizlik oranı ve mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 13 1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %6,0 (Mart), AB(27)’de %7,3 (Mart), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Mart), Almanya’da %4,5 (Mart), Fransa’da %7,9 (Mart) ve İtalya’da %10,1 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,34 bir önceki yılın aynı ayına göre %38,33 ve on iki aylık ortalamalara göre %22,24 artış göstermiştir.

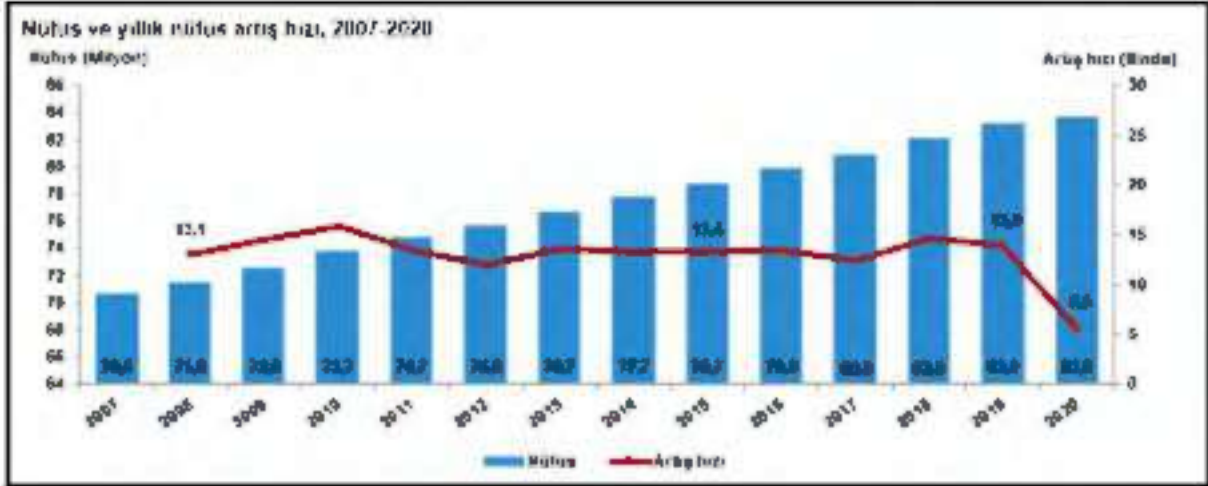


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,13 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

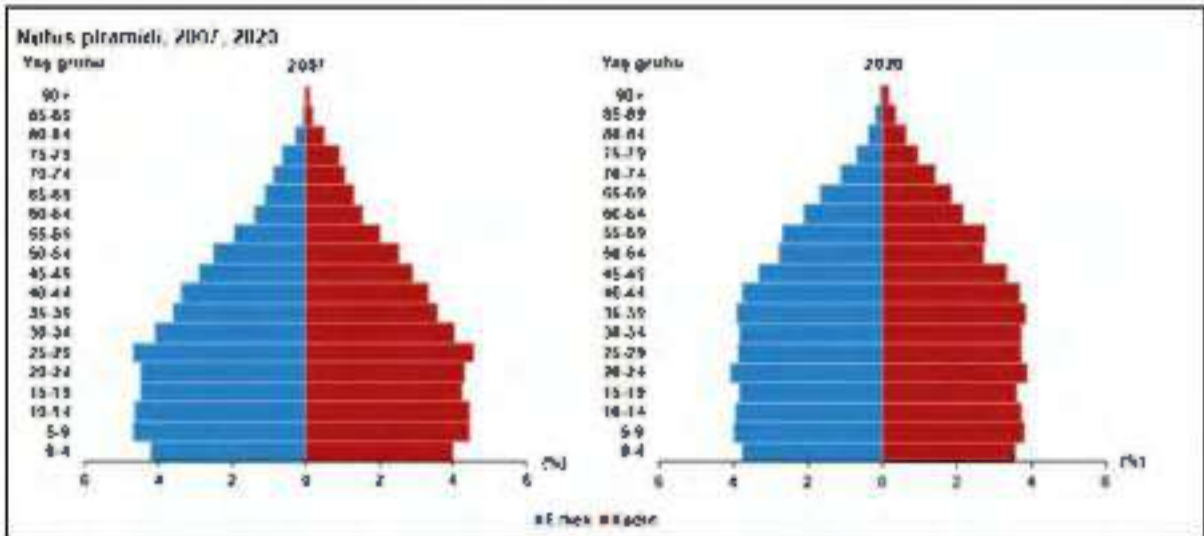
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

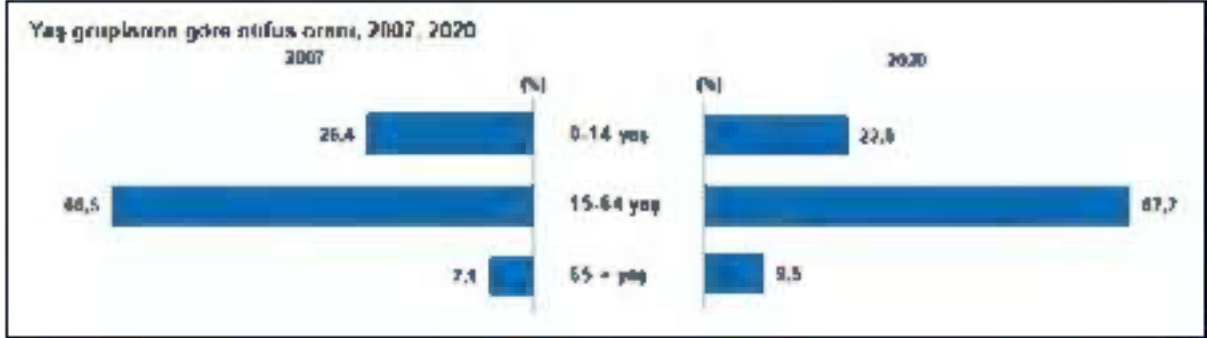
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 835 677	2 827 645	6,77	6,63	6,65
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,25	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 291 843	1 256 465	3,05	3,05	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

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

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

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

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

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

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

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Konya: 37° K, 38° D koordinatlarında yer alan Konya ili doğuda Mardin, batıda Gaziantep, kuzeyde Adıyaman, kuzeydoğuda Diyarbakır illeri ve güneyde Suriye ile sınırı vardır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı 2011 yılına ilişkin "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları" dikkate alınarak nüfusu 750.000'i aşan Konya, 12 Kasım 2012 tarihli ve 6360 sayılı kanun ile



büyükşehir oldu. Konya merkez ilçeleri Karaköprü, Selçuklu, Haliliye olup diğer ilçeleri ise şunlardır, Akçakale, Birecik, Bozova, Ceylanpınar, Halfeti, Harran, Hilvan, Siverek, Suruç, Viranşehir olmak üzere toplamda 13 adet ilçesi bulunmaktadır.

Konya İl Nüfusu: 2.250.020'dir (2020 sonu). İlin yüzölçümü 19.242 km²'dir. 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 13 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.424 mahalle bulunmaktadır.

Şehrin ekonomik faaliyetleri başta tarım olmak üzere hayvancılık, turizm ve sanayi ürünleridir. Konya tarım olarak verimli topraklara sahiptir. Harran Ovası'nda bunların başında gelir. Tarımsal faaliyetlerde fıstık tarımı, pamuk tarımı, mercimek, buğday vb. tahıl tarımı gelişmiştir. Son beş yılda sulama kaynaklarının da gelişmesiyle mısır tarımı da önem kazanmıştır. Şehirde sera tarımı da gelişmiş Karaali sera bölgesinde kış mevsiminde biber, domates ve patlıcan tarımı yapılarak hem şehre hem de Türkiye'nin dört bir tarafına yetiştirilen ürünler gönderilmektedir. Hayvancılık olarak daha çok küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Ve koyun sütünden peynir, yoğurt, süt vs. elde edilmektedir. Özellikle Siverek peyniri meşhurdur. İlde Sanayi son 15 yıllık dönemde Organize Sanayi bölgelerinin de gelişmesiyle çok sayıda fabrika kurulmuştur. Başta tekstil fabrikaları olmak üzere çırçır fabrikaları, ayakkabı üretim fabrikaları, deterjan fabrikaları, iplik fabrikaları, cam fabrikası, plastik fabrikası, Tarımsal olarak da fıstık fabrikaları, salça fabrikaları ve zeytinyağı fabrikaları bulunmaktadır.

Selçuklu: Selçuklu ilçesi, Konya'nın merkez ilçelerindendir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Konya merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur. Selçuklunun nüfusu 2020 yılına göre 663.280'dir. Selçuklu İlçe Belediyesine bağlı 155 mahalle bulunmaktadır. Selçuklu ilçenin batısı ve doğusu kıraç araziler, ortasında ise Harran Ovasının büyük çoğunluğunu kapsayan tarımsal araziler bulunmaktadır.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi'nde yer alan 2772 ada 64 parseldir. 2772 ada 64 parsel yaklaşık 37.912945, kuzey, 32.516075 doğu koordinatlarında konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım; Ankara Caddesinden Sağlanmaktadır. Ankara Caddesine Konya İl jandarma Komutanlığının bulunduğu Belh kavşağından girilir. Ankara Caddesi üzerinde kuzey istikamette yaklaşık 2,1 km ilerlendiğinde yolun solunda köprülülük kavşağın hemen yanında konumlanmış olan taşınmaza ulaşılmış olunur. Değerleme konusu taşınmaz 2772 ada 64 parsel üzerinde 159-161 kapı numaralı taşınmazdır. Taşınmaz Alpa Unları adı altında halihazırda un fabrikası olarak faaliyet yürütmektedir.

Bölge genellikle sanayi siteleri, fabrikalar, resmî kurumlar ve az sayıda konut fonksiyonlu olarak yapılaşmıştır. Ankara Caddesi Şehir merkezi olan Alaaddin tepesinden başlayıp şehrin kuzey çıkışına kadar yaklaşık 20 km uzunluğundadır. Ankara Caddesi Alaaddin tepesinden Belh kavşağına kadar yaklaşık 3 km boyunca konut+ ticaret şeklinde kullanılmakta olup Belh kavşağından başlayıp Tömek mahallesi ne kadar yaklaşık 17 km ise genellikle ticari ve sanayi olarak yapılaşmış ve yapılaşmaya devam etmektedir. Bölge Konya ilinin ve Selçuklu ilçesinin Sanayi sektörünün kalbi konumundadır. Konya ilinin ilk OSB bu cadde çevresinde diğer OSB ler ise yine bu cadde civarında konumlanmıştır. Konya Hava limanı ve YHT hattı bu caddeye cepheli olup TCDD yollarına ait lojistik merkezi de bu cadde üzerindedir. Cadde ve çevresi şehir merkezine yakın olan kısımlarda yapılaşma oranı yaklaşık %90 seviyesindedir. Konu taşınmazın çevresinde sanayi imarlı boş arda çok az sayıda bulunmaktadır. Bu durum bölgeye olan ilgiyi artırmaktadır. Bölgede her türlü alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup ulaşım sorunu olmayan ana arterlere yakın konumdadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Belh Kavşağına takribi 2,1 km, Konya Havaalanına takribi 9,2 km, Adana Çevre yolu Caddesi Ereğli kavşağına takribi 5,5 km, Yeni İstanbul Caddesi tramvay deposu kavşağına (Konya-Afyonkarahisar) Karayolu'na takribi 1 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkulle ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 17.06.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (Webtapu) üzerinden alınmıştır.

[illegible]

Seri	TEFERPLT EVRAK/MLSBTE 14/07/1995 42584 (Şifreli Engr)	Seri,Alp 1 Polje/Kaser Id : 14/07/1955 00/00 2504	Tarih Yerine
Seri	TEFERPLT EVRAK/MLSBTE 15/07/1995 42609 (Şifreli Engr)	Seri,Alp 1 Polje/Kaser Id : 15/07/1955 00/00 2509	

MÜLKİYET ÖLGİLERİ

Hissedarın Adı	Makale	El Birlik No	Hisse Payı PayDa	Mevkiye	Toplam Miktarı	Edim Sancak Tarih Yazısı	Teknik Sebep Tarih Yazısı
55004165	SN FAKAT FAK JING DA TERIK SANA VE TICARET ANONIM SIKETI Y	-	1/1	10-09-018	10000.00	08/01/01/000 3. Kısım Dav 01/01/000 00000	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki linkten taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) b_5J8iHqURO kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Par sel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Konya	Selçuklu	Musalla Bağları	2772	64	Avlulu kargir büro ve kargir ev ve kargir kantar binası ve kargir bekçi kulübesi ve kargir fabrika binası ve kargir 4 anbar ve kargir 10 adet depo ve kerpiç Ahır ve karkas 2adet kapalı Sundurma(depo) beton ve çelik Silo(tremi) un değirmeni kepeklik ve arsası	16.919,48
Toplam						16.919,48



5.5 İmar Durum Bilgileri

Selçuklu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parsel 12/05/2006 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Taks: 0,42 - Emsal 0,91 - Hmaks: 25 m, 15 m çekme mesafesi yapılaşma şartı ile **“Gıda Sanayi Alanı”** olarak planlanmıştır.



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

2772 ada64 parselle ilişkin Selçuklu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre yapı ruhsat ve yapı kullanma izin bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel	Belge	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat		Yapı Sınıfı/Grubu
2772 Ada 64 Parsel	Yapı Ruhsatı	10.07.2007	9/38/1957-383	Yeni Yapı	Beton Silo	1	666,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Çelik Silo	1	2700,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Tremi	1	318,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Un Deposu	1	790,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Sundurma	1	545,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Kepeklik	1	185,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	
					Toplam	6	5.204,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Ruhsatı	04.08.2009	749*1957-353	İlave Yapı	Un Fab.	1	375,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Toplam	1	375,00	Toplam Kat	1	
Ada/Parsel	Belge	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Kat		Yapı Sınıfı/Grubu
2772 Ada 64 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.04.2009	5/22-1957/223	İlave	Un Fab	1	5.480,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Toplam	1	5.480,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.04.2010	4/28	İlave	Un Fab.	1	375,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	III/B
					Toplam	1	375,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	23.05.2018	8/36/1957-353	Yeni Yapı	Depo	1	625,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	II/B
					Toplam	1	625,00	Toplam Kat	1	
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	23.05.2018	8/37/1957-353	Yeni Yapı	Depo	1	211,00	Yol Kotu Altı/ Yol Kotu Üstü	0/1	II/B
					Toplam	1	211,00	Toplam Kat	1	

Parseller üzerinde yer alan bir kısım yapılar 1957 yılında yapılmış olup bu yapılara ait Selçuklu Belediyesi Arşivinde herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Belediye arşivinde 17.02.2009 ve 10.07.2009 ve bila tarihli onaylı mimari projelerde vaziyet planında bu yapıların tamamı mevcut yapı olarak gösterilmiş olup mimari proje görselleri rapor ekinde sunulmuştur.

Not: Ruhsat ve İskân belgelerinde ve mimari projede bazı yapı alanlarının sehven yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında onaylı mimari projedeki aplikasyon planında tüm yapılar için mevcut bina alanı olarak kabul edilen yapı alanları dikkate alınmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

- Parsel üzerinde bir kısım yapılar 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.
- C1 ve C2 Depo: 23.05.2018 tarih 8/36-37/1957-353 nolu iskan belgesinden temin edilen bilgiye göre yapıların yapı denetimleri Zafer Mah. Dr. Ahmet Özcan Cd. No: 179/A İç Kapı No: 1 Meram/Konya adresinde kayıtlı olan Konevi Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından sağlanmaktadır.

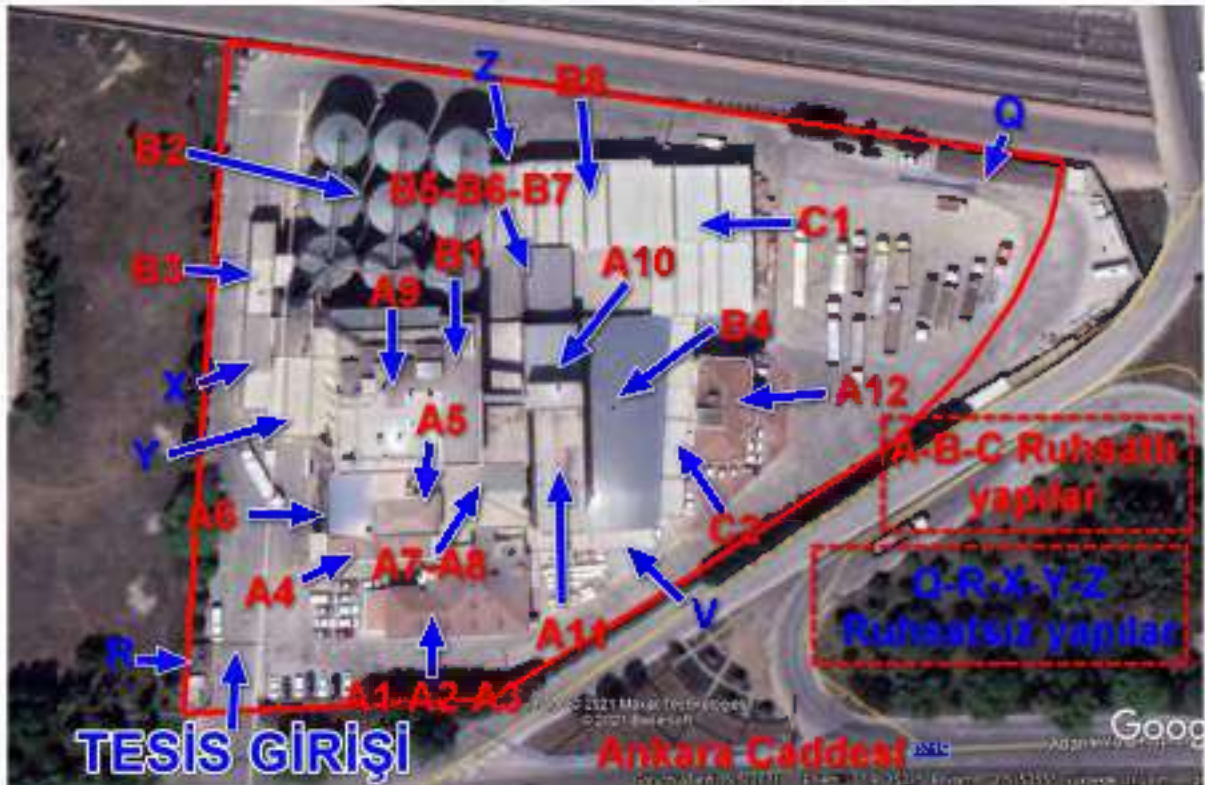
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu taşınmaz; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi 2772 adada konumlu 16.919,48 m² yüzölçümlü 64 parsel, “Avlulu Kargir Büro Ve Kargir Ev Ve Kargir Kantar Binası Ve Kargir Bekçi Kulübesi Ve Kargir Fabrika Binası Ve Kargir 4 Anbar Ve Kargir 10 Adet Depo Ve Kerpiç Ahır Ve Karkas 2 adet Kapalı Sundurma(Depo) Beton Ve Çelik Silo(Tremi) Un Değirmeni Kepeklik Ve Arsası” vasıflıdır.

İncelenen ruhsat, iskân belgeleri ile mimari projelere göre konu taşınmaz üzerinde un fabrikası bulunmakta olup yapı dağılımı ekteki tabloda verilmiştir.

Yapı Alanları Tablosu

Yapı No	Nitelik	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Yasal Alan m ²	Mevcut Alan m ²
A1-A2	Eski İdari Bina	3A	60	540,00	540,00
A3	Yemekhane Girişi Ve Pano Odası	3A	60	201,00	201,00
A4	Laboratuvar Ve Şef Odaları	3A	60	254,00	254,00
A5	1.Hat Üretim Tesisi	3B	60	885,00	885,00
A6	1.Hat Çelik Silolar	2B	30	66,00	66,00
A7-A8	Kepek Siloları	2B	30	60,00	60,00
A9	2.Ve 3.Hat Üretim Tesisi	3B	15	3.843,00	3.843,00
A10	Bonkalite Siloları Ve Kepek Paketleme	2B	25	520,00	520,00
A11	Eski Un Siloları Ve Paketleme	2B	25	1.014,00	1.014,00
A12	İdari Bina	3A	15	407,00	407,00
B1	Yeni Un Siloları	2B	20	666,00	666,00
B2	Çelik Buğday Siloları	2B	13	900,00	900,00
B3	Tremi Kumanda Ve Eleme	2B	13	370,00	370,00
B4	Kağıt Paketleme Ve Çelik Un Siloları	2B	16	790,00	790,00
B5	Kamyon Yükleme	2B	16	229,00	229,00
B6	Paketleme Bantları Ve Çuval Deposu	2B	16	236,00	236,00
B7	Kepek Yükleme	2B	10	115,00	115,00
B8	Yeni Un Kamyon Yükleme	2B	10	375,00	375,00
C1	Ambalaj Ve Malzeme Deposu	2B	10	625,00	625,00
C2	Paletli Ve Dökme Ürün Deposu	2B	10	211,00	211,00
Q	Ruhsatsız Kantar Ve Şoför Bekleme Od.	2B	3	0,00	70,00
R	Ruhsatsız Güvenlik Ve Bekleme Kulubesi	2B	30	0,00	30,00
X	Ruhsatsız Tremi Tır Boşaltma	2B	10	0,00	75,00
V	Ruhsatsız Kompresör Ve Jeneratör Od.	2B	10	0,00	100,00
Y	Ruhsatsız Atölye Ve Malzeme Deposu	2B	10	0,00	165,00
Z	Ruhsatsız Kepek Yükleme Ve Sundurma	2B	10	0,00	125,00
Toplam				12.307,00	12.872,00



- **A1-A2 Eski İdari Bina:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak B+Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 316 m² ve 240 m² iki parçalı olmak üzere toplam 540 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler düz beton ve kısmen laminat olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. Kısmen ofis-büro kısmen de depo olarak kullanılmaktadır.
- **A3 Yemekhane Girişi ve Pano Odası:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 201 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler düz beton ve seramik kaplı olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. İşçi ve Yönetici yemekhanesi mutfak mescit ve elektrik pano odası olarak kullanılmaktadır.
- **A4 Laboratuvar ve Şef Odaları:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 254 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler düz beton ve seramik kaplı olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. Ar-ge laboratuvar ve şef odaları olarak kullanılmaktadır.
- **A5 1.Hat Üretim Tesisi:** 1957 yılındaki ruhsata göre yapılmış olan binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3B Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+5 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 885 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Bu kısımda un üretim hattı bulunmaktadır.

- **A6 1.Hat Çelik Silolar:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme çelik yapı olarak yapılmış 6 adet çelik silodan oluşmaktadır. Çelik siloların dışı giydirme malzemesi ile kaplanmıştır. Fabrika teknik verilerine göre bu silolar 3,6 m çapında ve 13,5 m yüksekliğindedir vaziyet planına göre A6 çelik silolar toplam 66 m² alanlıdır.
- **A7-A8 Kepek Çelik Siloları:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme çelik yapı olarak yapılmış 12 adet çelik silodan oluşmaktadır. Çelik siloların dışı giydirme malzemesi ile kaplanmıştır. Fabrika teknik verilerine göre bu silolar 2,40 m çapında ve 12,5 m yüksekliğindedir vaziyet planına göre A7-A8 çelik kepek siloları toplam 60 m² alanlıdır.
- **A9 2. Ve 3. Hat Üretim Tesisi:** Onaylı mimari projesine göre; Bina 3B Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak Z+5 katlı (+25.00 kotunda) olarak yapılmıştır. Yapı 3.843 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Bu kısımda un yan mamulleri üretim hattı bulunmaktadır.
- **A10 Bonkalite Siloları ve Kepek paketleme:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme yapı olarak kepek paketleme ve 4 adet beton silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 520 m² olup fabrika teknik verilerine göre beton silolar 2.65 * 2,45 m ebadında ve 7,5 m yüksekliğindedir.
- **A11 Eski Un Siloları ve paketleme:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 2B Yapı sınıfında betonarme yapı olarak un paketleme kısmı ve un silosu olarak 12 adet beton silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 1014 m² olup fabrika teknik verilerine göre beton silolar 4 * 4 m ebadında ve 16,5 m yüksekliğindedir.
- **A12 İdari Bina:** Binanın mimari projesi bulunmamaktadır. Ancak son tadilat mimari projesi aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı olarak gösterildiği için yasal alan olarak kabul edilmiştir. Bina 3A Yapı sınıfında betonarme karkas yapı olarak B+Z+1 katlı olarak yapılmıştır. Yapı 407 m² alandan oluşmaktadır. Yapı dış cephesi normal dış cephe sıvası ile sıvanmış ve akrilik esaslı dış cephe boyası ile boyanmıştır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğramalı kapı olup, pencereleri ve iç kapıları alüminyum doğramalıdır. Zeminler seramik kaplı ve kısmen laminat olup duvarlar alçı sıvalı ve saten boyalıdır. Ofis-büro olarak kullanılmaktadır.

- **B1 Beton Un ve Buğday Siloları:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında betonarme yapı un ve buğday silosu olarak 16 adet beton silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 666 m² olup fabrika teknik verilerine göre 16 adet beton silo 3,20 * 3,30 m ebadında ve 17 m yüksekliğindedir.
- **B2 Çelik Buğday Siloları:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış 9 adet çelik silodan oluşmaktadır. Fabrika teknik verilerine göre bu silolar 11,50 m çapında ve 18 m yüksekliğindedir projesine göre çelik buğday siloları toplam 900 m² alanlıdır.
- **B3 Tremi-Kamyon boşaltma, kumanda ve eleme ve Ruhsatsız ilave kamyon yükleme (X):** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış kamyon yükleme ve kumanda ve makine odasından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 370 m² olup fabrika teknik verilerine göre çelik tremi çıkıntı silosu ve değirmen yemlik kırık silosu olarak 3 adet çelik silodan oluşmaktadır. Kamyon yükleme kısmında zemin düz beton olup çelik çatı bulunmaktadır. Bu kısımda projeye aykırı olarak yaklaşık 75 m² alanlı zemini düz beton üzeri çelik çatı ile kaplı ilave kamyon yükleme bölümü yapılmıştır. Bu ilave kısım tabloda ve yapı uydu görüntülerinde X olarak isimlendirilmiştir.
- **B4 Kâğıt Paketleme ve Çelik Un Siloları:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak kâğıt un paketleme kısmı ve un silosu olarak 16 adet çelik silodan oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 790 m² olup fabrika teknik verilerine göre çelik silolar 2,8 m çapında ve 7 m yüksekliğindedir.
- **B5 Paketleme Deposu Kamyon Yükleme:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmı ve yükleme kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 229 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **B6 Paketleme bantları ve Çuval Deposu:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmı ve paketleme bant kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 236 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **B7 Kepek Yükleme:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak yükleme kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 115 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **B8 Un Kamyon Yükleme:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak yükleme kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 375 m² olup zemini beton üzeri çelik saç ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.

- **C1 Ambalaj ve Deposu:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 625 m² olup zemini beton üzeri çelik sac ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **C2 Paketli Dökme Ürün ve Ambalaj ve Deposu:** Onaylı mimari projesine göre Bina 2B Yapı sınıfında beton-çelik yapı olarak yapılmış yapı olarak depo kısmından oluşmaktadır. Yapı toplam alanı 211 m² olup zemini beton üzeri çelik sac ve sandviç panel kaplı çelik çatı şeklindedir.
- **(Q) Ruhsatsız kantar ve şoför bekleme bölümü:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 70 m² alanlı olarak prefabrik yapı tarzında yapılmış olup kantar ve şoför bekleme odasından oluşmaktadır.
- **(R) Ruhsatsız güvenlik ve bekleme kulübesi:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 30 m² alanlı olarak yığma beton yapı tarzında yapılmış olup güvenlik odası ve bekleme odası olarak 2 bölümlüdür.
- **(X) Ruhsatsız Tremi ilave yükleme:** B3 yapısına entegre olduğu için B3 kısmında anlatılmıştır.
- **(V) Ruhsatsız Kompresör ve Jeneratör Odası:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 100 m² alanlı olarak beton-çelik çatı yapı tarzında yapılmış olup kompresör ve jeneratör odası olarak 2 bölümlüdür.
- **(Y) Ruhsatsız Atölye ve Malzeme Deposu:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 165 m² alanlı olarak beton-çelik çatı yapı tarzında yapılmış olup atölye ve malzeme deposu olarak 2 bölümlüdür.
- **(Z) Ruhsatsız Kepek Yükleme ve Sundurma:** Yapı projesiz ve ruhsatsız olarak 2B Yapı sınıfında 125 m² alanlı olarak beton-çelik çatı yapı tarzında yapılmış olup kepek yükleme alanı olarak kullanılmaktadır. Zemin beton Üst ve 2 yanı çelik yapı olup önü açıktır.

Taşınmaz üzerinde A ile kodlanmış yapılardan sadece A9 un projesi bulunmakta olup diğer yapılar son onaylı aplikasyon ve vaziyet planında mevcut yapı içerisinde gösterildiği için yasal yapı alanına dahil edilmiştir ve C kodlu yapıların projesi ve ruhsatı ile iskân belgesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde ruhsatsız ve projesiz olarak yapılmış yapılar ve ilaveler ise Q-R-X-V-Y-Z Olarak adlandırılmış olup parsel üzerinde toplam 12.307 m² alanlı yasal yapı ve 565 m² ruhsatsız yapılar ile toplam 12.872 m² alanlı mevcut yapı bulunmaktadır.

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Taşınmazın tercih gören sanayi bölgesi içerisinde alması
- Taşınmazın ana arterler yakın konumda olması
- Parsel üzerindeki yapıların çoğunluğunun projeli olması
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Cadde cepheli olması
- Şehir merkezine yakın konumlu olması

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.
- Kısmen ruhsatsız yapıların yer alması.
- Yapıların kısmen çok yaşlı ve yıpranmış olması.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Selçuklu Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazın, 20/11/2020 tarih 60363 yevmiye numarası 6361 sayılı yasa göre 3. kişiye devir edinim sebebi taşınmazın Tam hissesinin Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil olunduğu tespit edilmiştir. Selçuklu Tapu Müdürlüğü'nde tarafımıza kütük incelemesi yaptırılmamıştır. Bu sebeple son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım – satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler hakkında araştırma yapılamamıştır.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul “sanayi tesisi” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının sanayi tesisi niteliği yönünde olacağı düşünülmektedir.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.10'uncu bölümlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor 'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1(Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Konya 1. OSB içerisinde Tapuda Selçuklu İlçesi Dikilitaş mahallesinde, 13210 Ada 19 Parselde konumlu Sanayi İmarlı E: 0.70 yapılaşma şartlarına sahip 15.903 m² alanlı net arsa 40.000.000 ₺ bedel ile satılıktır. Azizhan Gayrimenkul 0533 270 9373

Emsal 2 (Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Büsan Özel Organize Sanayi Bölgesi içerisinde Tapuda Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesinde konumlu olan Sanayi İmarlı E:0.50 yapılaşma şartlarına sahip 2.100 m² alanlı net arsa 4.500.000 ₺ bedel ile satılıktır. Garanti Yatırım İnşaat ve Emlak Ofisi 0506 621 6253

Emsal 3 (Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede ve aynı cadde üzerinde Tapuda Selçuklu İlçesi Musallabağları mahallesinde, 2772 Ada 20-21 Parselde konumlu Gıda Sanayi İmarlı E:0.50 yapılaşma şartlarına sahip 28.950 m² alanlı net arsa 90.000.000 ₺ bedel ile satılıktır. Like Gayrimenkul 0538 926 2124

Emsal 4 (Satılık ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede ve aynı cadde üzerinde Tapuda Karatay İlçesi, Büyüksinan Mahallesinde 25985 ada 6 parsel konumlu olan Gıda Sanayi İmarlı E:0.50 yapılaşma şartlarına sahip 9.940 m² alanlı net arsa 35.500.000 ₺ bedel ile satılıktır. Taşınmazın yaklaşık 6 aydır satılık olduğu ve pazarlık payının yüksek olduğu öğrenilmiştir. Eylül Emlak Ofisi 0546 547 3081

Emsal 5 (Satılmış ARSA): Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede ve aynı cadde üzerinde Tapuda Karatay İlçesi Büyüksinan mahallesinde, 1532 Ada 130 Parselde konumlu 3.kat Ticaret İmarlı E:0.90 yapılaşma şartlarına sahip 49.506,47 m² alanlı net arsa ihale ile 01.10.2020 tarihinde 101.200.000 ₺ bedel ile satılmıştır. Satış işlemi 24 taksitli olup peşin satış fiyatının %10 düşük olduğu öğrenilmiştir. Konya Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı 444 5542

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, ₺	40.000.000,00	4.500.000,00	90.000.000,00	35.500.000,00	101.200.000,00
Alan, m ²	15.903,00	2.100,00	28.950,00	9.940,00	49.506,47
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	2.515,25	2.142,86	3.108,81	3.571,43	2.044,18
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	2.137,96	1.821,43	2.642,49	3.035,71	1.839,76
İmar Fonksiyonu/Yapılaşma	0,70	0,50	0,50	0,50	0,90
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	10,00%	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%
Konum	Kötü	Daha Kötü	Benzer	İyi	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme	5,00%	10,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Alan	Benzer	Daha Küçük	Büyük	Küçük	Büyük
Alana İlişkin Düzeltme	0,00%	-15,00%	5,00%	-10,00%	5,00%
Toplam Düzeltme	15,00%	15,00%	25,00%	0,00%	5,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	2.458,66	2.094,64	3.303,11	3.035,71	1.931,75
Genel Ortalama	2.564,77				

6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması

İlgili	Konum	Kapalı Alan, m ²	Kat Sayısı	Yapı Yaşı	Ayki Kira Bedeli, ₺/Ay	Kira Birim Değeri, ₺/ m ² /Ay
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	4.700,00	2	5	80.000,00	17,02
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	1.200,00	1	10	18.500,00	15,42
Şakalak Gayrimenkul 0538 815 15 85	OSB	5.000,00	1	5	75.000,00	15,00
Konya Ticari Emlak 0532 695 34 92	OSB	2.200,00	1	10	75.000,00	34,09
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	3.750,00	2	5	75.000,00	20,00
Pal Gayrimenkul 0532 493 00 88	OSB	1.100,00	1	10	40.000,00	36,36

6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin Konumu, imar koşulları ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Parsel Alanı, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Düzeltilmiş Değer, ₺
16.919,48	2.500,00	42.298.700,00	42.300.000,00

Arsa değeri toplam **42.300.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

➤ Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

- Yapı değerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır.
- Tesis üzerindeki yapılar için yıpranma oranı 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yıpranma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel üzerinden alınmıştır.

Yapı No	Nitelik	Yapı Sınıfı	Yapı Yaşı	Birim Fiyat ₺/m ²	Yıpranma Oranı	Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan m ²	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
A1-A2	Eski İdari Bina	3A	60	1.360,00	50%	540,00	540,00	367.200,00	367.200,00
A3	Yemekhane Girişi Ve Pano Odası	3A	60	1.360,00	50%	201,00	201,00	136.680,00	136.680,00
A4	Laboratuvar Ve Şef Odaları	3A	60	1.360,00	50%	254,00	254,00	172.720,00	172.720,00
A5	1.Hat Üretim Tesisi	3B	60	1.800,00	50%	885,00	885,00	796.500,00	796.500,00
A9	2. Ve 3.Hat Üretim Tesisi	3B	15	1.800,00	15%	3.843,00	3.843,00	5.879.790,00	5.879.790,00
A10	Bonkalite Siloları Ve Kepek Paketleme	2B	25	940,00	25%	520,00	520,00	366.600,00	366.600,00
A12	İdari Bina	3A	15	1.360,00	15%	407,00	407,00	470.492,00	470.492,00
B3	Tremi Kumanda Ve Eleme	2B	13	940,00	15%	370,00	370,00	295.630,00	295.630,00
B4	Kağıt Paketleme Ve Çelik Un Siloları	2B	16	940,00	20%	790,00	790,00	594.080,00	594.080,00
B5	Kamyon Yükleme	2B	16	940,00	20%	229,00	229,00	172.208,00	172.208,00
B6	Paketleme Bantları Ve Çuval Deposu	2B	16	940,00	20%	236,00	236,00	177.472,00	177.472,00
B7	Kepek Yükleme	2B	10	940,00	10%	115,00	115,00	97.290,00	97.290,00
B8	Yeni Un Kamyon Yükleme	2B	10	940,00	10%	375,00	375,00	317.250,00	317.250,00
C1	Ambalaj Ve Malzeme Deposu	2B	10	940,00	10%	625,00	625,00	528.750,00	528.750,00
C2	Paletli Ve Dökme Ürün Deposu	2B	10	940,00	10%	211,00	211,00	178.506,00	178.506,00
Q	Ruhsatsız Kantar Ve Şoför Bekleme Od.	2B	3	940,00	4%	0,00	70,00	0,00	63.168,00
R	Ruhsatsız Güvenlik Ve Bekleme Kulubesi	2B	30	940,00	25%	0,00	30,00	0,00	21.150,00
X	Ruhsatsız Tremi Tır Boşaltma	2B	10	940,00	10%	0,00	75,00	0,00	63.450,00
V	Ruhsatsız Kompresör Ve Jeneratör Od.	2B	10	940,00	10%	0,00	100,00	0,00	84.600,00
Y	Ruhsatsız Atölye Ve Malzeme Deposu	2B	10	940,00	10%	0,00	165,00	0,00	139.590,00
Z	Ruhsatsız Kepek Yükleme Ve Sundurma	2B	10	940,00	10%	0,00	125,00	0,00	105.750,00
Ç	Çevre Düzenlemesi Saha Betonuve Peyzaj							1.250.000,00	1.250.000,00
TOPLAM						9.601,00	10.166,00	11.801.168,00	12.278.876,00
DÜZELTİLMİŞ DEĞER								11.800.000,00	12.280.000,00

Gayrimenkulün Değeri (Arsa+Yapı Değeri):

Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri, ₺ (Arsa/Arazi+Y. Yapı Değeri)	Gayrimenkulün Mevcut Durum Değeri, ₺ (Arsa/Arazi+M. Yapı Değeri)
54.100.000,00	54.580.000,00

6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu; fabrika binaları için amorti süresi beklentilerinin 20 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %5 olabileceği kabul edilmiştir. Fabrika alanı için aylık m² kira birim değeri ise 22,50 ₺/m²/Ay olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı olarak hesaplanmıştır).

	Yapı Alanı, m ²	Aylık Kira Birim Değeri, ₺/m ² AY	Aylık Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Aylık Kira Değeri, ₺/Ay KDV Dahil
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	9.601,00	22,50	216.022,50	215.000,00	253.700,00
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	10.166,00	22,50	228.735,00	230.000,00	271.400,00

	Yıllık Kira Değeri, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Değer, ₺	Değer, ₺ KDV Dahil
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	2.580.000,00	5,00%	51.600.000,00	60.888.000,00
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	2.760.000,00	5,00%	55.200.000,00	65.136.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Maliyet Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
Maliyet Yaklaşımı	54.100.000,00	54.580.000,00
Gelir Yaklaşımı	51.600.000,00	55.200.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde:

Parsel üzerinde yasal olmayan yapıların gerekli yasal ve izin ve belgelerinin tamamlanması (ruhsat, proje ve iskan) durumunda söz konusu taşınmazın gayrimenkul portföy yönetimine **"Bina (Fabrika)"** olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

*03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

MADDE 18 – Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.
- c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan tesisin toplam değerlerinin SPK mevzuatı gereği, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Konya İli, Selçuklu İlçesi, Musalla Bağları Mahallesi, 2772 ada 64 parsel üzerinde yer alan “Avlulu kargir büro ve kargir ev ve kargir kantar binası ve kargir bekçi kulübesi ve kargir fabrika binası ve kargir 4 anbar ve kargir 10 adet depo ve kerpiç Ahır ve karkas 2 adet kapalı Sundurma(depo) beton ve çelik Silo(tremi) un değirmeni kepeklik ve arsası” vasıflı, taşınmaz için takdir edilen değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL	KDV Hariç, USD	KDV Dahil, USD
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	54.100.000,00	63.838.000,00	7.309.220,39	8.624.880,07
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	54.580.000,00	64.404.400,00	7.374.071,15	8.701.403,95

Said ATASEVER
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402305

Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
2. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri
3. Rapora Konu Gayrimenkullere İlişkin Proje Bilgileri
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
5. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar















YAFI RUEBATI

Estimated Training Time

000438 - 017

[illegible]

VARIANTI

FAST MOVING: 100 MEN

EXHIBIT 10

19. Adis saygıly garmam ALTIMAPA DİREKSIYONUNA T.C. VE BAŞVURASIZ	(X) Oculuk Kartı	20. Adis saygıly garmam ALTIMAPA DİREKSIYONUNA T.C. VE BAŞVURASIZ	21. Kizilci Garmam	22. Kizilci Garmam	23. Kizilci Garmam	24. Kizilci Garmam	25. Kizilci Garmam
26. Kizilci Garmam	27. Kizilci Garmam	28. Kizilci Garmam	29. Kizilci Garmam	30. Kizilci Garmam	31. Kizilci Garmam	32. Kizilci Garmam	33. Kizilci Garmam
34. Kizilci Garmam	35. Kizilci Garmam	36. Kizilci Garmam	37. Kizilci Garmam	38. Kizilci Garmam	39. Kizilci Garmam	40. Kizilci Garmam	41. Kizilci Garmam
42. Kizilci Garmam	43. Kizilci Garmam	44. Kizilci Garmam	45. Kizilci Garmam	46. Kizilci Garmam	47. Kizilci Garmam	48. Kizilci Garmam	49. Kizilci Garmam
50. Kizilci Garmam	51. Kizilci Garmam	52. Kizilci Garmam	53. Kizilci Garmam	54. Kizilci Garmam	55. Kizilci Garmam	56. Kizilci Garmam	57. Kizilci Garmam
58. Kizilci Garmam	59. Kizilci Garmam	60. Kizilci Garmam	61. Kizilci Garmam	62. Kizilci Garmam	63. Kizilci Garmam	64. Kizilci Garmam	65. Kizilci Garmam
66. Kizilci Garmam	67. Kizilci Garmam	68. Kizilci Garmam	69. Kizilci Garmam	70. Kizilci Garmam	71. Kizilci Garmam	72. Kizilci Garmam	73. Kizilci Garmam
74. Kizilci Garmam	75. Kizilci Garmam	76. Kizilci Garmam	77. Kizilci Garmam	78. Kizilci Garmam	79. Kizilci Garmam	80. Kizilci Garmam	81. Kizilci Garmam
82. Kizilci Garmam	83. Kizilci Garmam	84. Kizilci Garmam	85. Kizilci Garmam	86. Kizilci Garmam	87. Kizilci Garmam	88. Kizilci Garmam	89. Kizilci Garmam
90. Kizilci Garmam	91. Kizilci Garmam	92. Kizilci Garmam	93. Kizilci Garmam	94. Kizilci Garmam	95. Kizilci Garmam	96. Kizilci Garmam	97. Kizilci Garmam
98. Kizilci Garmam	99. Kizilci Garmam	100. Kizilci Garmam	101. Kizilci Garmam	102. Kizilci Garmam	103. Kizilci Garmam	104. Kizilci Garmam	105. Kizilci Garmam

YAPTI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLERİ

[illegible]**YAPI MODÜLERİ**[illegible]

[illegible]

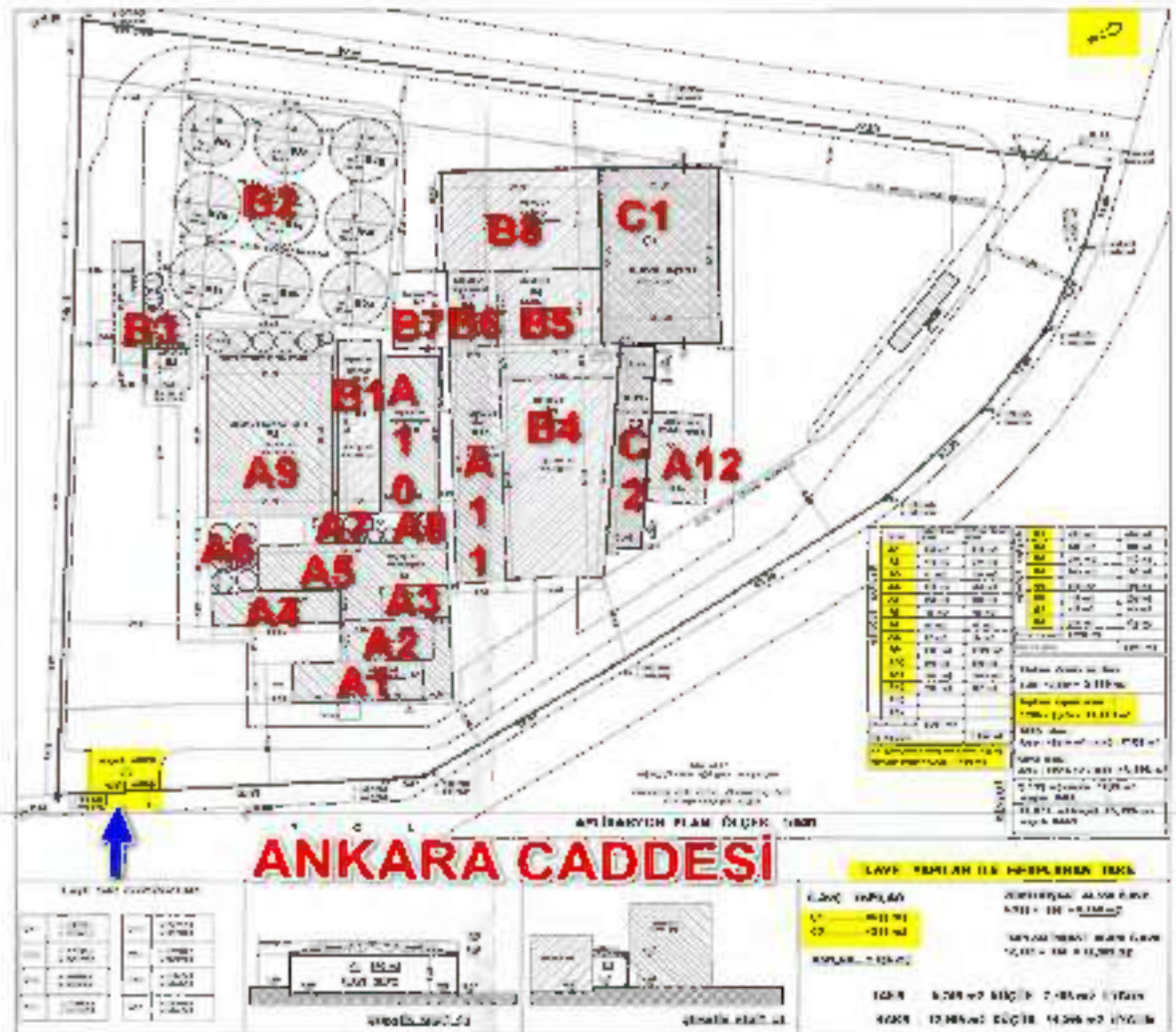
[illegible]

[illegible]

YAPI KURULAMIN İÇİN BELGESİ									
1. Yapı Adı (Proje Adı)		2. Yapı No (Proje No)		3. Yapı No (Proje No)		4. Yapı No (Proje No)		5. Yapı No (Proje No)	
6. Yapı No (Proje No)		7. Yapı No (Proje No)		8. Yapı No (Proje No)		9. Yapı No (Proje No)		10. Yapı No (Proje No)	
11. Yapı No (Proje No)		12. Yapı No (Proje No)		13. Yapı No (Proje No)		14. Yapı No (Proje No)		15. Yapı No (Proje No)	
16. Yapı No (Proje No)		17. Yapı No (Proje No)		18. Yapı No (Proje No)		19. Yapı No (Proje No)		20. Yapı No (Proje No)	
21. Yapı No (Proje No)		22. Yapı No (Proje No)		23. Yapı No (Proje No)		24. Yapı No (Proje No)		25. Yapı No (Proje No)	
26. Yapı No (Proje No)		27. Yapı No (Proje No)		28. Yapı No (Proje No)		29. Yapı No (Proje No)		30. Yapı No (Proje No)	
31. Yapı No (Proje No)		32. Yapı No (Proje No)		33. Yapı No (Proje No)		34. Yapı No (Proje No)		35. Yapı No (Proje No)	
36. Yapı No (Proje No)		37. Yapı No (Proje No)		38. Yapı No (Proje No)		39. Yapı No (Proje No)		40. Yapı No (Proje No)	
41. Yapı No (Proje No)		42. Yapı No (Proje No)		43. Yapı No (Proje No)		44. Yapı No (Proje No)		45. Yapı No (Proje No)	
46. Yapı No (Proje No)		47. Yapı No (Proje No)		48. Yapı No (Proje No)		49. Yapı No (Proje No)		50. Yapı No (Proje No)	
51. Yapı No (Proje No)		52. Yapı No (Proje No)		53. Yapı No (Proje No)		54. Yapı No (Proje No)		55. Yapı No (Proje No)	
56. Yapı No (Proje No)		57. Yapı No (Proje No)		58. Yapı No (Proje No)		59. Yapı No (Proje No)		60. Yapı No (Proje No)	
61. Yapı No (Proje No)		62. Yapı No (Proje No)		63. Yapı No (Proje No)		64. Yapı No (Proje No)		65. Yapı No (Proje No)	
66. Yapı No (Proje No)		67. Yapı No (Proje No)		68. Yapı No (Proje No)		69. Yapı No (Proje No)		70. Yapı No (Proje No)	
71. Yapı No (Proje No)		72. Yapı No (Proje No)		73. Yapı No (Proje No)		74. Yapı No (Proje No)		75. Yapı No (Proje No)	
76. Yapı No (Proje No)		77. Yapı No (Proje No)		78. Yapı No (Proje No)		79. Yapı No (Proje No)		80. Yapı No (Proje No)	
81. Yapı No (Proje No)		82. Yapı No (Proje No)		83. Yapı No (Proje No)		84. Yapı No (Proje No)		85. Yapı No (Proje No)	
86. Yapı No (Proje No)		87. Yapı No (Proje No)		88. Yapı No (Proje No)		89. Yapı No (Proje No)		90. Yapı No (Proje No)	
91. Yapı No (Proje No)		92. Yapı No (Proje No)		93. Yapı No (Proje No)		94. Yapı No (Proje No)		95. Yapı No (Proje No)	
96. Yapı No (Proje No)		97. Yapı No (Proje No)		98. Yapı No (Proje No)		99. Yapı No (Proje No)		100. Yapı No (Proje No)	

[illegible]

Rapora Konu Gayrimenkullere İlişkin Proje Bilgileri



mimari proje **A9**

A R S A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64
	YÜZÖLÇÜMÜ	18919 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	BOŞ ARSA

YASAL UYARI
 3196 SAYILI FİNAN. VE SANAT ESERLERİ YAKININDA KALAN VE 222 SAYILI
 FİNAN. YASASI UYARILARCA MÜHÜRLENDİRİLEN İZİN ALINMAYAN PROJELER
 UYULANLARIN HİÇ BİR DEĞERİ YOKTUR.
 BU PROJEDEN YARINCI SİSTEM MİMARİ TASARIMIN BİR BÜTÜNÜDÜR. 3196 SAYILI FİNAN.
 VE SANAT ESERLERİ YASASI ÇERÇEVESİNDE PROJELERİN MÜHÜRLENDİRİLMESİ KANUNU
 VE ÇIKTI OLARAK PROJELERİN PROJEDEN YARINCI SİSTEMDE DEĞERLENDİRİLMESİ YASAKTIR.

B İ N A	CİNSİ	B.A. KARKAS+ ÇELİK
	KAT ADEDİ	ALTİ (6) - h. 25,0 m
	BİNA İNŞAAT ALANI	3705 m ² + 138 m ² depo TOPLAM : 3843 m ²
	KULLANIM AMACI	İMALAT+ (SİLO)
	m ² MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	

MİM. HİZ. SINIF ORANI

mepaş & mizan

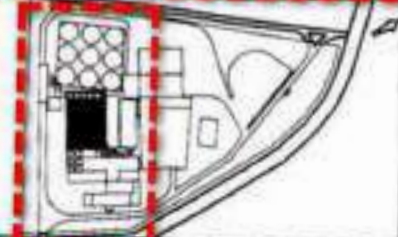
proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic. kolll. şti

Zaferançay Mah. Fırat Apt. 3/2
 Tel: 380 34 07 Fax: 380 31 81
 42060 KONYA

Çarşı Mah. Döner Sokağı 4/210
 Tel: 380 31 81 Fax: 380 31 81
 42060 KONYA

TADİLAT



MESLEKİ KONTROLÜN YAPILAN MİMARIN GÖREVLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROL OLARAK MİMAR, YAPILI RUHSAT VE ÇERÇEVESİ İLGLİ KURUMCA TAYİNLENMİŞ MİMARİ PROFESYONEL
 UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMEK İLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 2) MESLEKİ KONTROL OLARAK MİMAR, İNŞAATTA TAYİNLENMİŞ MİMARİ PROJESİ AYRILIK OLARAK, TESPİT ETTİĞİ KURUM KURUR
 VEYA YAPILAN YANLIŞLIKLARI YAPIMCISINA VE FENNİ MESULE BİLDİRİR. BU BİLDİRİMLERE KADIN BİNA YAPIMCISI
 ERBİR KURUR VE YANLIŞI GİDERMEZSE 3196 SAYILI KANUNUN 24. Gİ. YÖZİ MADDESİ ÇERÇEVESİNDE FENNİ MESUL
 RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 3) MESLEKİ KONTROLÜ YAPAN MİMAR İNŞAAT MAHALİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARI
 YADA KETİRLİ ÖLÜM KLINMANIS KAZALARDAN ÖZEL BİR ANLAŞMA YOKSA, HİÇ BİR ŞEYİNDE SORUMLU OĞULUR.
- 4) APLİKASYON VE SURUSMAN VİZEESİ MESLEKİ KONTROLÜN BİLDİRİ SAHİLİNDE FENNİ MESUL TAPAFINDAN TEPİLACAKTIR.

PROJE SAHİBİ

ALTINAPA DEĞİRMENİ KONYA
 TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

ÇİZEN

İlhan İmamoğlu

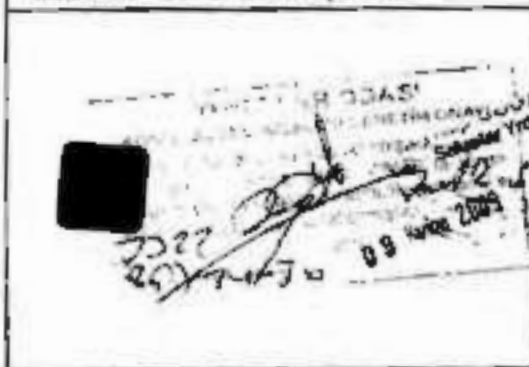
PROJE MÜELLİFLERİ

Ö. Mehmet Dölular	M. Serdar Işık	İlhan İmamoğlu
Oda sicil: 9321	Oda sicil: 10383	Oda sicil: 20337
Büro tesol: 42028	Büro tesol: 42205	Büro tesol: 42171

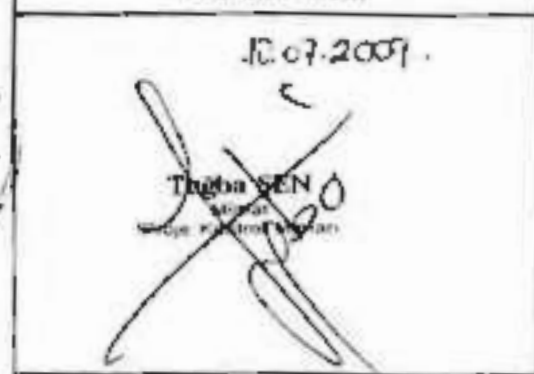
MİMARİ FENNİ MESUL

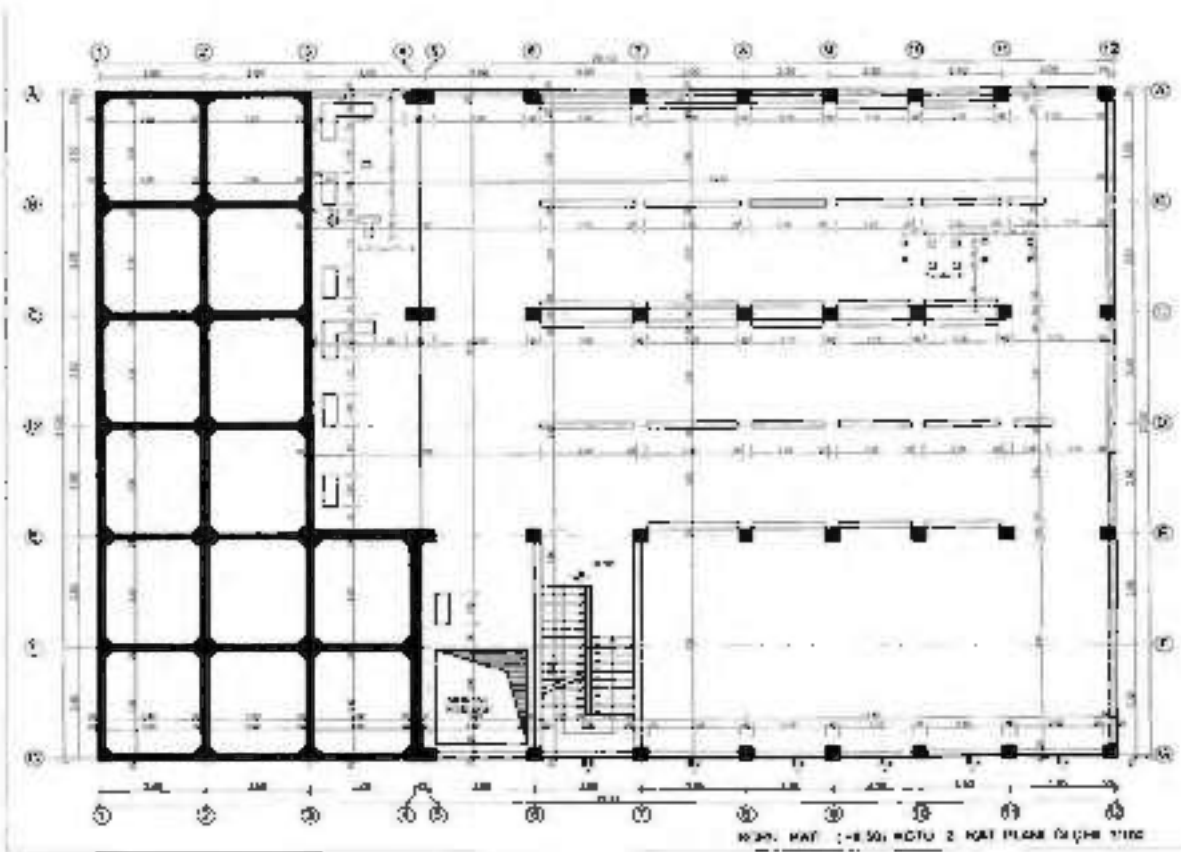
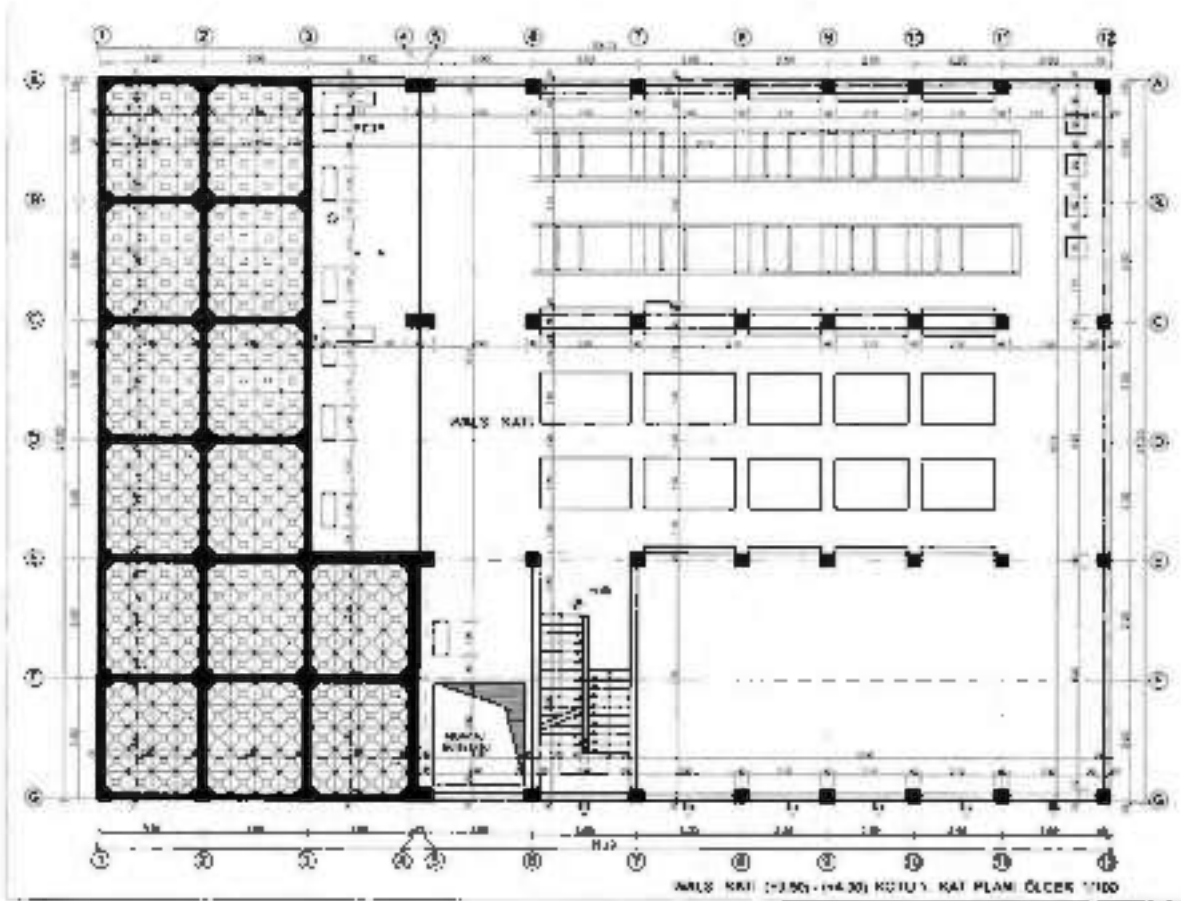
Adı soyadı: İlhan İmamoğlu
 Oda sicil: 20337
 Büro tesol: 42028

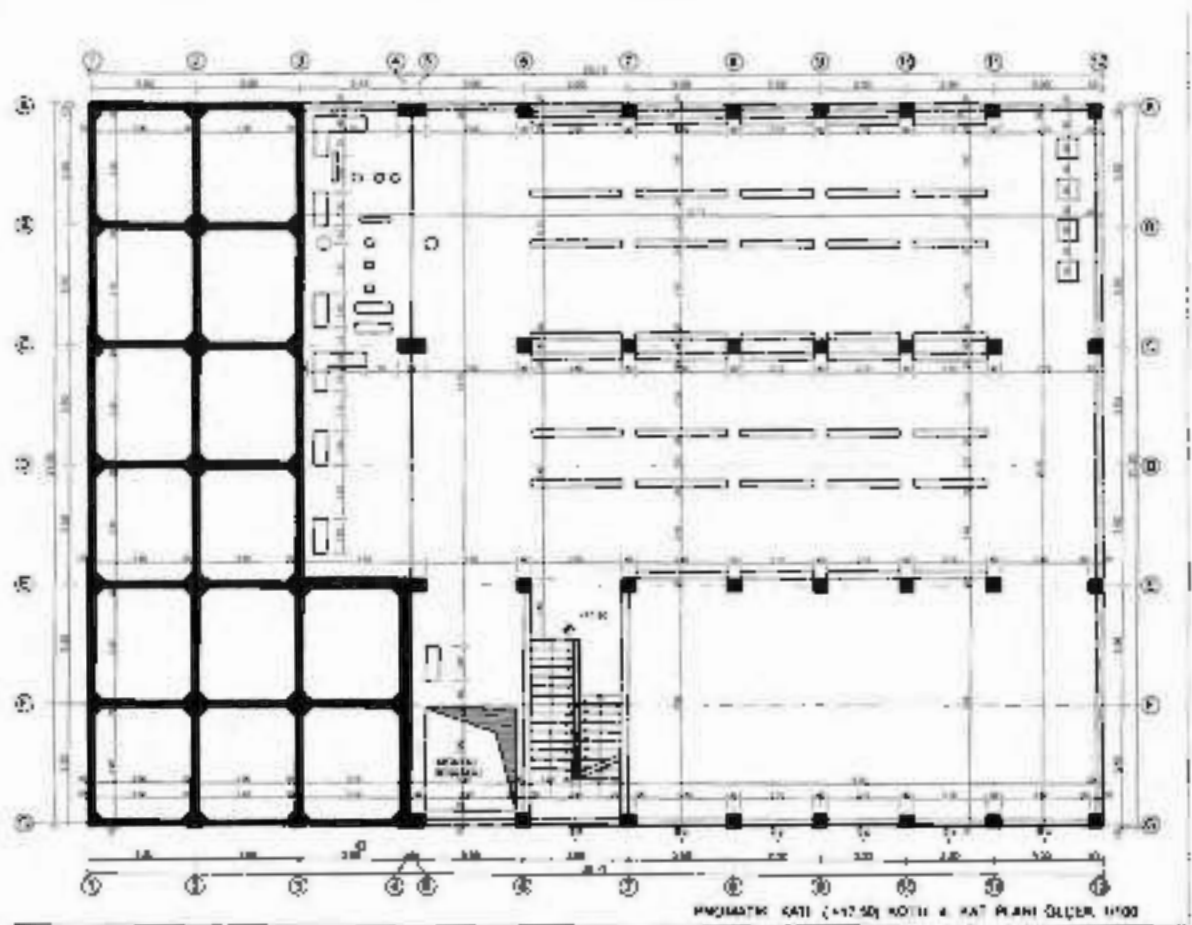
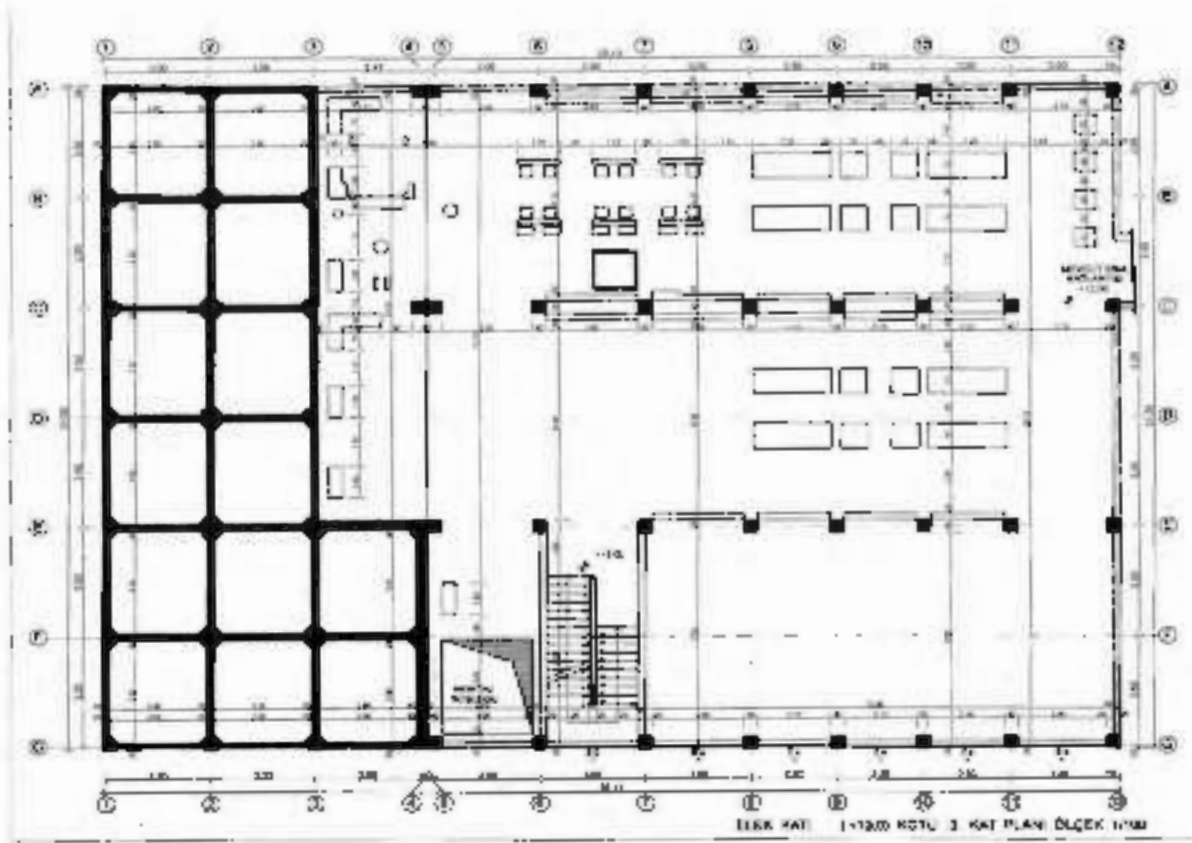
MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

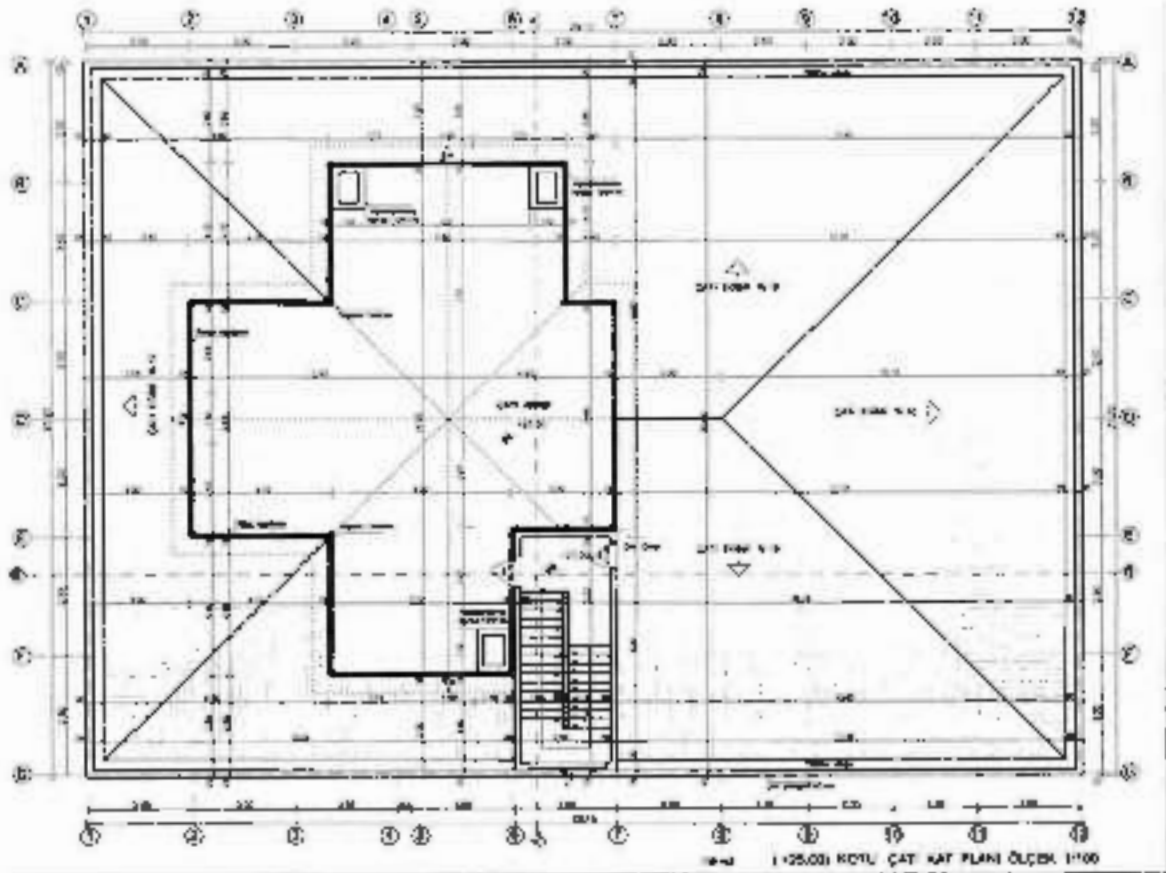
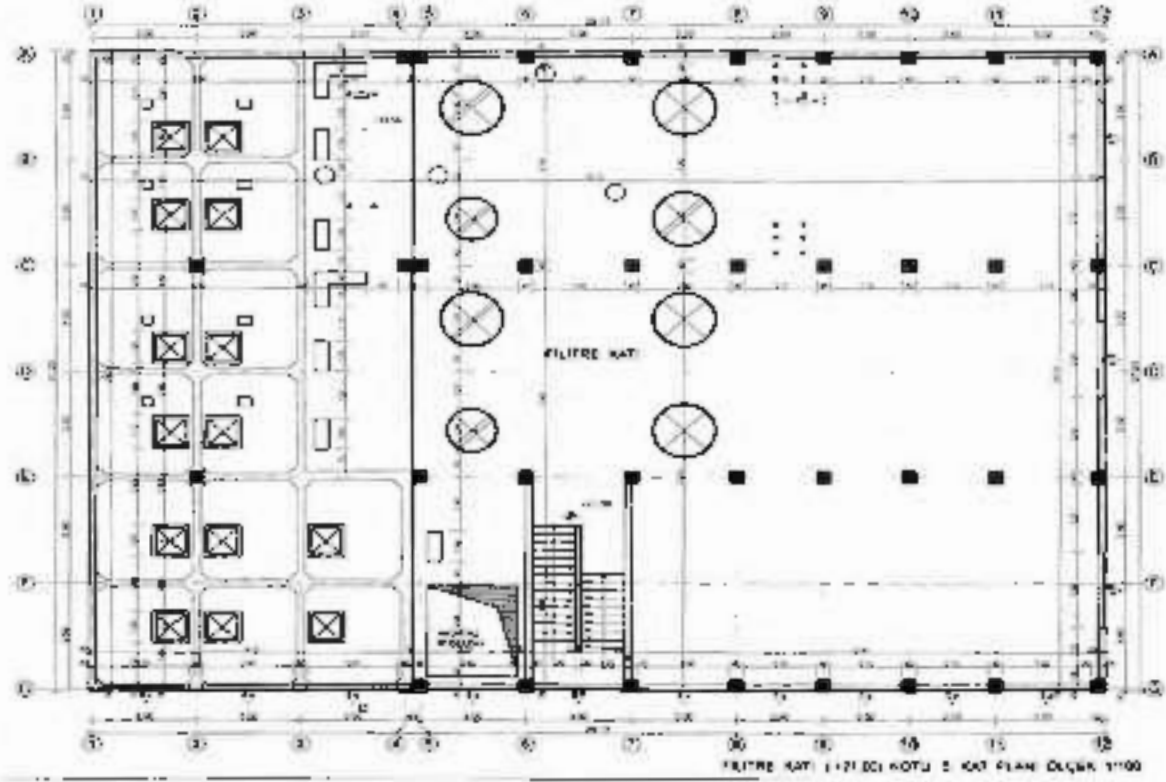


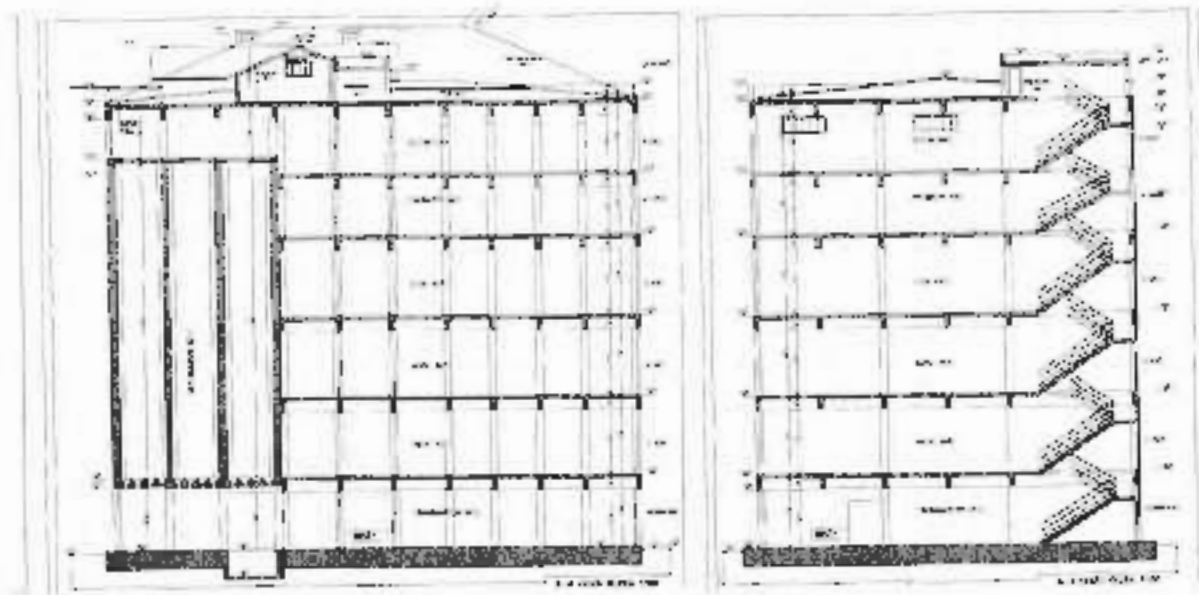
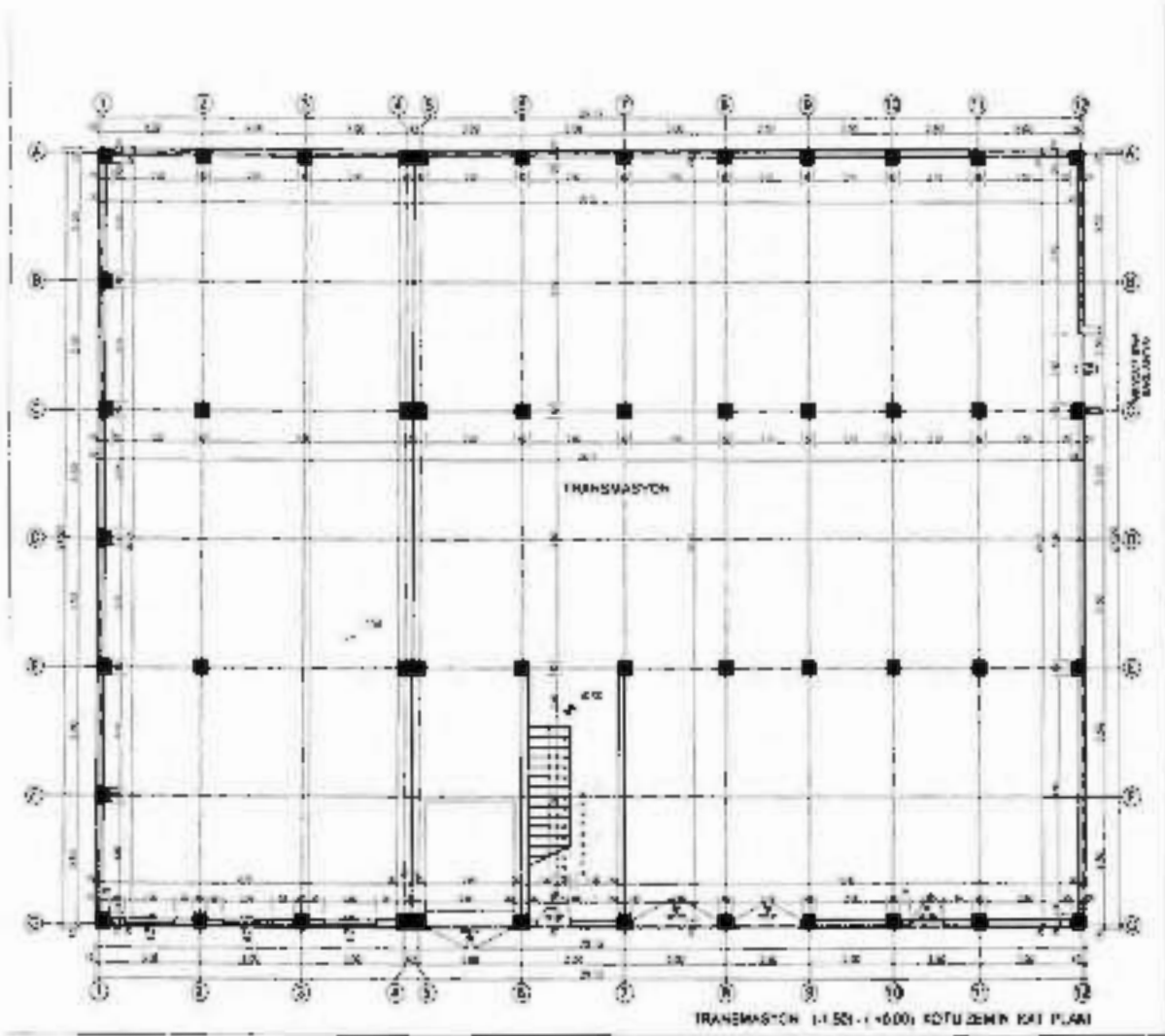
BELEDİYE ONAYI











mimari proje **B1**

A R S A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI	B İ N A	CİNSİ	B.A.KARKAS
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64		KAT ADEDİ	3 KAT - h 26,00 mt
	YÜZÖLÇÜMÜ	10010 m ²		BİNA İNŞAAT ALANI	606 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	BOŞ ARSA		KULLANIM AMACI	SİLO
YASAL UYARI			m ² MALİYETİ		
SİME SİYİLİ FİSİN VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUNUN 624 VE 720 SİTİTİ / TARİHİ TASARIM YATIRIMCI MÜELLİFLERİNDEKİ İZİN ALINMADAN PROJE VE UYGULANAN HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			TOPLAM MALİYET		
BU PROJEYİ TASARIMCI İHTİSARIMCI YATIRIMCI İZİN ALINMADAN SİME SİYİLİ FİSİN VE SANAT ESERLERİ YATIRIMCI DEĞİŞİKLİK PROJE MÜDÜRLÜĞÜ MİMARIN HAKKINI VE DİNYİ DEĞİŞİKLİK PROJE VE PROJEYİ TASARIMCI İHTİSARIMCI DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			MİM HİZ. SINIF ORANI		
			3-3/8		

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

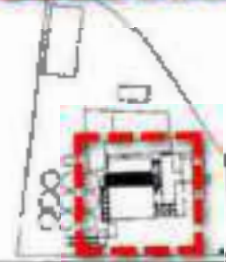
proje mimarlık
sanayi tic. koll. şti

Zafer meydanı Karatoprak 322
Tel: 350 04 07 Fax: 351 21 61
42040 KONYA

Cumhuriyet Alanı Demir Sayılar 16 2110
Tel: 351 81 64 Fax: 351 81 64
42040 KONYA

YENİ RUHSAT

B1



MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, TAPIS RUHSAT VE EKLERİYLE İLGİLİ KURUMCA TAYİNLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMEK İLE YÖKÜMLÜDÜR.
- 2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAATTA TAYİNLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE AYKIRI OLARAK TESPİT ETTİĞİ ERKİS KUSUR VEHİ YAPILAN YANLIŞLIKLARI TAPISRUHSA VE FENNİ MESULİ BİLDİRİR. BU BİLDİRİMLERE RAĞMEN BİNA YAPIMCISI ERKİS KUSUR VE YANLIŞI GİDERMEZSE SİME SİYİLİ KANUNUN 23 Dİ VEHİ MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESULİ RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRMEKLE YÖKÜMLÜDÜR.
- 3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR, İNŞAAT MAHALİNDE HEYECANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARDAN YAKA YETERLİ ÖNLEM ALINMAMIS KAZALARDAN İZEL BİR ANLAŞMA YORSAI HİÇ BİR ŞEYİLE ZORUNLU DEĞİLDİR.
- 4) APLİKASYON VE SUBARMAN VİZESİ, MESLEKİ KONTROLÜK BİLDİRİSİ DAHİLİNDE FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPILACAKTIR. MİMARIN KONTROLLÜK GÖREVİNİ TAM OLARAK YANMAMASI HALİNDE MİMARIN ODASI KONYA ŞUBESİ, MESLEKİ DAVRANIŞ VE MESLEKİ ANLAŞMA İLGİLİ YAPILANLARI UYGULANAN VETKİLİDİR.

PROJE SAHİBİ



ÇİZEN

İlhan İmamoğlu

PROJE MÜELLİFLERİ

D. Mehmet Güllüer

M. Şenel, İrak

İlhan İmamoğlu

Ödöl: 9361

Ödöl: 10383

Ödöl: 20337

BÖRÖ İZEL: 42028

BÖRÖ İZEL: 42206

BÖRÖ İZEL: 42171

[Signature]

[Signature]

[Signature]

MİMARİ FENNİ MESUL

Adı soyadı: D. Mehmet Güllüer

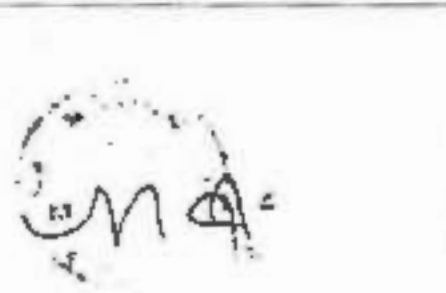
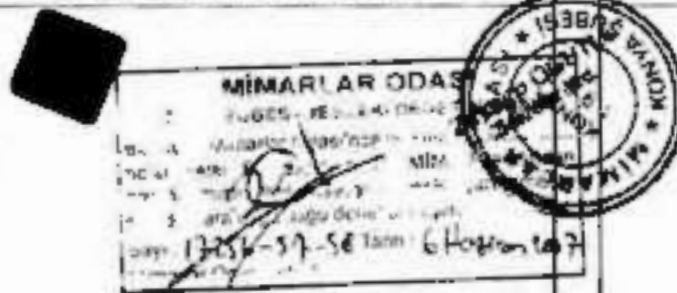
Ödöl: 9361

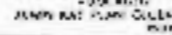
BÖRÖ İZEL: 42028

[Signature]

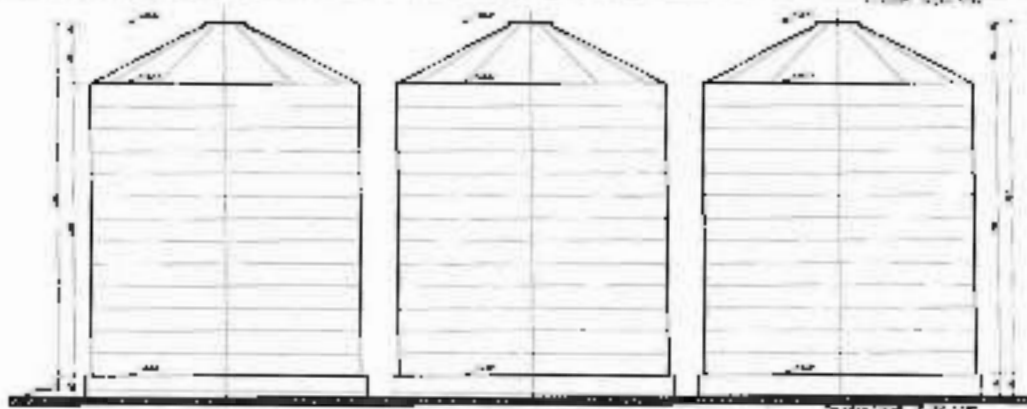
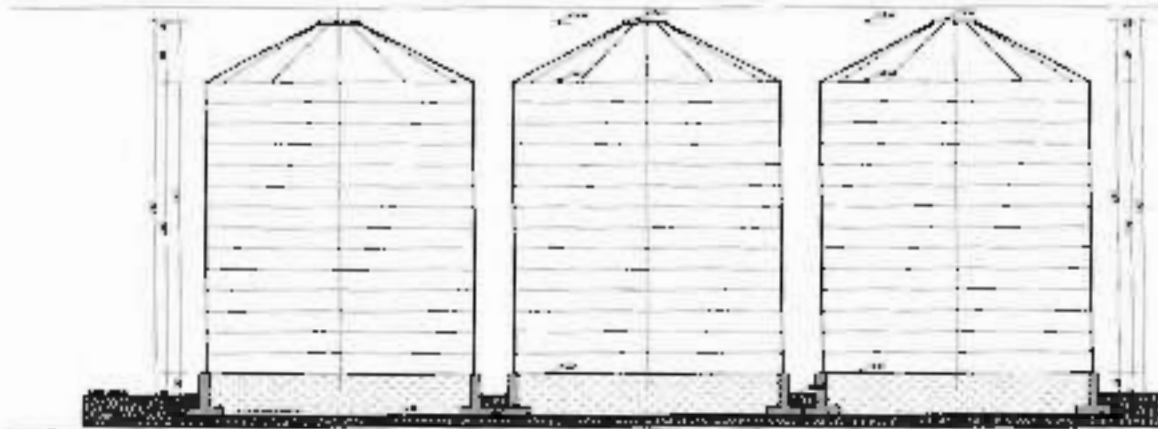
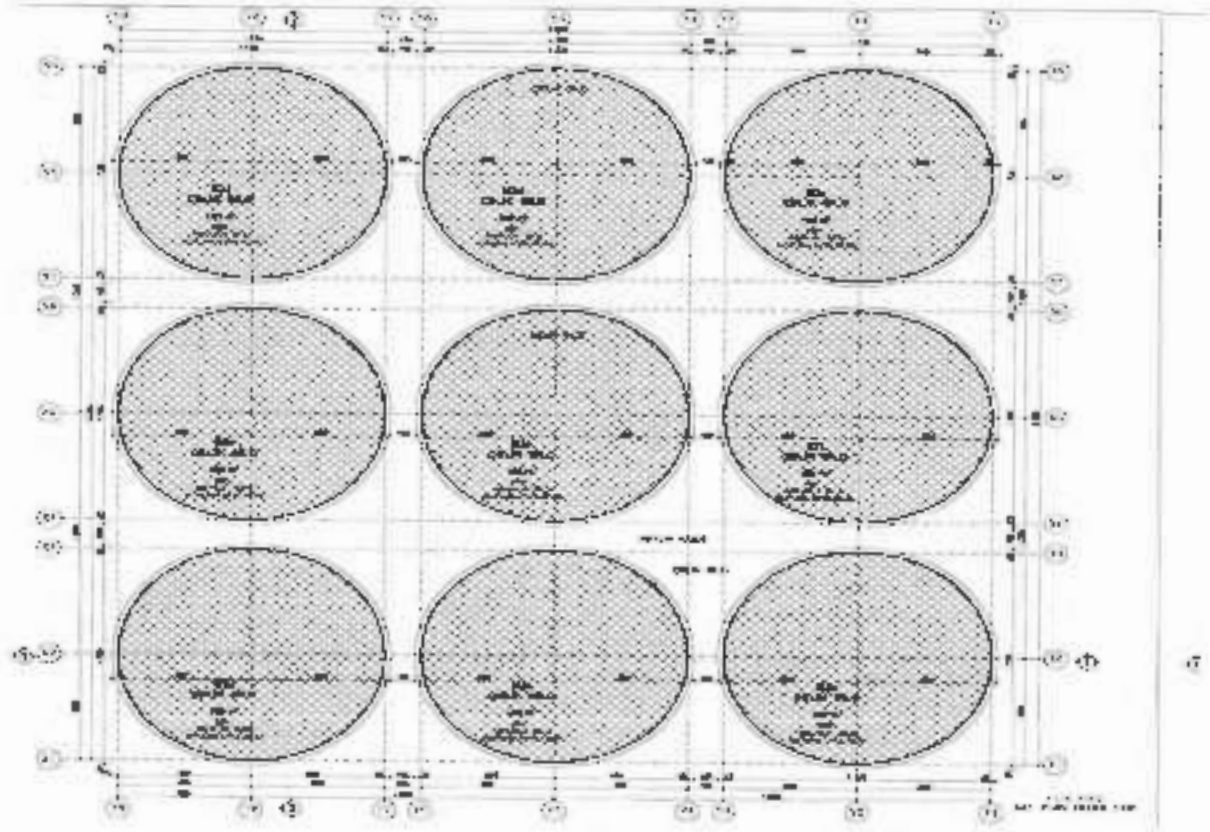
MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

BELEDİYE ONAYI





74



mimari proje **B3**

[illegible]

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic.koll.şti

Tel: 01923 660000 Fax: 01923 660001

Copyright © 1999, Elsevier Science B.V. All rights reserved.
 Tel: 31-7-61 61 61 Fax: 31-7-61 61 61

17000 = 20000

4724 EIGHTA

TAD/AT



MİSLEP KONTROLÜ YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

- [illegible]

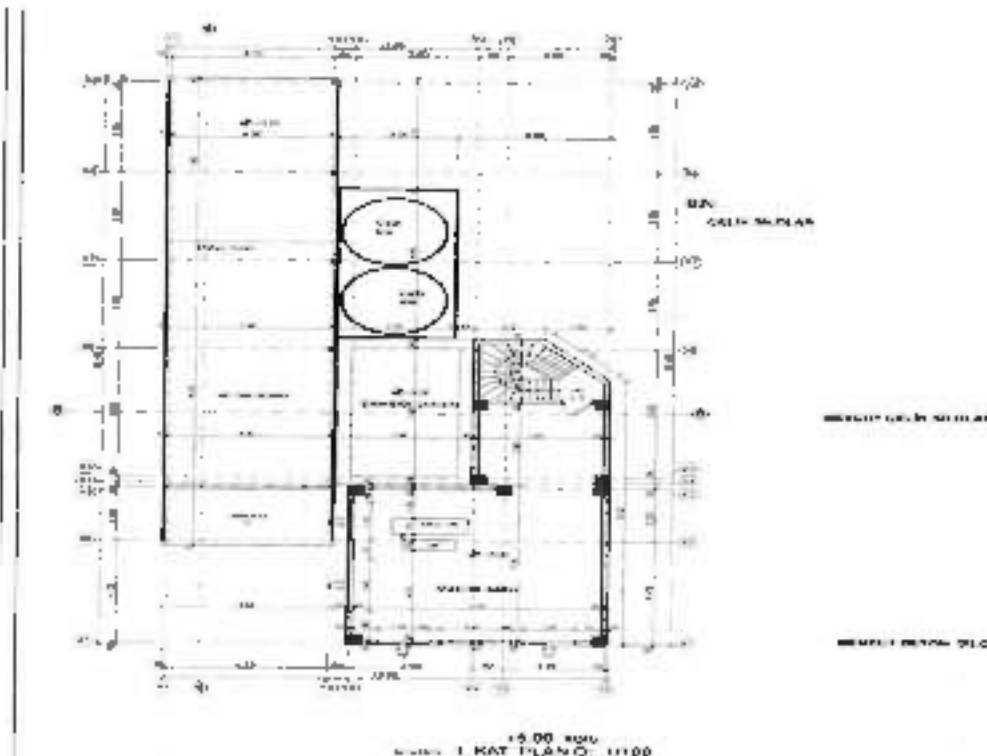
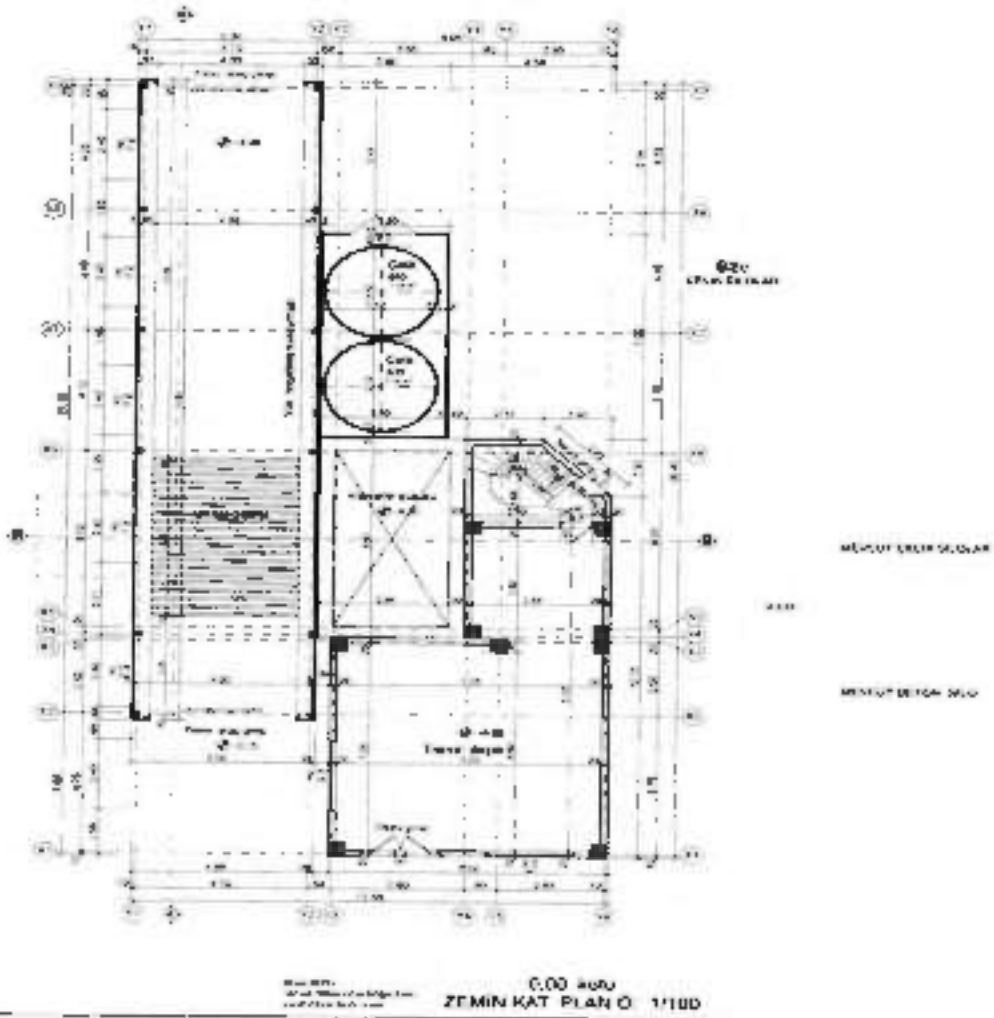
PROJE SAHİBİ		ÇİZEN	
		İlhan İmamoğlu	
PROJE MÜELLİFLERİ			
D. Mehmet Dolulur	M. Serdar Işık	İlhan İmamoğlu	
Oda sicil 9321	Oda sicil 10383	Oda sicil 20337	
Büro teskil 42028	Büro teskil 42205	Büro teskil 42171	

MINARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

[Handwritten notes and stamps are visible on this page, including "RECEIVED" and "FBI" markings.]

BELEDİYE ONAYI

17.03.2009



mimari proje **B4**

[illegible]

B İ N A	CİNSİ	B.A KARKAS+ ÇELİK
	KAT ADEDİ	2 KAT - h 8,50 mt
	BİNA İNŞAAT ALANI	750 m ² DEPO 545 m ² SUNDURMA
	KULLANIM AMACI	SİLO
	m ² MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
	MMİ H2 SINIF ORANI	38

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic.ltd.şti

proje miktari
sanayi tic.koll.gtd

Tel: 352-04 03 Fax: 351 24 81
C/O: KONTA

Tel. 361 81 94 Fax. 361 81 94
 83000 KONYA

YENİ RUHBAT

B4 - B5

WELSH KONTROLÖR VAPOR KİMLİK DÖNÜŞÜ

- [illegible]

PROJE SAHIBA

ÇİZEN

İlhan İmamoglu

PROJE MÜELLİFLERİ

D. Nephrotic Exudates

62. Sequent Logic Book

1548 JOURNAL

Cum gratia: \$102.9

0-1

Order _____

2023

42200

006-42-02174

MIMARI FENNİ MESUL

Adh. broj: 1204

Order ref: 750146

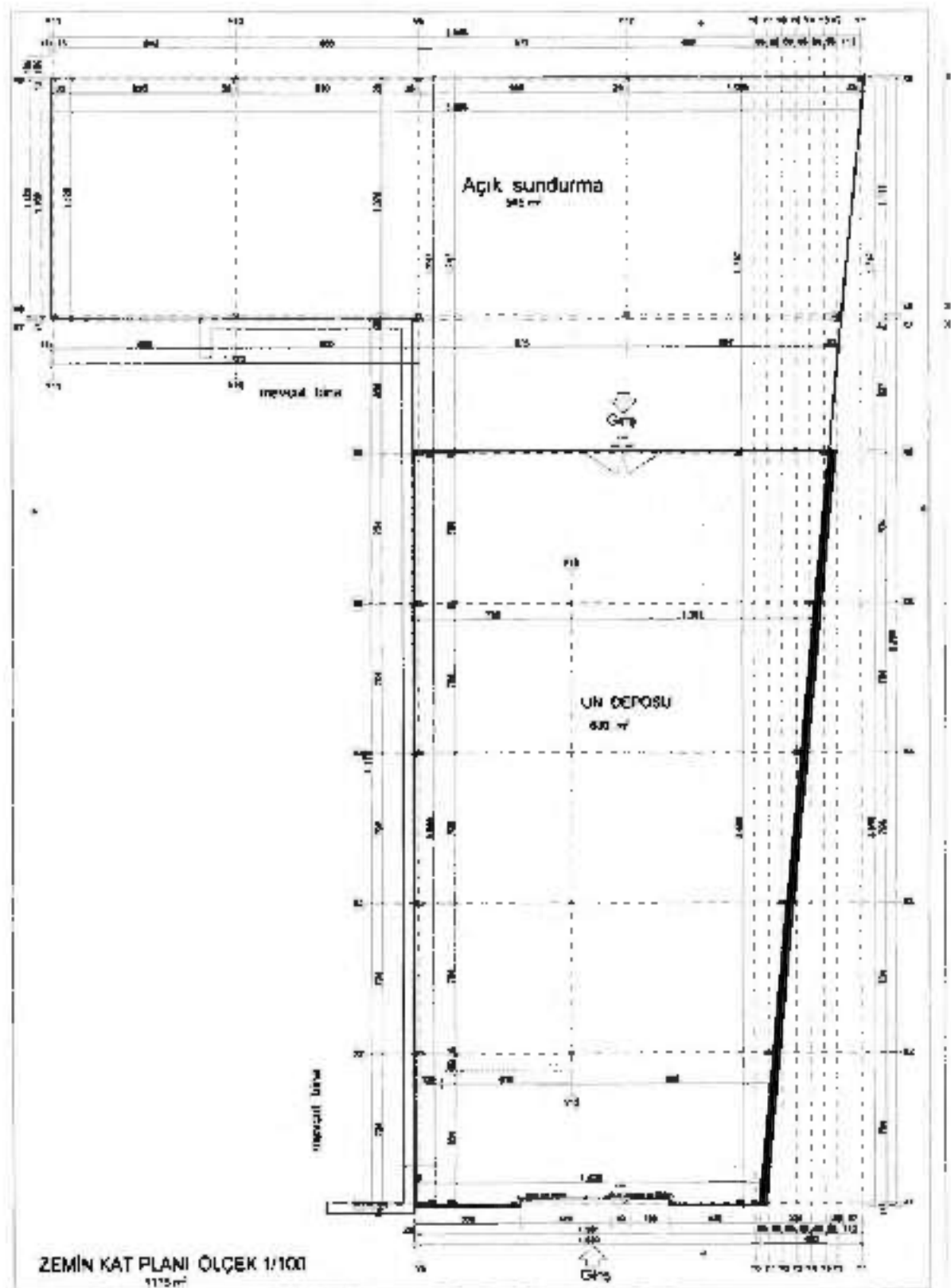
Figure 1

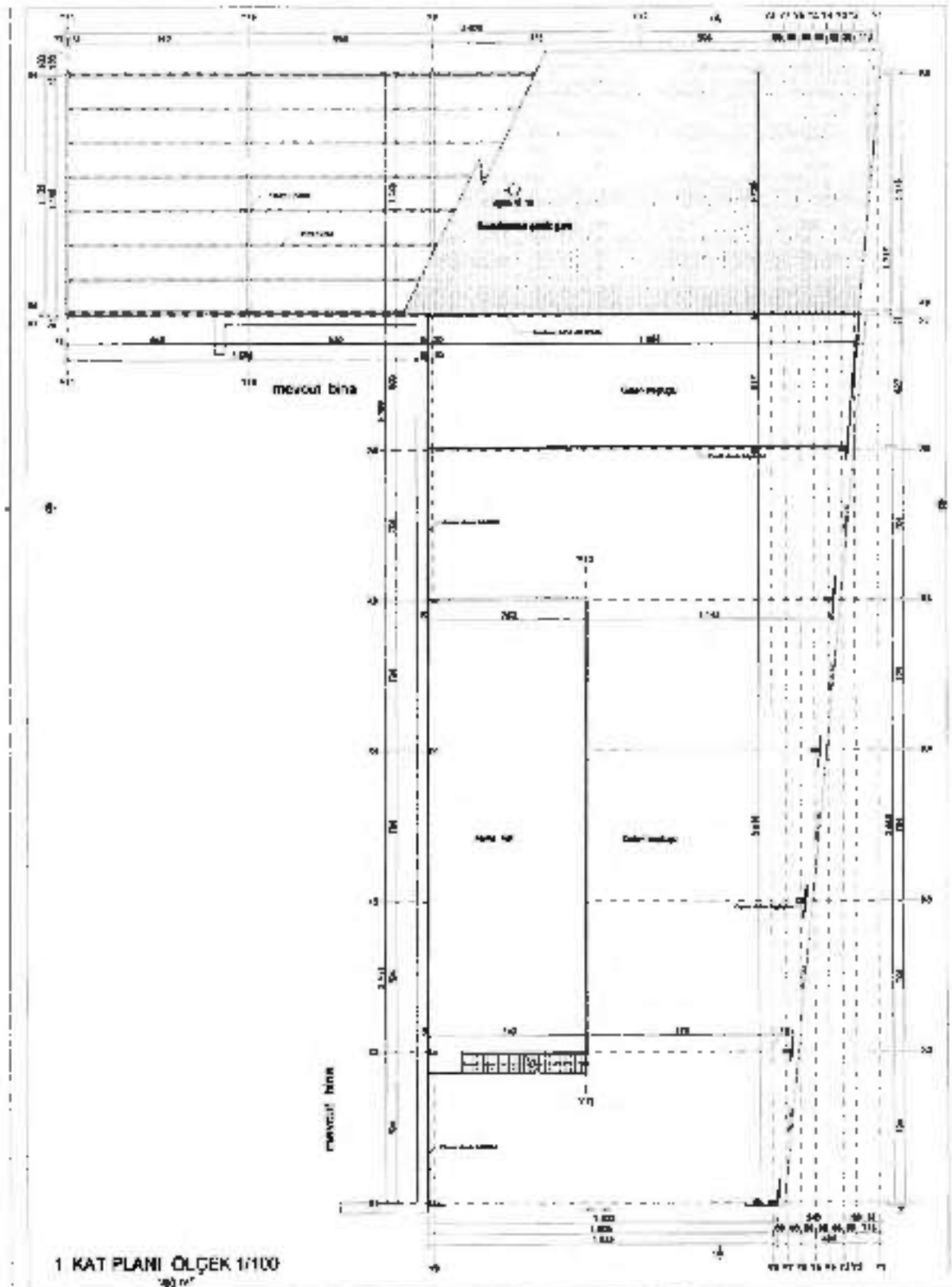
MINARLAR QOŞI KONYA ŞUBESİ

MİMARLAR ODASI

KONYA ŞUBESİ MÜDÜRLÜĞÜNE
Bu proje, Mimarlar Odası'na verildiği
nolu Tebliğ P. 2000/2000-2000/2000-
nolu ile ilgili olarak, ilgili yasa, yönetmelik ve
standartlara uygunluğu değerlendirilmiştir.
Sayı: 22.06.2002-2002/2000-2000/2000-2000/2000-
Tarih: 20.06.2002

BELEDİYE ONAYI





mimari proje

B5-B6-B7

1957/353

A R S A	YERİ	MOĞLA BAĞI	B İ N A	İNŞİ	B A KARKAS- ÇELİK
	PAFTA - ADA - PARSEL	263 - 2772 - 64		KAT ADEDİ	2 KAT - R 10.0 mt
	YÜZÖLÇÜMÜ	16919 m ²		İNŞA İNŞAAT ALANI	580 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	BOŞ ARSA		KULLANIM AMACI	
KASAL UYARI					
9996 SAYILI FİDELİ VE SİHAAT ESERLERİ KURUMUNCA KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ					
BU PROJEYİN TASLIMI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 9996 SAYILI FİDELİ VE SİHAAT ESERLERİ KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ					
9996 SAYILI FİDELİ VE SİHAAT ESERLERİ KURUMUNCA KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ					
TOPLAM MALİYET					
MİM HİZ SINIF ORANI					

mepaş & mizan

proje mimarlık
sanayi tic.ltd.şti

proje mimarlık
sanayi tic.koill.şti

Zaferançay Mahallesi 332
Tel: 252 04 07 Fax: 252 01 81
42040 KONYA

Cumhuriyet Mahallesi 2141
Tel: 252 01 81 Fax: 252 01 81
42040 KONYA

TADILAT


KONUTLAMA (KONUT) TİPİ
KONUTLAMA (KONUT) TİPİ
KONUTLAMA (KONUT) TİPİ
KONUTLAMA (KONUT) TİPİ

MESLEKİ KONTROLLÜ YAPAN MİMARLIK GÖREVLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROL, OLAN MİMAR HAKKINDA KURUMUNCA KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ
- 2) MESLEKİ KONTROL, OLAN MİMAR İNŞAATTA TADILAT MİMARİ PROJESİNE KATILMAKLA, TASLIMI ETTİĞİ YERİ KURUMUNCA KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ
- 3) MESLEKİ KONTROLLÜ YAPAN MİMAR İNŞAAT HAKKINDA KURUMUNCA KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ
- 4) MESLEKİ KONTROLLÜ YAPAN MİMAR İNŞAAT HAKKINDA KURUMUNCA KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ
- 5) MESLEKİ KONTROLLÜ YAPAN MİMAR İNŞAAT HAKKINDA KURUMUNCA KANUNUN 532 NOLU MADDE 10'UNDA YER ALAN YERLERİN MÜELLİFLERİNDEN BİRİ ALINMAKTA OLAN PROJESİNİN İNŞAATINDA İÇİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ

PROJE SAHİBİ

ÇİZEN

İlhan İmamoğlu

PROJE MÜELLİFLERİ

D.Mehmet Dolular	M. Sendar İplik	İlhan İmamoğlu
Oda sicil: 5321	Oda sicil: 10383	Oda sicil: 20337
Büro sicil: 42028	Büro sicil: 42205	Büro sicil: 42171

MİMARİ FENNİ MESUL

Adı Soyadı
Oda sicil: 42028
Büro sicil: 42028

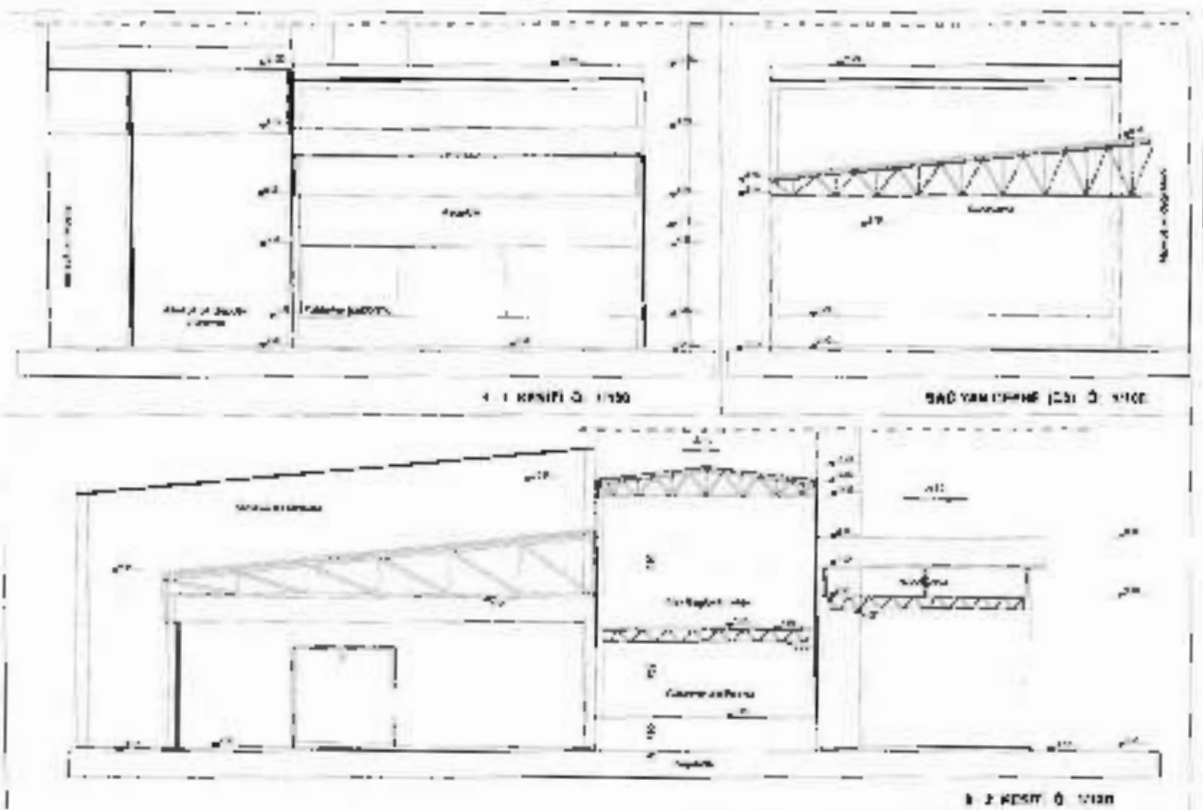
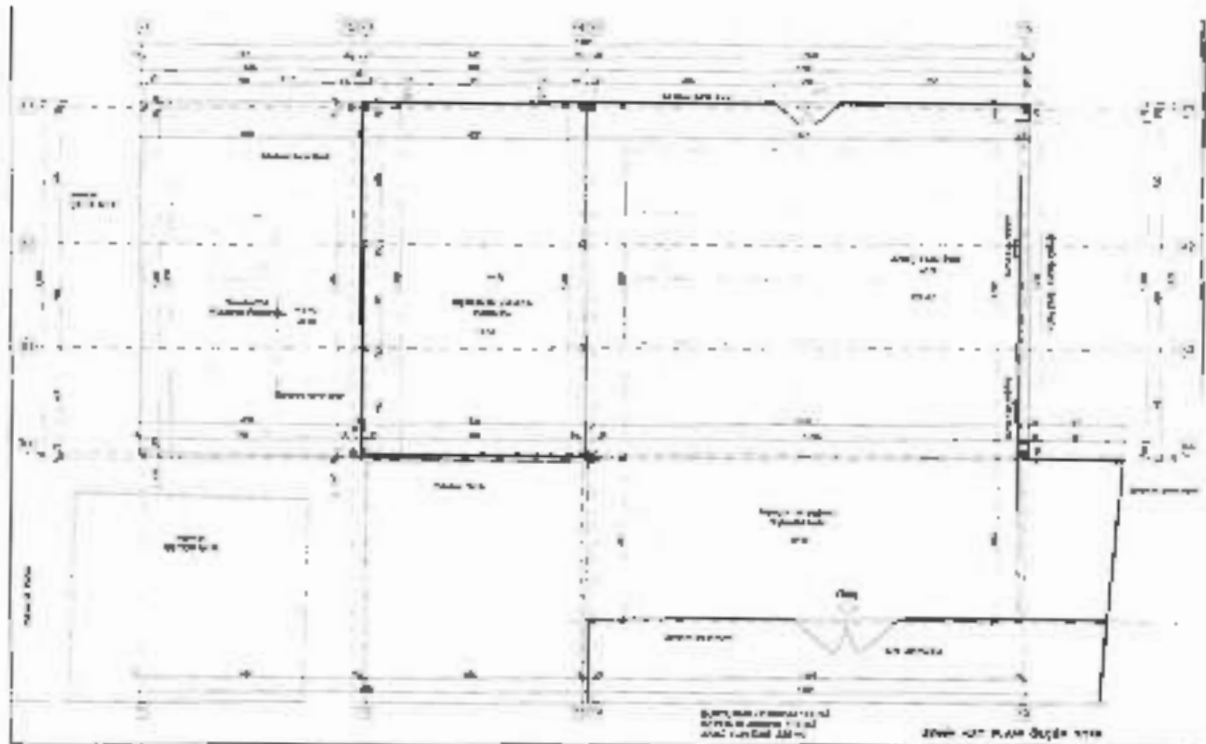
MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

BELEDİYE ONAYI


17.02.2009
19.02.2009
19.02.2009

17.02.2009

17.02.2009



mimari proje B8

A	YERİ	MUSALLA BAĞLARI
R	PAFTA - ADA - PARSEL	253 - 2772 - B4
S	YÜZÖLÇÜMLÜ	10819 m ²
A	İHTİSAS ETTİĞİ YAPI	BÖŞ ARSA

VAZİA UNVAN

594 SAYILI FAKH VE 594Nİ CEMARLAR İNCELEME VE İNCELEME 594Nİ VE 750 SAYILI
TARİHİNDEN VAZİA UNVANIN MÜHÜRLENDİRİLMİŞ VE KAYITLANMIŞ FAKH VE
UNVANININ HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK İNCELEME

594 SAYILI FAKH VE 594Nİ CEMARLAR İNCELEME VE İNCELEME 594Nİ VE 750 SAYILI
TARİHİNDEN VAZİA UNVANIN MÜHÜRLENDİRİLMİŞ VE KAYITLANMIŞ FAKH VE
UNVANININ HİÇ BİR DEĞİŞİKLİK İNCELEME

B İ N A	ÇİTİSİ	B.A.KAVRAS+ ÇELİK
	KAT ADEKİ	BİR - h 5,45 m
	SİNA İNŞAAT ALANI	375 m2
	KULLANIM AMAÇI	SUNDURMA + DEPO
	m2 MALİYETİ	
	TOPLAM MALİYET	
MİNİMİZ SİNEP ORANI		

mepaş & mizan

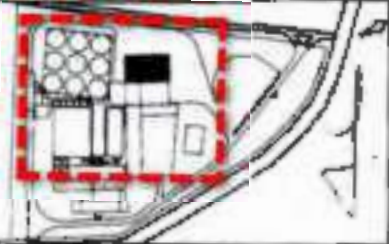
proje mimarlık
sanayi tic. ltd. şti

proje mimarlık
sanayi tic.kolli.ati

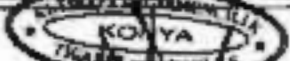
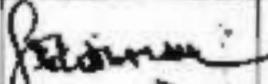
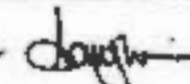
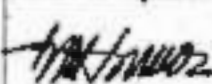
2018-2019
 2019-2020
 2020-2021

Copyright © 1994 Butter-Heinemann, Inc. 01901
Tel: 361/911-00 Fax: 361/911-04
LPSM2 4/24/94

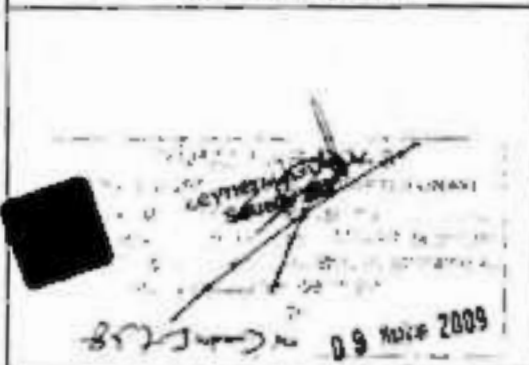
TADILAT-ILAVE

**MEBLEHİ KONTROLÜN YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ**

- [illegible]

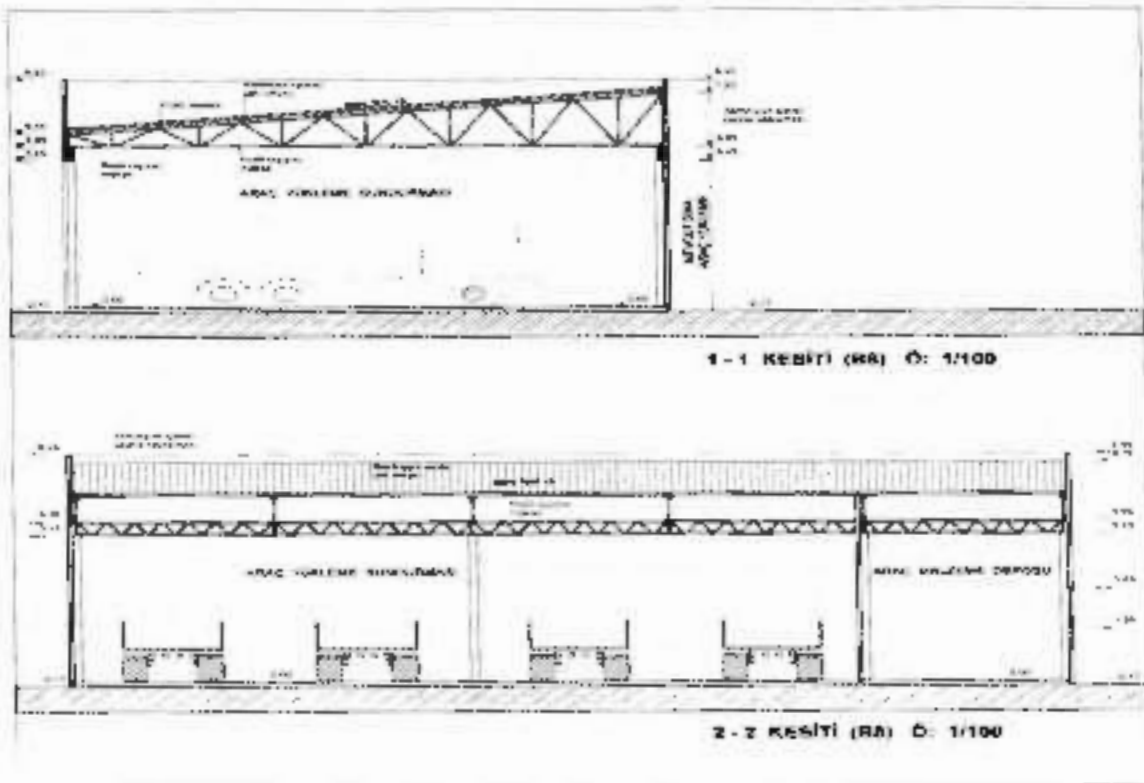
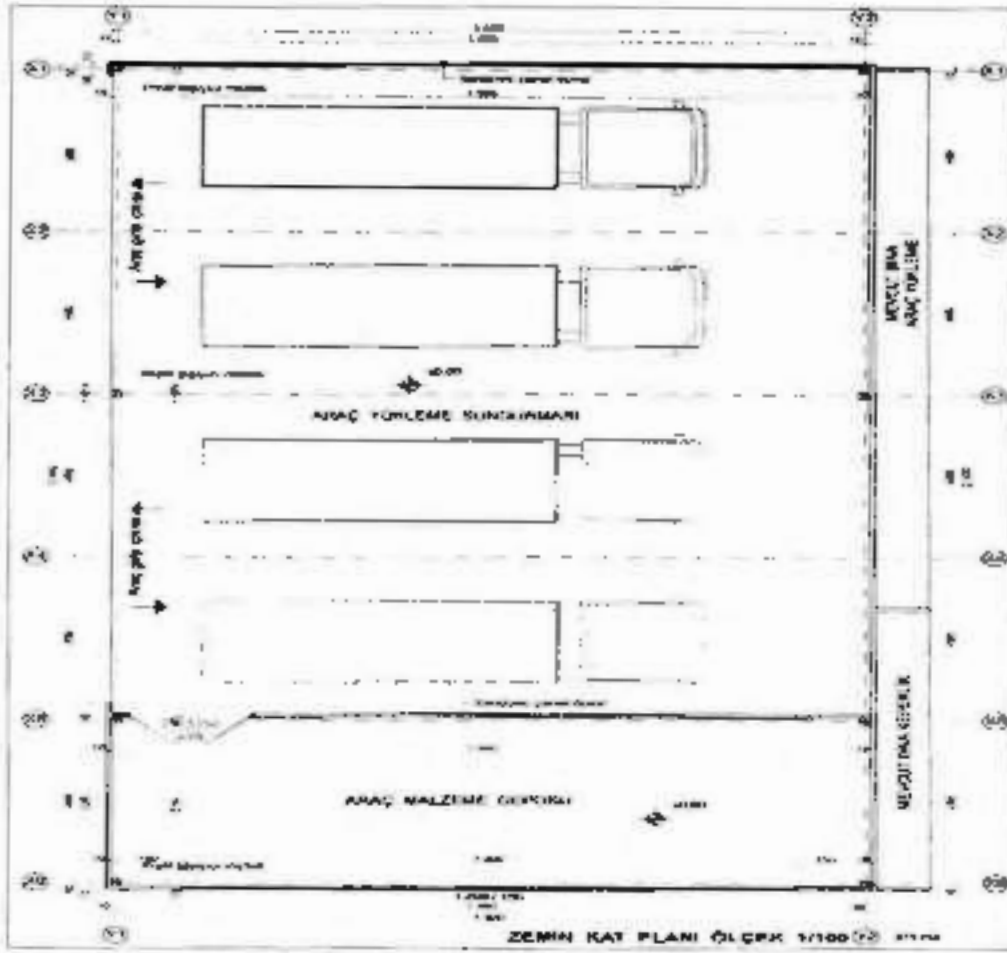
PROJE SAHİBİ			ÇİZEN	İnan İmamoglu
PROJE MÜELLİFLERİ			MİMARİ FENNİ MESUL	
D.Mehmet Oskular	M. Sendar Işık	İnan İmamoglu	Adı soyadı	<i>İnan İmamoglu</i>
Oda no: 9321	Oda no: 10363	Oda no: 20337	Oda no:	9321
Büro tesvi: 42028	Büro tesvi: 42205	Büro tesvi: 42171	Büro tesvi:	42028
  				

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ



BELEDİYE ONAYI





mimari tadilat projesi

A R S A	YERİ	MUSAĞAÇLI
	PAFTA-ADA-PARSSEL	263-2772-64
	YÜZÖLÇÜMÜ	16019 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAP	MEVCUT YAPIYA İLAVE

B İ N A	CİNSİ	B.A.XARKAS+ ÇELİK
	KAT ADEDİ	BİR
	BİNA İNŞAAT ALANI	13.133 m2 MEVCUT 863 m2 İLAVE 12.959 m2 TOPLAM
	KULLANIM AMACI	DEPO
	m2 MALİYETİ	390 TL / M2
	TOPLAM MALİYET	1.226.000 TL
	MİMHİZ SINIF ORANI	Z / B

YAŞAL ÜYARI
TASİS SAYILI 17094 NOLU DANIŞTIRMA KURULU KARARININ İKİNCİ KESİMİNE GÖRE, TİCARET SİCİSİ
KAYITLI KURUMSAL ÜYELERİNİN İNCELENİŞİ SONUÇLARI ALINMAMIS VEYA
ÜYELERİNİN İNCELENİŞİ SONUÇLARI ALINMAMIS ÜYELERİNİN İNCELENİŞİ SONUÇLARI ALINMAMIS

ÖZET: FENOLİK TAYINCI SİSTEMLERİNİN KAYBINA BİR ÖRNEK OLARAK SİYANİTİN KULLANIMI
ÖZET: FENOLİK TAYINCI SİSTEMLERİNİN KAYBINA BİR ÖRNEK OLARAK SİYANİTİN KULLANIMI
ÖZET: FENOLİK TAYINCI SİSTEMLERİNİN KAYBINA BİR ÖRNEK OLARAK SİYANİTİN KULLANIMI

**mîzan**

mimarlık ve inşaat koll. şti.

M-T-V: D. MEHMET DOLUNAR ve İktisatçı A. NİYAZI GİDOL

Cumhuriyet Ablağı Emirseyfettin Sok. No.2/1 KONYA

Tel: 351 81 64 Fax: 352 53 72



MEŞİET KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN ÖZETİ

[illegible]

PROJE SAHİBİ

[illegible]

PROJE MÜELLİFİ

Dr. Mehmet Oztutar

ઉત્તર ક્રમાંક : 9321

Buyo 7504 42028

YAPI DENETİMİ

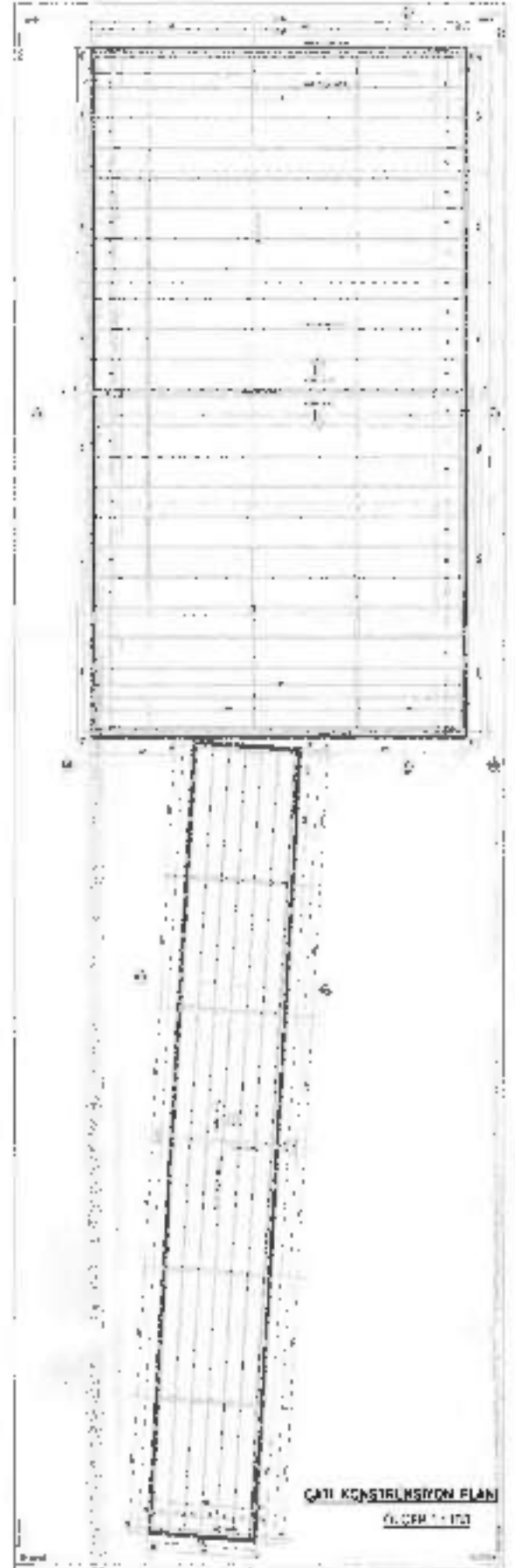
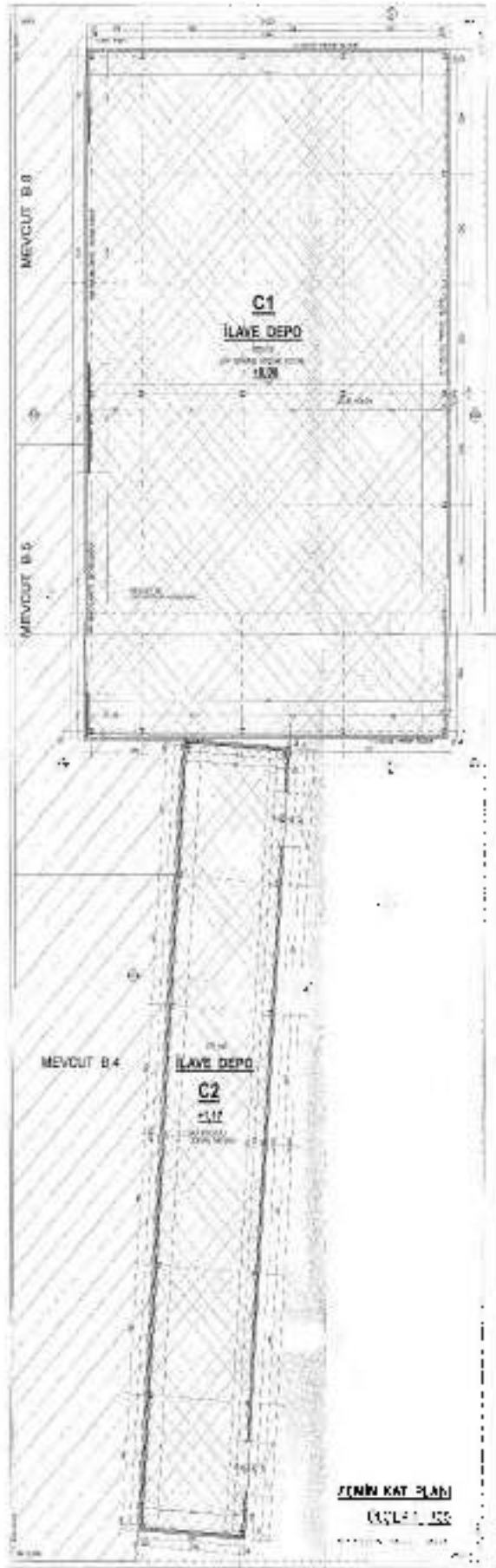
POPEYE'S TAP & SIGNATURE
Order Delivery, Advance Cycles Co., 10000
Van Ness Blvd., Suite 100, San Francisco, CA 94133
Tel: 415-774-1000 Fax: 415-774-1001
The Cat. See www.popeye.com
Monday - Friday 9:00 - 4:30

Proje ve Ürün Denetçisi
Denetçi NO: 2612

MİNARILAR ÇÖĞÜ KONYA ŞUBESİ

BELEDIYE ÇNAY

11/25/2011 EOSEMP
140-142



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Tarih : 26.08.2016

No : 405913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 460902

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Niyazi ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

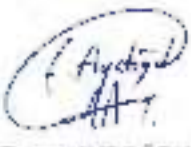
Belge Tarihi: 05.10.2020

Belge No: 2019-02-6906

Sayın Koçali AĞIREL
(Lisans No: 503057)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2019

Belge No: 2019-02-5347

Sayın Hakkı Erdem ÜNAL
(Lisans No: 405910)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

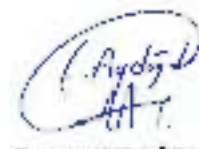
Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01 1407

Sayın Hasan Serhat BERKLi

Lisans No: 403570

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
Ercan AYDOĞDU
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

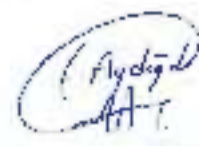
Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01 2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

Lisans No: 4026024

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
Ercan AYDOĞDU
Başkan



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**TEKİRDAĞ MURATLI
İSTİKLAL MAHALLESİ
602 ADA 5 PARSEL VE 604 ADA 4 PARSELE
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU**



21.06-101
HAZİRAN, 2021


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 602 ada 5 parsel ve 604 ada 4 parsellerin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	21.06-101
RAPOR TARİHİ	30.06.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	602/5	16.414,79	13/1286	Arsa
	604/4	15.516,09	13/1296	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Boş vaziyettedirler			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	602	5	Organize Sanayi Alanı	KAKS: 0,70 – H: Serbest
	604	4	Organize Sanayi Alanı	KAKS: 0,70 – H: Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Ada/Parsel	Değer, ₺ KDV Hariç	Değer, ₺ KDV Dahil
602/5	6.565.000,00	7.746.700,00
604/4	5.740.000,00	6.773.200,00
Toplam Değer, ₺	12.305.000,00	14.519.900,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış.....	26
4.4.2 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim	28
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	30
5.1 Bölge Analizi	30
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	34
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	35
5.5 İmar Durum Bilgileri	36
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	38
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	38
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	38
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	38
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	38
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	39
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	39
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	39

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	39
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	39
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	40
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	40
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	40
6.3 Emsal Araştırması	40
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	40
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	42
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	43
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	43
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
8. SONUÇ	45
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	45
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	45
RAPOR EKLERİ:	45

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.06.2021

1.2 Rapor Numarası

21.06-101

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 602 ada 5 parsel ve 604 ada 4 numaralı parsellerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

28.06.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanıdır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 16.06.2021 tarihinde imzalanan 2021/065 numaralı sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Raporu Kontrol Edenler	-	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	-	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 602 ada 5 parsel ve 604 ada 4 numaralı parsellerin yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	28.06.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 8,7158 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	28.06.2021 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 8,7507 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. 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 değerin tanımı aşğıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerkeme 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 değerk unsurunu kapsamaz.
 - “El değıştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerk, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değerk olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerkeme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
 - “Değerkeme tarihi itibarıyla” ifadesi değerk belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değerk başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerkeme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğuk koşulları başka bir tarihte değil sadece değerkeme tarihi itibarıyla yansıtır.
 - “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 olduğuk kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
 - “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 bulunduğuk koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
 - “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğın ana şirket ve bağılı 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.

- “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.
 - “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 konumları 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.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler

kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
 - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
 - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
 - 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

➤ Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı, ve
- Maliyet Yaklaşımı.

➤ Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

➤ 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.
- 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.

3.3.1 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 konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

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 varyasyonlarıdır. 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.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 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 değerin 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. *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, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,3	-6,6	-3,5	-4,1	-3,1	-8,0	2,3	-4,8
	2021	6,0	4,4	6,4	3,7	3,8	12,5	8,4	3,3
	2022	4,4	3,8	3,5	2,6	3,8	6,9	5,6	2,5
OECD	2020	-3,5	-6,7	-3,5	-4,1	-2,6	-7,7	2,3	-4,7
	2021	5,8	4,3	6,9	3,7	3,5	9,9	8,5	2,6
	2022	4,4	4,4	3,6	2,5	2,8	8,2	5,8	2,0
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5

Kaynak:
IMF 2021 Nisan ayı Görünüm Raporu
OECD 2021 Mayıs ayı Görünüm Raporu
Dünya Bankası 2021 Ocak ayı Görünüm Raporu

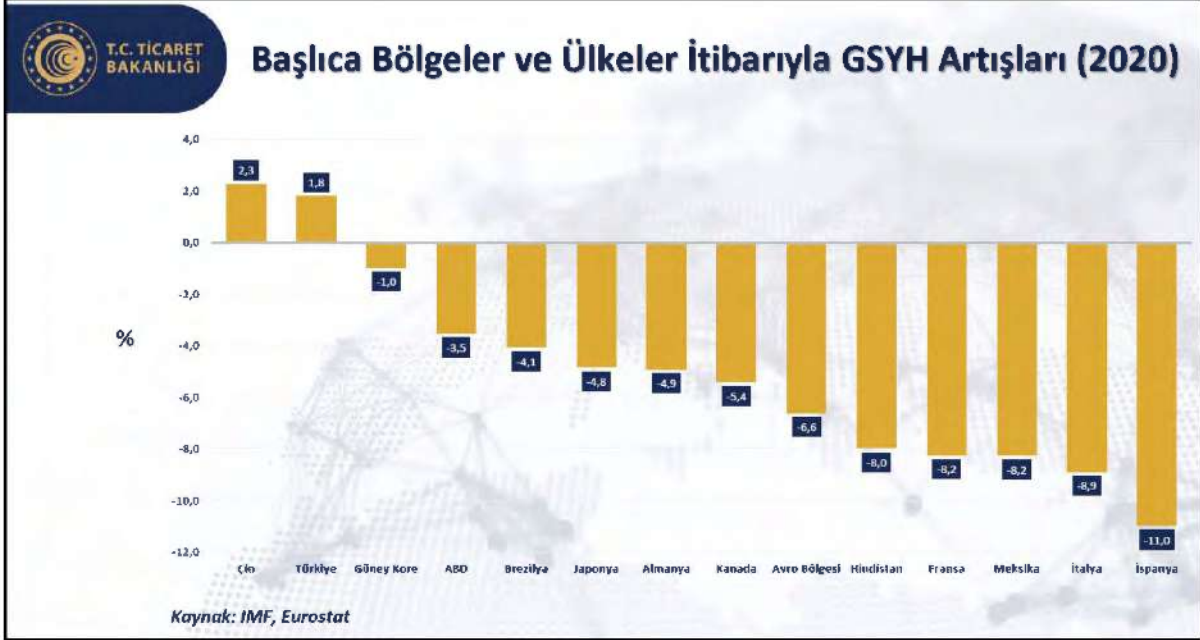
2020 ve 2021 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)		IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)		
		2021	2022	Reel Değişim (%)	2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi		8,0	4,0			
İhracat Artışı						
Kuzey Amerika		7,7	5,1			
Orta ve Güney Amerika		3,2	2,7			
Avrupa		8,3	3,9			
Asya		8,4	3,5			
İthalat Artışı						
Kuzey Amerika		11,4	4,9			
Orta ve Güney Amerika		8,1	3,7			
Avrupa		8,4	3,7			
Asya		5,7	4,4			
Küresel Ticaret Hacmi		8,4	6,5			
İhracat Hacmi						
-Gelişmiş Ülkeler		7,9	6,4			
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler		7,6	6,0			

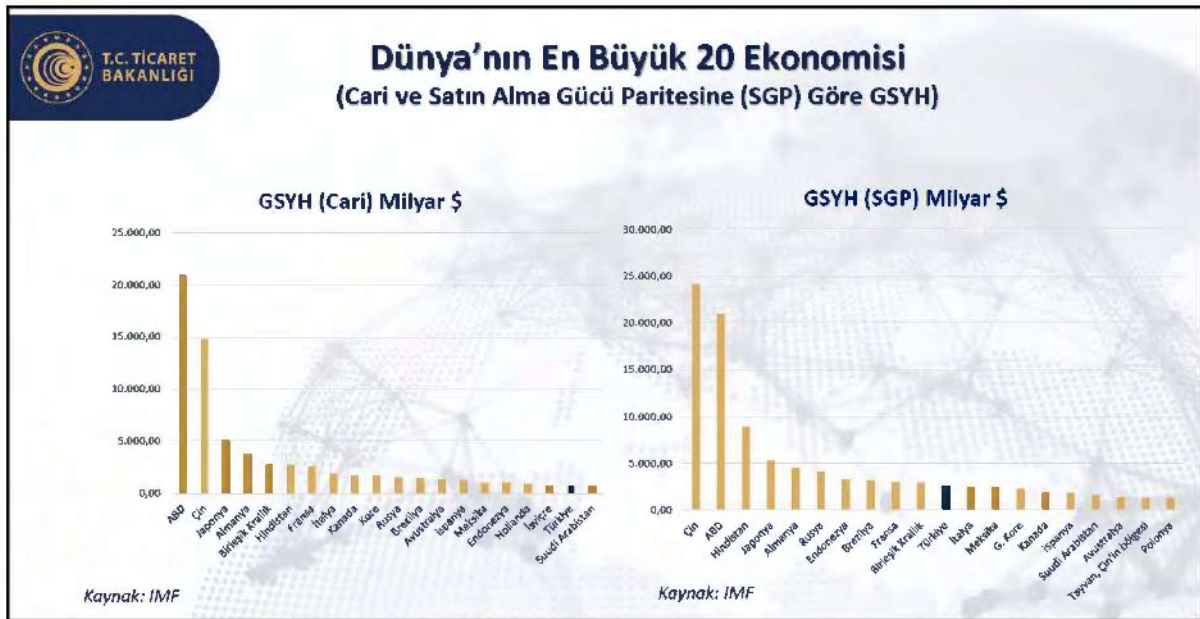
Kaynak: IMF (Nisan 2021), DTÖ (Mart 2021)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.



2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



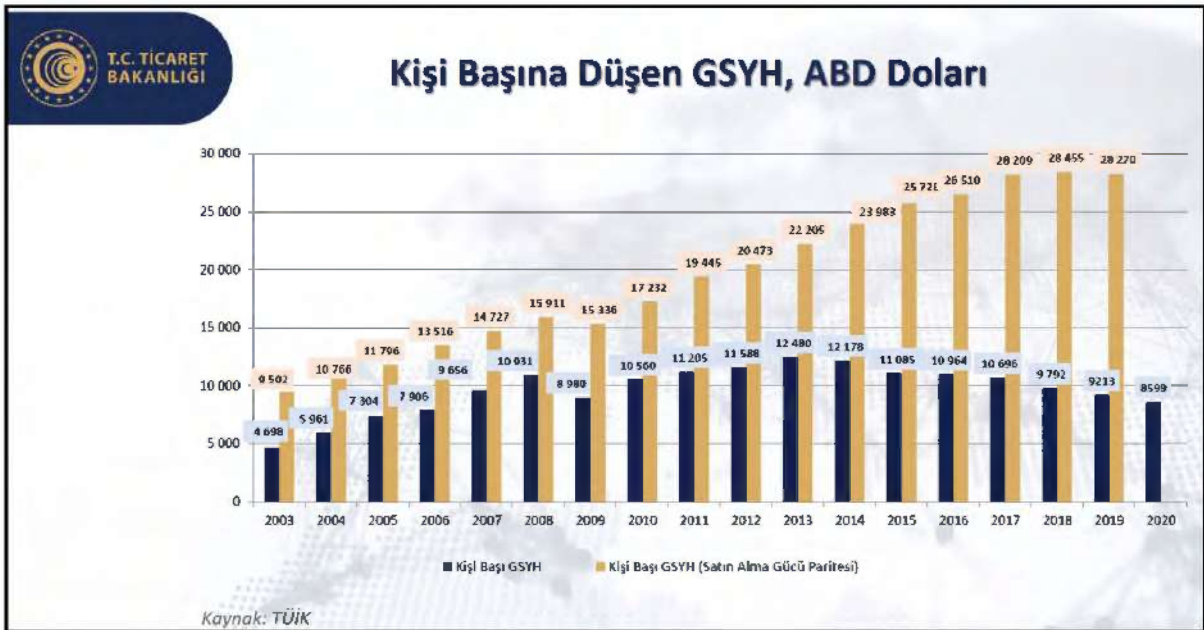
Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.599 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.



2021 yılı Mart ayında arındırılmamış işsizlik oranı ve mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 13 1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

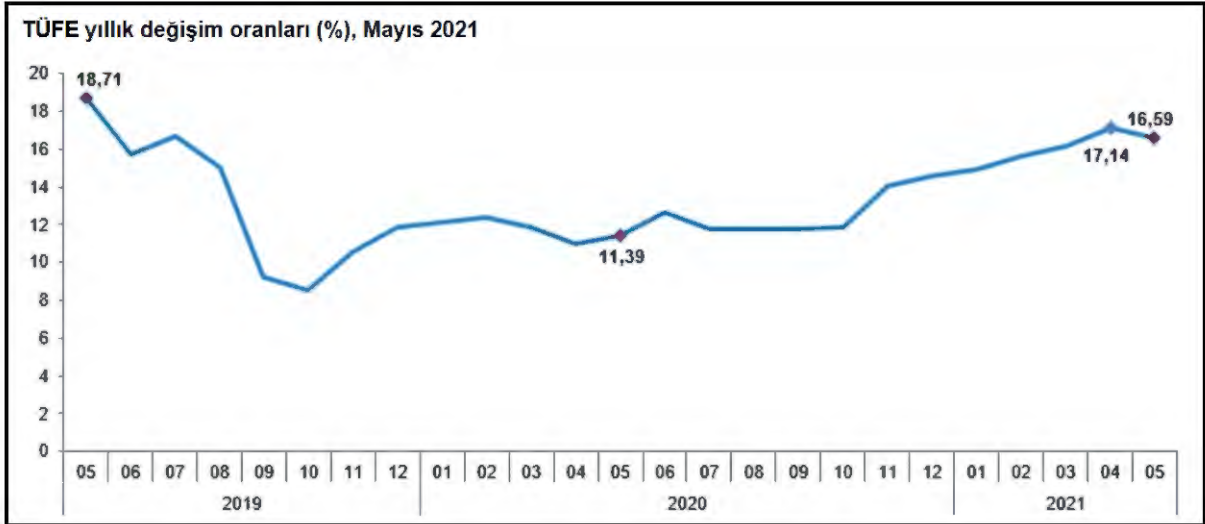
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %6,0 (Mart), AB(27)’de %7,3 (Mart), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Mart), Almanya’da %4,5 (Mart), Fransa’da %7,9 (Mart) ve İtalya’da %10,1 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,34 bir önceki yılın aynı ayına göre %38,33 ve on iki aylık ortalamalara göre %22,24 artış göstermiştir.

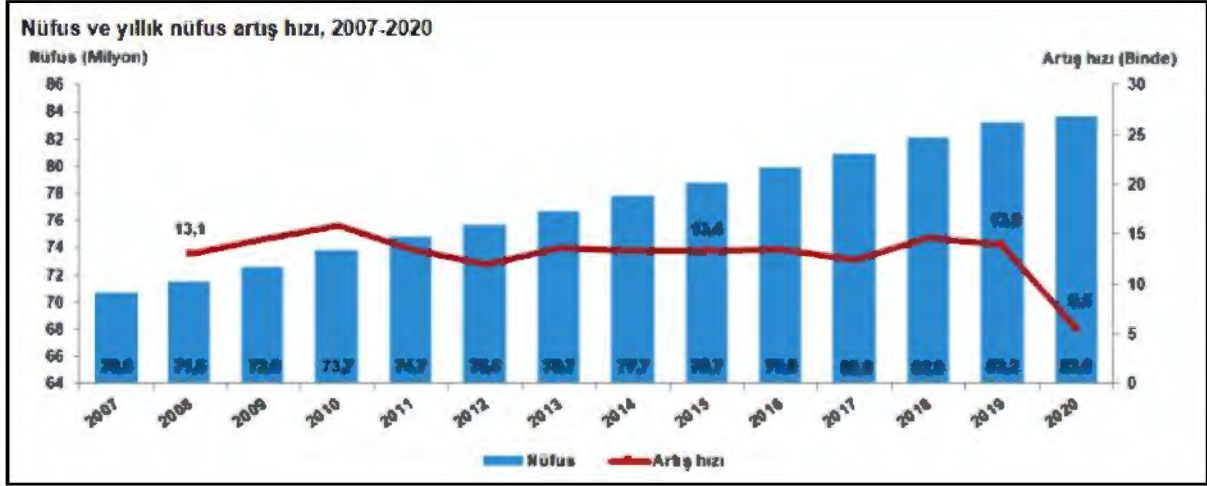


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,13 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

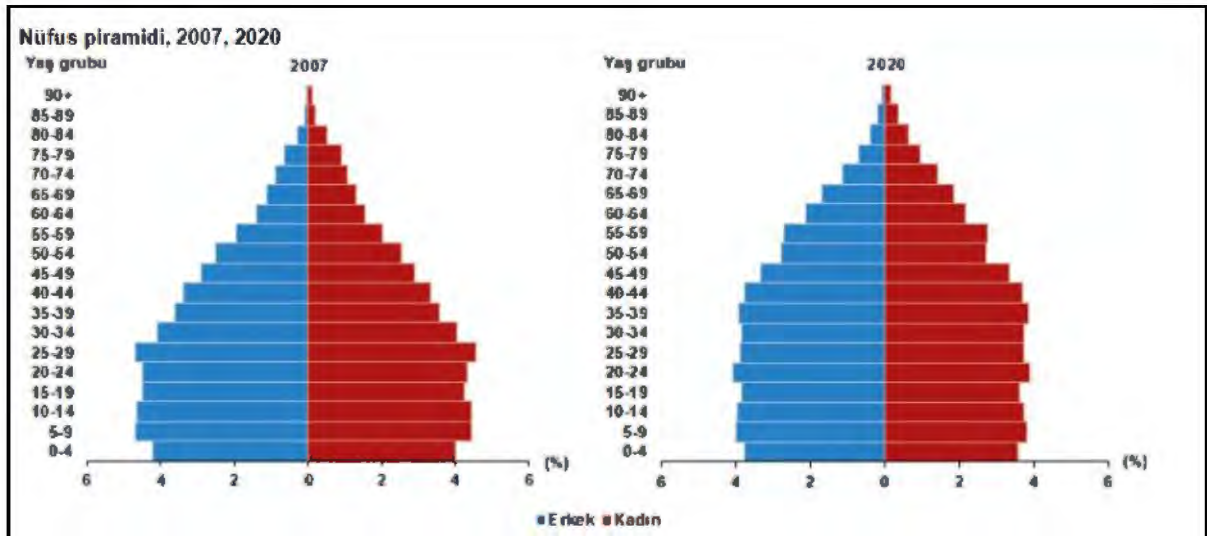
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

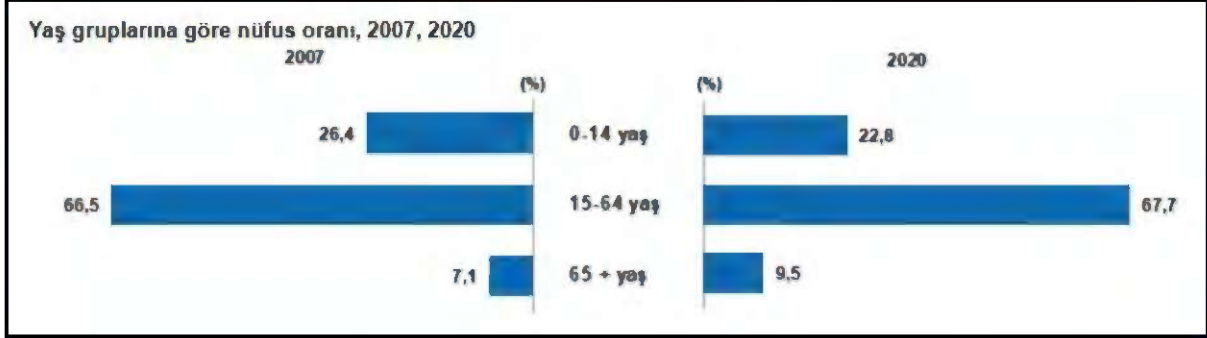
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

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

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

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

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

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

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

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

4.4.2 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim

Tekirdağ ülkemizdeki sanayi sicile kayıtlı işletmeler içerisinde %2'lik payla, en fazla sanayiciye sahip 10. il olarak üst sıralarda yer almaktadır. Ülke genelinde tekstil üretiminin % 10'u, margarin üretiminin %25'i, rafine ayçiçeği yağı üretiminin %20'si, kağıt ve ambalaj üretiminin %40'ı, işlenmiş deri üretiminin %37'si Tekirdağ ilinde gerçekleştirilmektedir.

Tekirdağ geniş sanayi alanları ile TR21 Trakya bölgesi içinde en fazla sanayi alanına sahip olan il konumundadır. Ayrıca Tekirdağ sanayi alanının Sakarya'dan başlayan Marmara bölgesi sanayi alanının bir parçasıdır. Dolayısıyla Tekirdağ ili sanayi üretiminin Marmara bölgesindeki sanayi alanının gelişimine paralel olarak ve bu bölgedeki değişimlerden etkilenerek bir gelişim yolu izlediği ve TR21 Trakya bölgesinin ekonomik yapısını şekillendirdiğini söylemek mümkündür.

İl Ekonomisi Türkiye Genelinde; % 29.71 oranla Türkiye'nin en rekabetçi 7. İli, Yatırım Teşvik Belgesi sayısında sekizinci, Sanayide kişi başı elektrik tüketiminde üçüncü, Sanayide elektrik tüketiminde beşinci, Kişi başı Devlete katkıda beşinci, İmalat sanayi gelişmişlik sıralamasında beşinci (TÜİK-2008), Ülke genelinde yaratılan toplam katma değerde %4'lük pay ile 6'ncı (TÜİK-2008), İllerin sosyo-gelişmişlik sıralamasında 9. sıradadır. (Kalkınma Bakanlığı -2011), Ülkemizde, deniz, hava, kara ve demir yolu ulaşım imkanı sağlayan beş ilden biridir. Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşunun 49 Tekirdağ'da yer almaktadır.

Sanayi işletmelerinin sektörel dağılımına bakıldığında sayısal ağırlığın %35,81 ile Dokuma, Giyim ve Deri işletmelerinde olduğu görülmektedir. Dokuma, Giyim ve Deri sektörünü, Plastik, Kimya, Boya ve Cam Sanayi ve Maden, Taş ve Toprak Sanayinin izlediği görülmektedir. İlde sanayi alanında diğer öne çıkan sektörler olarak otomotiv yan sanayi, deri, gıda, kağıt ve ambalaj, su ürünleri ve hayvansal gıda, bağcılık, içki ve içecek, orman ürünleri ve mobilya, elektrik-elektronik sanayi, enerji, tarım makineleri göze çarpmaktadır. Ar-Ge birimi bulunan firma sayısı 195, kalite kontrol birimi olan firma sayısı 573'tür. Tekirdağ ilinde faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin; % 22'si mikro ölçekli, % 43'ü küçük ölçekli, % 29'u orta ölçekli ve % 6'sı da büyük ölçekli işletmelerdir. İlde sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Çorlu, Ergene, Kapaklı ve Çerkezköy ilçelerinde bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin sanayi üretim firmaları tarafından tercih edilmesinin arkasında önemli yer altı su kaynaklarının bölgede bulunması ve Tekirdağ'ın önemli bir lojistik avantaja sahip olması gösterilebilir. Ayrıca İstanbul metropolitenine yakın olması nedeni ile sanayi üretiminde gereken nitelikli ve niteliksiz iş gücü deposuna erişimin kolay olması Tekirdağ ilinde sanayi üreticiler için önemli bir avantaj yaratmaktadır.

Ergene 1, Ergene 2, Velimeşe OSB, Türkgücü OSB, Muratlı OSB, Veliköy OSB, Veliköy Yalıboyu OSB ve Karaağaç OSB, bölgede OSB kapsamında bulunmayan sanayi tesislerinin önce Islah Organize Sanayi Bölgesi statüsüne, daha sonra da OSB statüsüne kazandırılmaları yoluyla son yıllarda oluşturulmuş OSB'lerdir.

Tekirdağ'daki Organize Sanayi Bölgeleri

OSB	İlçesi	Büyükülüğü	Tesis Sayısı	Parsel Sayısı	İstihdam
Çerkezköy OSB	Çerkezköy	1.262	259	361	41.216
Veliköy OSB	Çerkezköy	400	80	187	4.030
Veliköy Yalıboyu OSB	Çerkezköy	38	19	50	1.382
Çorlu Deri OSB	Çorlu	120	124	133	4.500
Türkgücü OSB	Çorlu	332	51	153	4.850
Avrupa Serbest Bölgesi	Ergene	200	140	148	3.012
Ergene 1- OSB	Ergene	438	61	151	7.997
Ergene 2-OSB	Ergene	716	129	402	11.960
Velimeşe OSB	Ergene	988	178	595	18.360
Muratlı OSB	Muratlı	299	48	143	4.850
Karaağaç OSB	Kapaklı	186	35	106	509
Hayrabolu OSB	Hayrabolu	100	13	69	479
Malkara OSB	Malkara	105	4	48	118
Tekirdağ OSB	Süleymanpaşa	426	Tahsis aşaması		
Toplam		5.610	1.141	2.546	103.263

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 40° 36' ve 41° 31' kuzey enlemleri ile 26° 43' ve 28° 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km²'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km²'dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale illeri bulunmaktadır. Güneyinde de Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Tekirdağ ilinin kuzeydoğusunda Karadeniz'e de küçük bir kıyısı bulunmaktadır.

Tekirdağ İli, İstanbul'a 136 km., Çanakkale'ye 202 km., Edirne'ye 137 km. ve Kırklareli'ne 119 km. uzaklıktadır. İlin güney sınırı boyunca uzanan Marmara Denizi'ne 133 km., kuzey doğusundan Karadeniz'e 2,5 km. uzunlukta kıyısı bulunmaktadır.



Muratlı: Muratlı, Tekirdağ iline bağlı, merkeze 23 km uzaklıkta bir ilçesidir. Doğusunda Çorlu ilçesi, güneyinde Tekirdağ ve kuzeyinde Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesi bulunur.

Yüzölçümü 427 km²'dir. İlçede yüksek dağlar ve vadiler yoktur. İlçe toprakları genellikle geniş tabanlı ve bereketli düz alanlardan (ovalardan) oluşur. Bazı kesimler engebeli olmakla birlikte bunların yükseklikleri çok azdır.

Muratlı ilçesi, İstanbul'a yakınlığı, Tekirdağ limanına yakın bulunması, D-100 Karayoluna yakın olması ve İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolunun Muratlı ilçesinden geçmesi nedeniyle sanayi kuruluşları için tercih edilen bir bölge olmuştur.

Muratlı'yı ilginç kılan özelliklerden biri, ilçenin tam ortasından demir yolu geçmesidir. Türkiye de ortasından demir yolu geçen üç ilçeden biri Muratlı olup, diğerleri ise Polatlı, Ankara - Nusaybin, Mardin'dir.

Muratlı merkezinin çok eski zamanlardan beri meskûn bir yer olduğu İnanlı Tarım İşletmesi (Eski adıyla İnanlı inekhanesi ve aygır deposu) yakınında bulunan ve Zindan Üstü (Şimdiki Sarı Bayır) adı verilen yerde şehir kalıntılarının temellerinden çıkan küp ve bakır parçalarından anlaşılmaktadır. Muratlı Bağlar mevkiinin de eski yerleşim yeri olduğu bilinmektedir.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 31.930,88 m² yüzölçümlü arsa nitelikli 602 ada 5 parsel ile 604 ada 4 parseldir.

Taşınmazlara ulaşım, Muratlı ilçe merkezinden kuzey istikametinde Muratlı OSB yönünde ilerlenir ve Atatürk Caddesi üzerinden Eksun Un Fabrikası bitiminde sağ dönerek rapora konu 602 ada 5 parsel ile ulaşılır. 604 ada 4 parselin ulaşım imkanları kısıtlıdır.

Taşınmazın yakın çevresinde yüksek hacimli sanayi tesisleri, Muratlı OSB Arıtma Tesisi, benzer nitelikte boş arsalar, tarlalar ve Muratlı ilçe merkezi bulunmakta olup tüm altyapı hizmetleri tamamlanmış vaziyettedir.

Rapora konu taşınmazlardan 602 ada 5 parsel yaklaşık olarak 41,190826 derece enlem, 27,515246 derece boylam, 604 ada 4 parsel yaklaşık olarak 41,186203 derece enlem, 27,516825 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Tekirdağ İl merkezine 23 km, Çorlu İlçe merkezine takribi 25 km, Lüleburgaz İl merkezine takribi 25 km, Çorlu Havaalanına takribi 35 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 17.06.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur.

Rapora konu 602 ada 5 parselin tapu kayıtlarında;

- Bila tarih ile “Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. Maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz, satış amacı dışında kullanılamaz.)” beyanı bulunmaktadır.
- 26.03.2014 tarih 1215 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır.)” beyanı bulunmaktadır.
- 03.02.2012 tarih 280 yevmiye numarası ile “3402 Sayılı Kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasında tabidir.” beyanı bulunmaktadır.
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.

Rapora konu 604 ada 4 parselin tapu kayıtlarında;

- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 08.01.2015 tarih 59 yevmiye numarası ile “Diğer İrtifak Hakkı: Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a: 675,71 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 30.12.2014 tarih 4603 yevmiye numarası ile “İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: Maliye Hazinesi adına EPDK lehine krokide gösterilen 348,83 m²’lik kısmında daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 08.01.2015 tarih 59 yevmiye numarası ile “Diğer İrtifak Hakkı: (Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a: 675,71 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.” irtifak hakkı bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullere ilişkin malik bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Malik	Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
602	5	Arsa	Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1/1	7.10.2015	4040
604	4	Arsa	Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1/1	24.06.2020	2136

Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesinde “Arsa” nitelikli toplamda 31.930,88 m² yüzölçüme sahip 2 adet parseldir.

Parsel bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı, m ²	Nitelik
1	Tekirdağ	Muratlı	İstiklal	602	5	16.414,79	Arsa
2	Tekirdağ	Muratlı	İstiklal	604	4	15.516,09	Arsa
Toplam						31.930,88	



5.5 İmar Durum Bilgileri

Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu parseller, 1/1000 ölçekli Tekirdağ – Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak Donatı Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında H: Serbest, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarında **“Organize Sanayi Alanı”** lejantında kalmaktadır.



**1/1000 ölçekli Tekirdağ – Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak
Donatı Alanları Uygulama İmar Planı Notları**

E. YATILAŞMA KOŞULLARI

ORGANİZE SANAYİ ALANLARI:

39. SANAYİ ALANLARINDA EMSAL= KAT ALANLARI KATSAYISI=0.70 OLACAKTIR. EN AZ İFRAZ KOŞULU 3000 M²'DİR.

40. SANAYİ PARSELLERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

41. PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil) (m)			Çevre Yeşili Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5.001-7.000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7.001-10.000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10.001-20.000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20.001-30.000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	4.00
30.001-40.000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40.001-50.000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50.001-100.000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100.001- —	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

42. ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR) ALAN, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERDE VE "T" KATSAYISI 4'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. BUNA RAĞMEN EN AZ 30M. BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMAMASI DURUMUNDA EN KÜÇÜK PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR UYGULAMA YAPILACAK PARSELLER;

G - O

I = ————— FORMÜLÜ İLE HESAPLANACAKTIR.
D - X

I = KATSAYISI 4'DEN AZ OLDUĞU TAKDİRDE BİR ALT PARSEL TİPİ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANAMAZ.

G = PARSEL GENİŞLİĞİ (UZUN KENAR)

O = YAN ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMI

D = PARSEL DERİNLİĞİ (KISA KENAR)

X = ÖN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ TOPLAMINI GÖSTERİR.

43. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE (UYGULAMA YAPILMIŞ, TERK EDİLEREK TAPUYA TESCİLE EDİLMİŞ VEYA RUHSAT ALINMIŞ VE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VEYA SU BASMAN SEVİYESİ GELMİŞ OLAN ALANLARDA) MEVCUT DURUM MÜKTESEP OLUP YENİ/YENİDEN RUHSATLANDIRMA AŞAMASINDA BU PLANIN YATILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlar “Arsa” nitelikli olup parsel üzerinde yasal olarak izin alınmasını gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmazlar “Arsa” nitelikli olup üzerinde geliştirilen bir proje olmaması sebebi ile herhangi bir yapı denetim kuruluşu bilgisi bulunmamaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu 602 ada 5 taşınmaz, geometrik olarak amorf bir formda ve topografik olarak düz bir yapıda 16.414,79 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur olmadığı için tam olarak konum tespiti yapılamamıştır.

Taşınmazın güney yönünde kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Parsele ait fotoğraflar rapor eklerinde sunulmuştur.

Rapora konu 604 ada 4 taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgene benzer bir formda 15.516,09 m² yüzölçüme sahiptir. Parselin ulaşım imkanları kısıtlı olduğundan yer görme çalışması gerçekleştirilememiştir.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle yasal ve mevcut durum karşılaştırılması yapılmamıştır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaları,
- Ulaşım kolaylığı,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte arsa arzının fazla olması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Muratlı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; 604 ada 4 parselin Zafer Ağar ve Muratlı Organize Sanayi Müdürlüğü adına tescil edilen hisseleri 24.06.2020 tarih 2136 yevmiye numaralı satış işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyeti adına tescil edilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu parseller üzerinde imar planı doğrultusunda sanayi tesisi geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Erdem Gayrimenkul (0533 208 71 83) ile yapılan görüşmede 604 ada 5 parsel numarasıyla kayıtlı 10.770,00 m² yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 6 ay önce m² birim değeri 50,00 \$/m² bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

(2021 Ocak ayı ortalama satış kuru 1 \$/TL = 7,4024) (50,00 \$/m² ~ 370,00 ₺/m²)

Emsal 2: Ateşoğlu Yatırım Danışmanlığı (0532 276 14 81) ile yapılan görüşmede 604 ada 3 parsel numarasıyla kayıtlı 15.000,00 m² yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 10.150.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(676,66 ₺/m²)**

Emsal 3: Çorlu Emlak (0532 687 18 34) ile yapılan görüşmede Kurtpınar Mahallesi 607 ada 1, 2 ve 3 parsel numaralarıyla kayıtlı toplamda 37.007,54 m² yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan 3 adet arsanın 25.574.400 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(691,05 ₺/m²)**

Emsal 4: HFK Gayrimenkul (0530 220 45 05) ile yapılan görüşmede konu gayrimenkullere yakın konumlu 7.850,00 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 4.450.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(566,87 ₺/m²)**

Görüş 1: Erdem Gayrimenkul (0533 208 71 83) ile yapılan görüşmede satışların dolar bazlı yapıldığı, bölgede talep edilen rakamların yüksek olduğu, satılabilir değerlerin Atatürk Caddesine cepheli arsalar için 60,00 \$/m² - 65,00 \$/m² **(521,56 ₺/m² - 565,03 ₺/m²)** aralığında, yola cepheli olmayan arsaların için 50,00 \$/m² - 55,00 \$/m² **(434,64 ₺/m² - 478,10 ₺/m²)** aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, yapılaşma elverişli formlarının olması, ulaşım imkanları gibi emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek takdir edilen m² birim değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Parsel Alanı, m ²	Nitelik	m ² Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
602	5	16.414,79	Arsa	400,00	6.565.916,00	6.565.000,00
604	4	15.516,09	Arsa	370,00	5.740.953,30	5.740.000,00
Toplam		31.930,88			12.306.869,30	12.305.000,00

Taşınmazların toplam değeri **12.305.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş satılık/ vaziyette olan arsa emsal araştırmaları neticesinde değer takdiri yapılmıştır.

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaz arsa nitelikli olup üzerinde izin alınmasını gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler, 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması ve 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul portföy yönetimi portföyüne “**Arsa/Arazi**” olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

*03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

MADDE 18 – Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 602 ada 5 parsel ve 604 ada 4 parsellerin adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Taşınmazın gayrimenkul portföy yönetimi portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 602 ada 5 parsel ve 604 ada 4 parsellerin adil piyasa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Parsel Alanı, m ²	Nitelik	Değer, ₺ KDV Hariç	Değer, ₺ KDV Dahil
602	5	16.414,79	Arsa	6.565.000,00	7.746.700,00
604	4	15.516,09	Arsa	5.740.000,00	6.773.200,00
Toplam				12.305.000,00	14.519.900,00

Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar
2. Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Belgesi
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

Taşınmaza İlişkin Fotoğraflar



Tapu Kayıt Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-6-2021-11:55



Kayıd Oluşturan: MUSA KAZIM ÖZDİLEK

Makbuz No	Dakont No	Başvuru No
073421042197	20210617-824-F02439	4219

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	602/5
Taşınmaz Kimlik No:	88622192	AT Yüzölçüm(m2):	16414.79
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KURU DERE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1 286	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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır.Söz konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806		-

1 / 3

Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Muratlı - 03-02-2012 11:29 - 280	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
316185511	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16414.79	16414.79	Satış 07-10-2015 4040	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri	EKSUN GIDA		Muratlı -	

2 / 3

	Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	10-12-2012 15:48 - 3392	
--	---	--	-------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) K184FAZdGX2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-6-2021-11:54



Kayıcı Oluşturan: MUSA KAZIM ÖZDİLEK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073421042197	20210617-824-F02438	4219

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	604/4
Tasınmaz Kimlik No:	88622219	AT Yüzölçümü(m2):	15516.09
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kuru Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1296	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a.675,71 m2 daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:8164198) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU	Muratlı - 08-01-2015 14:58 - 59	-

1 / 3

	VKN:3350233334	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
526626588	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15516.09	15516.09	Satış 24-06-2020 2136	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : MALİYE HAZİNESİ ADINA EPDK LEHİNE KROKİDE GÖSTERİLEN 348,83 M2 LİK KISMINDA	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE	(SN:8164198) ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU VKN:3350233334	Muratlı - 30-12-2014 11:17 - 4603	

2 / 3

DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.)	TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
---	----------------------------	--	--	--

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



3 / 3

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

Tarih : 26.08.2016

No : 405910

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-02.5347

Sayın Hakkı Erdem ÜNAL

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

Sayın Hasan Serhat BERKLİ

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkan ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

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



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**TEKİRDAĞ MURATLI
İSTİKLAL MAHALLESİ
603 ADA 1 PARSELE
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU**



21.06-102
HAZİRAN, 2021



GYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parselde konumlu "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	21.06-102
RAPOR TARİHİ	30.06.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	603/1	30.615,77	13/1288	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde faal durumda un fabrikası bulunmaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	603	1	Organize Sanayi Alanı	KAKS: 0,70 – H: Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Taşınmazın KDV Hariç Toplam Yasal Değeri, ₺	38.630.000,00
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Yasal Değeri, ₺	45.583.400,00
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Mevcut Değeri, ₺	39.000.000,00
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Mevcut Değeri, ₺	46.020.000,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış.....	26
4.4.2 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim	28
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	30
5.1 Bölge Analizi	30
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	34
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	35
5.5 İmar Durum Bilgileri	36
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	38
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	40
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	40
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	42
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	42
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	42
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	42
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	43

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	43
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	43
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	43
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	44
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	44
6.3 Emsal Araştırması	44
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	44
6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması	45
6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri	46
6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri	49
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	50
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
8. SONUÇ	52
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	52
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	52
RAPOR EKLERİ:	52

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.06.2021

1.2 Rapor Numarası

21.06-102

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parselde konumlu “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.06.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanıdır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 16.06.2021 tarihinde imzalanan 2021/065 numaralı sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Raporu Kontrol Edenler	-	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	-	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parselde konumlu "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme konusu 603 ada 1 parsel numaralı "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün üzerinde silo nitelikli yapılar bulunmaktadır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışmasında Silolar dahil toplam değer ve silolar hariç toplam değer takdirine yönelik bir çalışma yapılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu talebin makine ve teçhizat değerlemesi kapsamında olduğundan değerlendirme çalışmasında silolar dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 8,6991 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 8,7339 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. 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 değerin tanımı aşığıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerieme 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 değeri unsurunu kapsamaz.
 - “El değıştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değeriinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değeri olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerieme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
 - “Değerieme tarihi itibarıyla” ifadesi değeriin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değerişebileceğinden, tahmini değeri başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerieme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğru koşulları başka bir tarihte değeriil sadece değerieme tarihi itibarıyla yansıtır.
 - “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 değeriildir. 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 olduğru kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
 - “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 bulunduğru koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değeriildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
 - “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğinin ana şirket ve bağılı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değeriil, 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.

- “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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “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 konumları 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.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler

kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
 - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
 - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
 - 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralyan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- 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.
- 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 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 konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

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 varyasyonlarıdır. 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.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 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 değerin 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. *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, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,3	-6,6	-3,5	-4,1	-3,1	-8,0	2,3	-4,8
	2021	6,0	4,4	6,4	3,7	3,8	12,5	8,4	3,3
	2022	4,4	3,8	3,5	2,6	3,8	6,9	5,6	2,5
OECD	2020	-3,5	-6,7	-3,5	-4,1	-2,6	-7,7	2,3	-4,7
	2021	5,8	4,3	6,9	3,7	3,5	9,9	8,5	2,6
	2022	4,4	4,4	3,6	2,5	2,8	8,2	5,8	2,0
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5

Kaynak:
IMF 2021 Nisan ayı Görünüm Raporu
OECD 2021 Mayıs ayı Görünüm Raporu
Dünya Bankası 2021 Ocak ayı Görünüm Raporu

2020 ve 2021 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

	2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi	8,0	4,0
İhracat Artışı		
Kuzey Amerika	7,7	5,1
Orta ve Güney Amerika	3,2	2,7
Avrupa	8,3	3,9
Asya	8,4	3,5
İthalat Artışı		
Kuzey Amerika	11,4	4,9
Orta ve Güney Amerika	8,1	3,7
Avrupa	8,4	3,7
Asya	5,7	4,4

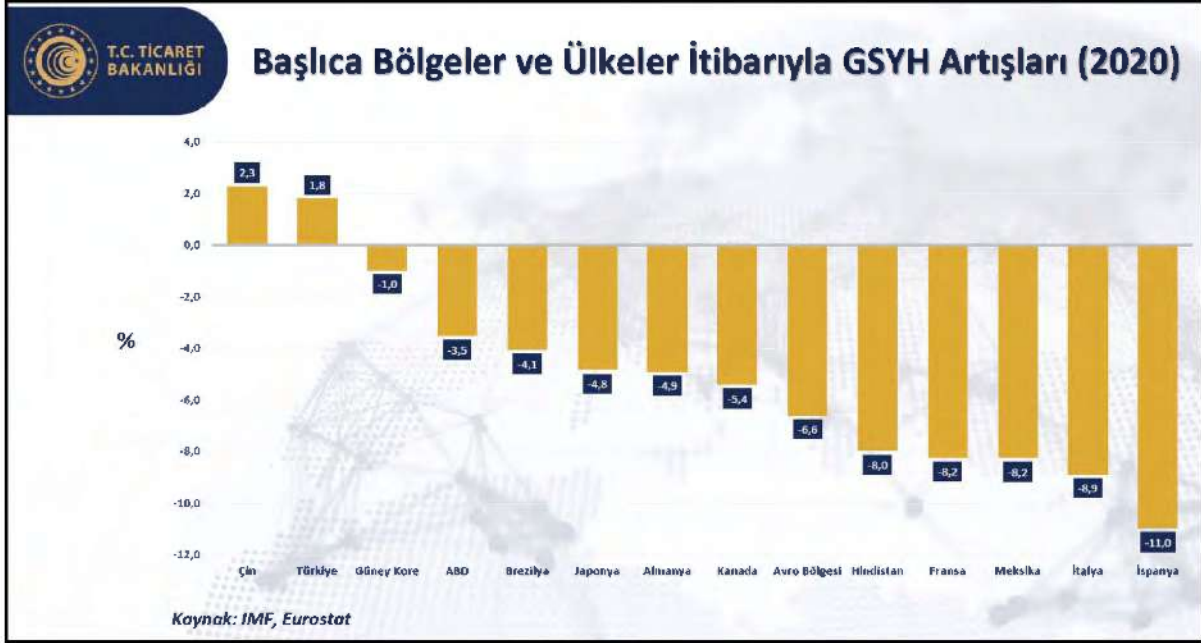
Kaynak: IMF (Nisan 2021), DTÖ (Mart 2021)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

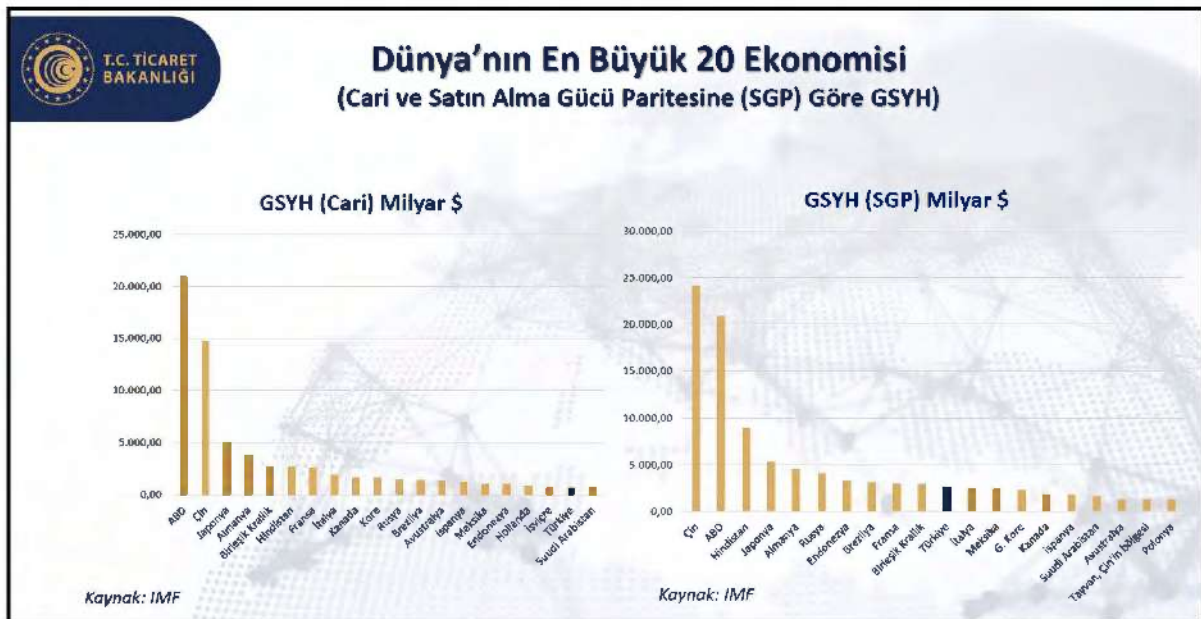
Reel Değişim (%)	2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi	8,4	6,5
İhracat Hacmi		
-Gelişmiş Ülkeler	7,9	6,4
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	7,6	6,0

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

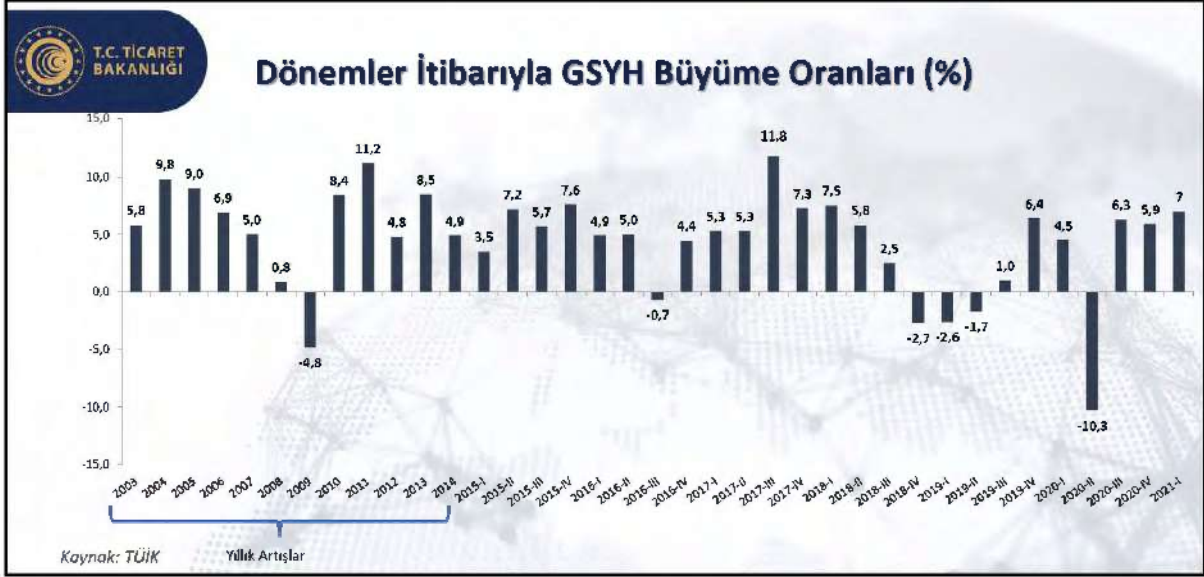


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.599 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.



2021 yılı Mart ayında arındırılmamış işsizlik oranı ve mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 13 1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

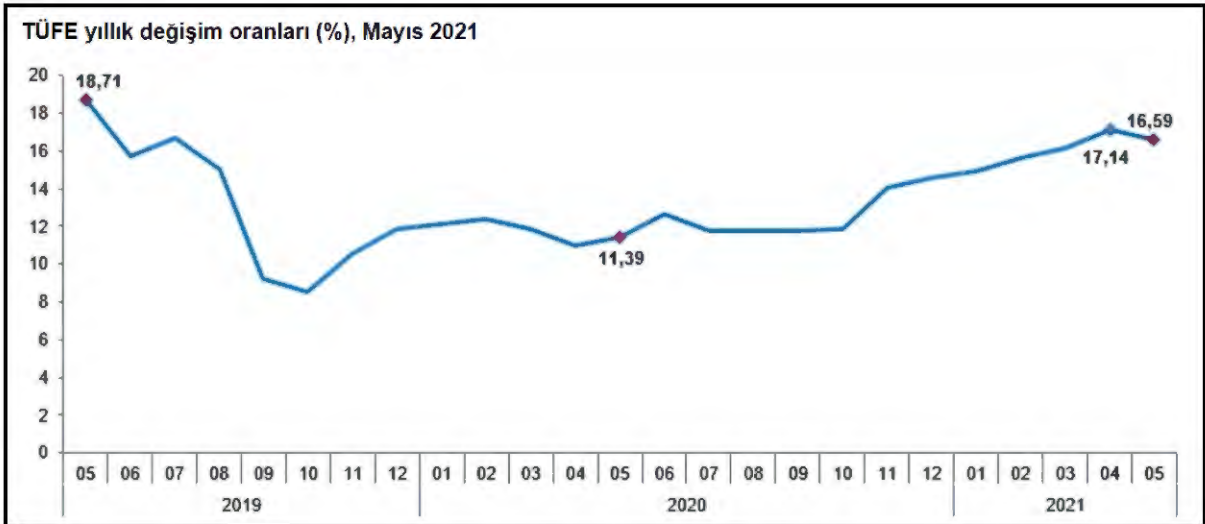
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %6,0 (Mart), AB(27)’de %7,3 (Mart), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Mart), Almanya’da %4,5 (Mart), Fransa’da %7,9 (Mart) ve İtalya’da %10,1 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,34 bir önceki yılın aynı ayına göre %38,33 ve on iki aylık ortalamalara göre %22,24 artış göstermiştir.

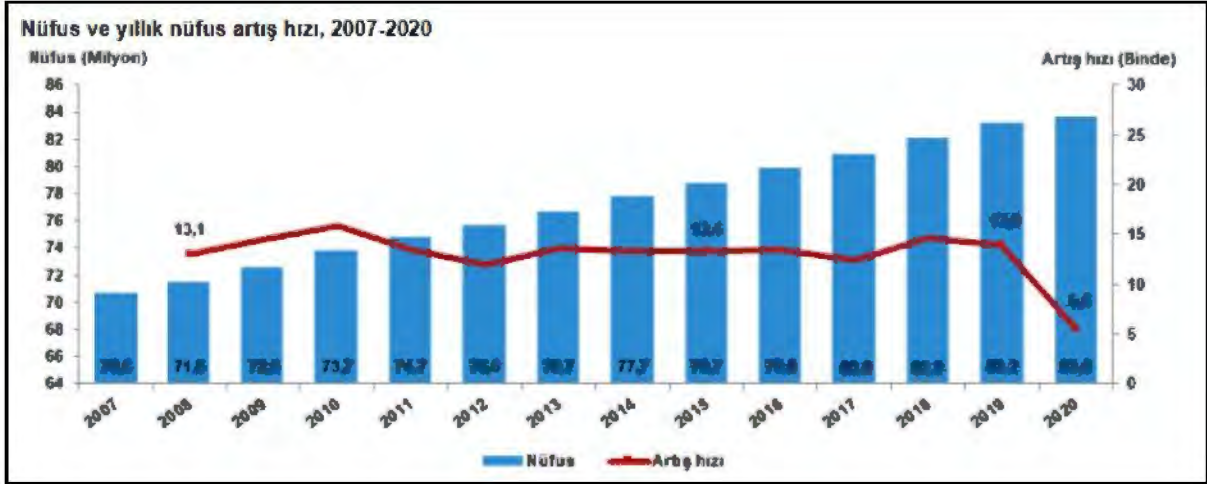


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,13 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

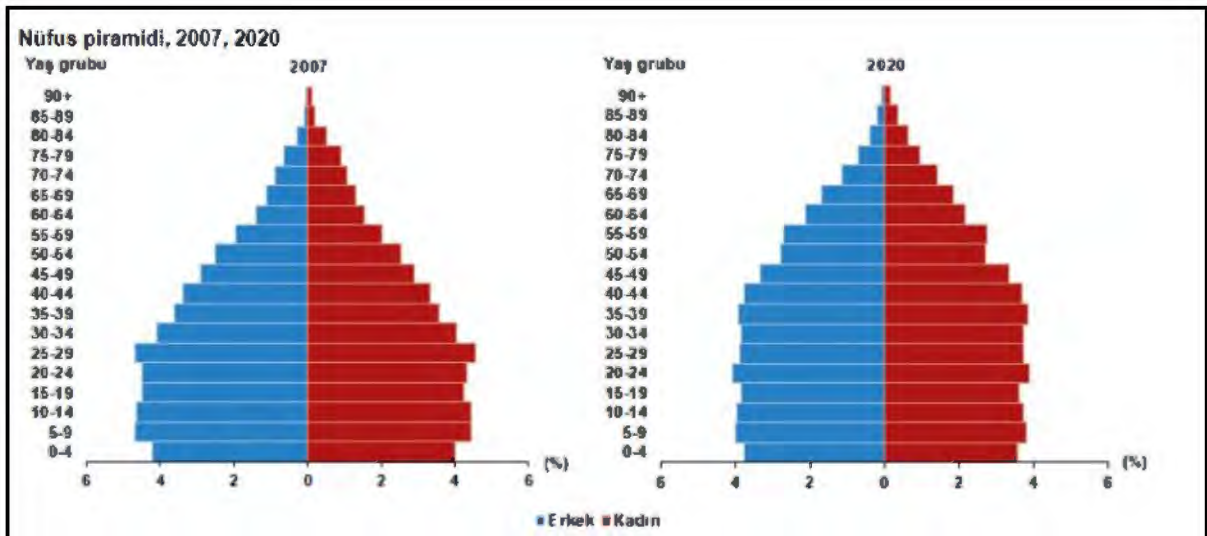
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

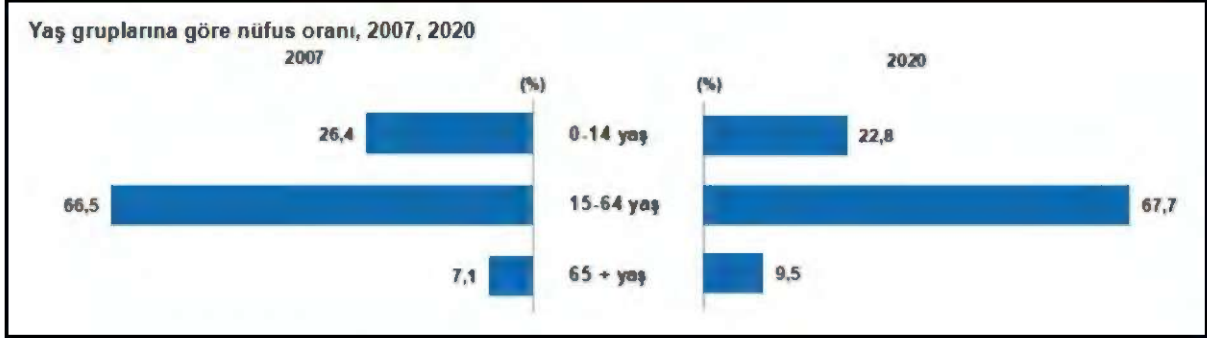
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış

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

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

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

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

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

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

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

4.4.2 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim

Tekirdağ ülkemizdeki sanayi sicile kayıtlı işletmeler içerisinde %2'lik payla, en fazla sanayiciye sahip 10. il olarak üst sıralarda yer almaktadır. Ülke genelinde tekstil üretiminin % 10'u, margarin üretiminin %25'i, rafine ayçiçeği yağı üretiminin %20'si, kağıt ve ambalaj üretiminin %40'ı, işlenmiş deri üretiminin %37'si Tekirdağ ilinde gerçekleştirilmektedir.

Tekirdağ geniş sanayi alanları ile TR21 Trakya bölgesi içinde en fazla sanayi alanına sahip olan il konumundadır. Ayrıca Tekirdağ sanayi alanının Sakarya'dan başlayan Marmara bölgesi sanayi alanının bir parçasıdır. Dolayısıyla Tekirdağ ili sanayi üretiminin Marmara bölgesindeki sanayi alanının gelişimine paralel olarak ve bu bölgedeki değişimlerden etkilenerek bir gelişim yolu izlediği ve TR21 Trakya bölgesinin ekonomik yapısını şekillendirdiğini söylemek mümkündür.

İl Ekonomisi Türkiye Genelinde; % 29.71 oranla Türkiye'nin en rekabetçi 7. İli, Yatırım Teşvik Belgesi sayısında sekizinci, Sanayide kişi başı elektrik tüketiminde üçüncü, Sanayide elektrik tüketiminde beşinci, Kişi başı Devlete katkıda beşinci, İmalat sanayi gelişmişlik sıralamasında beşinci (TÜİK-2008), Ülke genelinde yaratılan toplam katma değerde %4'lük pay ile 6'ncı (TÜİK-2008), İllerin sosyo-gelişmişlik sıralamasında 9. sıradadır. (Kalkınma Bakanlığı -2011), Ülkemizde, deniz, hava, kara ve demir yolu ulaşım imkanı sağlayan beş ilden biridir. Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşunun 49 Tekirdağ'da yer almaktadır.

Sanayi işletmelerinin sektörel dağılımına bakıldığında sayısal ağırlığın %35,81 ile Dokuma, Giyim ve Deri işletmelerinde olduğu görülmektedir. Dokuma, Giyim ve Deri sektörünü, Plastik, Kimya, Boya ve Cam Sanayi ve Maden, Taş ve Toprak Sanayinin izlediği görülmektedir. İlde sanayi alanında diğer öne çıkan sektörler olarak otomotiv yan sanayi, deri, gıda, kağıt ve ambalaj, su ürünleri ve hayvansal gıda, bağcılık, içki ve içecek, orman ürünleri ve mobilya, elektrik-elektronik sanayi, enerji, tarım makineleri göze çarpmaktadır. Ar-Ge birimi bulunan firma sayısı 195, kalite kontrol birimi olan firma sayısı 573'tür. Tekirdağ ilinde faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin; % 22'si mikro ölçekli, % 43'ü küçük ölçekli, % 29'u orta ölçekli ve % 6'sı da büyük ölçekli işletmelerdir. İlde sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Çorlu, Ergene, Kapaklı ve Çerkezköy ilçelerinde bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin sanayi üretim firmaları tarafından tercih edilmesinin arkasında önemli yer altı su kaynaklarının bölgede bulunması ve Tekirdağ'ın önemli bir lojistik avantaja sahip olması gösterilebilir. Ayrıca İstanbul metropolitenine yakın olması nedeni ile sanayi üretiminde gereken nitelikli ve niteliksiz iş gücü deposuna erişimin kolay olması Tekirdağ ilinde sanayi üreticiler için önemli bir avantaj yaratmaktadır.

Ergene 1, Ergene 2, Velimeşe OSB, Türkgücü OSB, Muratlı OSB, Veliköy OSB, Veliköy Yalıboyu OSB ve Karaağaç OSB, bölgede OSB kapsamında bulunmayan sanayi tesislerinin önce İslah Organize Sanayi Bölgesi statüsüne, daha sonra da OSB statüsüne kazandırılmaları yoluyla son yıllarda oluşturulmuş OSB'lerdir.

Tekirdağ'daki Organize Sanayi Bölgeleri

OSB	İlçesi	Büyüklüğü	Tesis Sayısı	Parsel Sayısı	İstihdam
Çerkezköy OSB	Çerkezköy	1.262	259	361	41.216
Veliköy OSB	Çerkezköy	400	80	187	4.030
Veliköy Yalıboyu OSB	Çerkezköy	38	19	50	1.382
Çorlu Deri OSB	Çorlu	120	124	133	4.500
Türkgücü OSB	Çorlu	332	51	153	4.850
Avrupa Serbest Bölgesi	Ergene	200	140	148	3.012
Ergene 1- OSB	Ergene	438	61	151	7.997
Ergene 2-OSB	Ergene	716	129	402	11.960
Velimeşe OSB	Ergene	988	178	595	18.360
Muratlı OSB	Muratlı	299	48	143	4.850
Karaağaç OSB	Kapaklı	186	35	106	509
Hayrabolu OSB	Hayrabolu	100	13	69	479
Malkara OSB	Malkara	105	4	48	118
Tekirdağ OSB	Süleymanpaşa	426	Tahsis aşaması		
Toplam		5.610	1.141	2.546	103.263

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 40° 36' ve 41° 31' kuzey enlemleri ile 26° 43' ve 28° 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km²'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km²'dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale illeri bulunmaktadır. Güneyinde de Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Tekirdağ ilinin kuzeydoğusunda Karadeniz'e de küçük bir kıyısı bulunmaktadır.

Tekirdağ İli, İstanbul'a 136 km., Çanakkale'ye 202 km., Edirne'ye 137 km. ve Kırklareli'ne 119 km. uzaklıktadır. İlin güney sınırı boyunca uzanan Marmara Denizi'ne 133 km., kuzey doğusundan Karadeniz'e 2,5 km. uzunlukta kıyısı bulunmaktadır.



Muratlı: Muratlı, Tekirdağ iline bağlı, merkeze 23 km uzaklıkta bir ilçesidir. Doğusunda Çorlu ilçesi, güneyinde Tekirdağ ve kuzeyinde Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesi bulunur.

Yüzölçümü 427 km²'dir. İlçede yüksek dağlar ve vadiler yoktur. İlçe toprakları genellikle geniş tabanlı ve bereketli düz alanlardan (ovalardan) oluşur. Bazı kesimler engebeli olmakla birlikte bunların yükseklikleri çok azdır.

Muratlı ilçesi, İstanbul'a yakınlığı, Tekirdağ limanına yakın bulunması, D-100 Karayoluna yakın olması ve İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolunun Muratlı ilçesinden geçmesi nedeniyle sanayi kuruluşları için tercih edilen bir bölge olmuştur.

Muratlı'yı ilginç kılan özelliklerden biri, ilçenin tam ortasından demir yolu geçmesidir. Türkiye de ortasından demir yolu geçen üç ilçeden biri Muratlı olup, diğerleri ise Polatlı, Ankara - Nusaybin, Mardin'dir.

Muratlı merkezinin çok eski zamanlardan beri meskûn bir yer olduğu İnanlı Tarım İşletmesi (Eski adıyla İnanlı inekhanesi ve aygır deposu) yakınında bulunan ve Zindan Üstü (Şimdiki Sarı Bayır) adı verilen yerde şehir kalıntılarının temellerinden çıkan küp ve bakır parçalarından anlaşılmaktadır. Muratlı Bağlar mevkiinin de eski yerleşim yeri olduğu bilinmektedir.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu 30.615,77 m² yüzölçümlü 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan un fabrikasıdır.

Taşınmaza ulaşım, Muratlı ilçe merkezinden kuzey istikametinde Muratlı OSB yönünde ilerlenir ve konu taşınmaz sağ tarafta Atatürk Caddesine cepheli vaziyette kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde konu taşınmaz ile benzer nitelikte yüksek hacimli sanayi tesisleri, Muratlı OSB Arıtma Tesisi, boş arsalar, tarlalar ve Muratlı ilçe merkezi bulunmakta olup tüm altyapı hizmetleri tamamlanmış vaziyettedir.

Rapora konu taşınmaz yaklaşık olarak 41,190089 derece enlem, 27,512516 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Tekirdağ İl merkezine 23 km, Çorlu İlçe merkezine takribi 25 km, Lüleburgaz İl merkezine takribi 25 km, Çorlu Havaalanına takribi 35 km uzaklıktadır.



5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 17.06.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Rapora konu taşınmazın tapu kayıtlarında;

- 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: Cins Değişikliği Harcı Tahsil Edilmiştir.)” beyanı bulunmaktadır.
- 26.03.2014 tarih 1215 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır.)” beyanı bulunmaktadır.
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 26.06.2013 tarih 1970 yevmiye numarası ile “Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 928,31 m²’lik kısımda irtifak hakkı tesis edilmiştir.” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 27.05.2013 tarih 1571 yevmiye numarası ile “Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.” beyanı bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmaz, 03.04.2015 tarih 1193 yevmiye numaralı imar işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

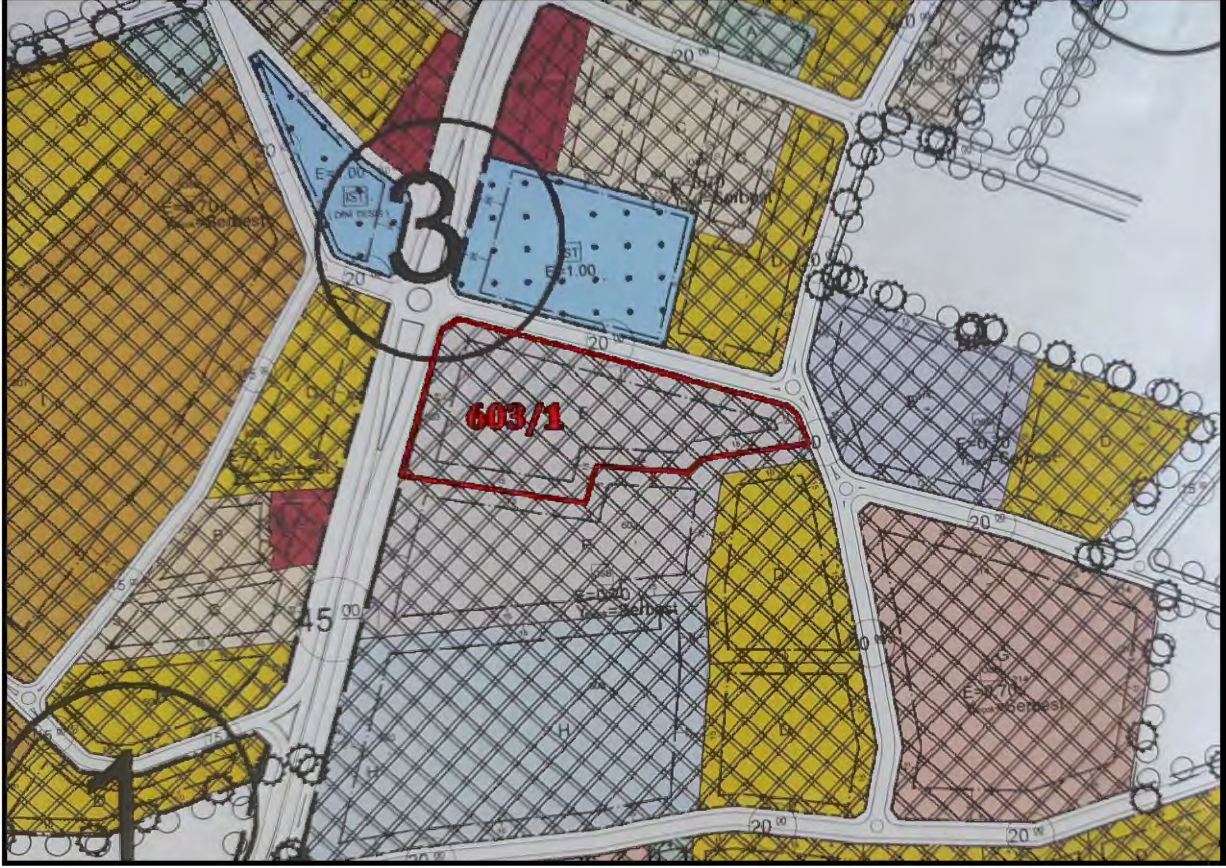
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkulün bulunduğu 603 ada 1 parsel; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde 30.615,77 m² yüzölçümlü “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” niteliği ile kayıtlıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu taşınmazın yer aldığı 603 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Tekirdağ – Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak Donatı Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında H: Serbest, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarında **“Organize Sanayi Alanı”** lejantında kalmaktadır.



**1/1000 ölçekli Tekirdağ – Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak
Donatı Alanları Uygulama İmar Planı Notları**

6. YATILAŞMA KOŞULLARI

ORGANİZE SANAYİ ALANLARI:

39. SANAYİ ALANLARINDA EMSAL= KAT ALANLARI KATSAYISI=0.70 OLACAKTIR. EN AZ İFRAZ KOŞULU 3000 M²DİR.

40. SANAYİ PARSELLERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

41. PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil) (m)			Çevre Yeşili Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5.001-7.000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7.001-10.000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10.001-20.000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20.001-30.000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	4.00
30.001-40.000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40.001-50.000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50.001-100.000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100.001- —	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

42. ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR) ALAN, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERDE VE "T" KATSAYISI 4'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. BUNA RAĞMEN EN AZ 30M. BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMAMASI DURUMUNDA EN KÜÇÜK PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. UYGULAMA YAPILACAK PARSELLER;

G - O

I = ————— FORMÜLÜ İLE HESAPLANACAKTIR.

D - X

I = KATSAYISI 4'DEN AZ OLDUĞU TAKDİRDE BİR ALT PARSEL TİPİ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANAMAZ.

G = PARSEL GENİŞLİĞİ (UZUN KENAR)

O = YAN ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMI

D = PARSEL DERİNLİĞİ (KISA KENAR)

X = ÖN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ TOPLAMINI GÖSTERİR.

43. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE (UYGULAMA YAPILMIŞ, TERK EDİLEREK TAPUYA TESCİLE EDİLMİŞ VEYA RUHSAT ALINMIŞ VE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VEYA SU BASMAN SEVİYESİ GELMİŞ OLAN ALANLARDA) MEVCUT DURUM MÜKTESEP OLUP YENİ/YENİDEN RUHSATLANDIRMA AŞAMASINDA BU PLANIN YATILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Enerji Kimlik Belgesi bilgileri aşağıda sunulmuş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
603/1		8.02.2017	2017/02D	Ek Bina	İkamet Harici	1	86,00	IIIA
TOPLAM						1	86,00	
603/1		8.02.2017	2017/02I	Ek Bina	İkamet Harici	1	14,00	IIC
TOPLAM						1	14,00	
603/1		8.02.2017	2017/02F	Ek Bina	İkamet Harici	1	135,00	IIIA
TOPLAM						1	135,00	
603/1		8.02.2017	2017/02H	Ek Bina	İkamet Harici	1	27,00	IIC
TOPLAM						1	27,00	
603/1		8.02.2017	2017/02E	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIIA
TOPLAM						1	270,00	
603/1		8.02.2017	2017/02G	Ek Bina	İkamet Harici	1	131,00	IIC
TOPLAM						1	131,00	
603/1		8.02.2017	2017/02C	Ek Bina	İkamet Harici	1	283,00	IIIA
TOPLAM						1	283,00	
603/1		8.02.2017	2017/02AF	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
TOPLAM						1	201,00	
603/1		8.02.2017	2017/02AG	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
TOPLAM						1	201,00	
603/1		8.02.2017	2017/02B	Tadilat	Sanayi	1	258,00	IIC
TOPLAM						1	258,00	
603/1		8.02.2017	2017/02AE	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
TOPLAM						1	201,00	
603/1		8.02.2017	2017/02A	Tadilat	Sanayi	1	1.241,00	IIIA
TOPLAM						1	1.241,00	
603/1		8.02.2017	2017/02AD	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
TOPLAM						1	201,00	
603/1		8.02.2017	2017/02	Ek Bina	İkamet Harici	1	40,00	IIIA
TOPLAM						1	40,00	
603/1		8.02.2017	2017/02AC	Yenileme	Sanayi	1	201,00	IIC
TOPLAM						1	201,00	
603/1		8.02.2017	2017/02T	Yeni Yapı	Sanayi	1	172,00	IIIA
TOPLAM						1	172,00	
603/1		8.02.2017	2017/02AB	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
TOPLAM						1	201,00	
603/1		8.02.2017	2017/02AA	Yenileme	Sanayi	1	1.680,00	IIC
TOPLAM						1	1.680,00	
603/1		8.02.2017	2017/02Z	Yenileme	Sanayi	1	258,00	IIC
TOPLAM						1	258,00	

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
603/1		8.02.2017	2017/02Ş	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
TOPLAM						1	104,00	
603/1		8.02.2017	2017/02Y	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
TOPLAM						1	104,00	
603/1		8.02.2017	2017/02S	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
TOPLAM						1	104,00	
603/1		8.02.2017	2017/02V	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
TOPLAM						1	104,00	
603/1		8.02.2017	2017/02Ü	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
TOPLAM						1	104,00	
603/1		8.02.2017	2017/02U	Yeni Yapı	Sanayi	1	153,00	IIC
TOPLAM						1	153,00	
603/1		8.02.2017	2017/02P	Ek Bina	İkamet Harici	1	210,00	IIC
TOPLAM						1	210,00	
603/1		8.02.2017	2017/02Ö	Ek Bina	İkamet Harici	1	75,00	IIC
TOPLAM						1	75,00	
603/1		8.02.2017	2017/02O	Ek Bina	İkamet Harici	1	99,00	IIC
TOPLAM						1	99,00	
603/1		8.02.2017	2017/02W	Ek Bina	İkamet Harici	1	242,00	IIC
TOPLAM						1	242,00	
603/1		8.02.2017	2017/02M	Ek Bina	İkamet Harici	1	76,00	IIC
TOPLAM						1	76,00	
603/1		8.02.2017	2017/02L	Ek Bina	İkamet Harici	1	134,00	IIC
TOPLAM						1	134,00	
603/1		8.02.2017	2017/02K	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIC
TOPLAM						1	270,00	
603/1		8.02.2017	2017/02R	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
TOPLAM						1	104,00	
603/1		8.02.2017	2017/02J	Ek Bina	İkamet Harici	1	1.672,00	IIC
TOPLAM						1	1.672,00	
603/1		8.02.2017	2017/02İ	Ek Bina	İkamet Harici	1	12,00	IIC
TOPLAM						1	12,00	
603/1		16.12.2020	2020/02	Yeni Yapı	Sanayi	1	4.718,00	IIIA
TOPLAM						1	4.718,00	
603/1		16.12.2020	2020/02A	Yeni Yapı	Silolar	1	152,00	IIC
TOPLAM						1	152,00	
603/1		16.12.2020	2020/02B	Yeni Yapı	Silolar	1	280,00	IIC
TOPLAM						1	280,00	
603/1		16.12.2020	2020/02C	Tadilat	Sanayi	1	279,00	IIIA
TOPLAM						1	279,00	
603/1		29.12.2003	42/10	İlave - Tadilat	İdari Bina	1	1.349,00	IIIB
TOPLAM						1	1.349,00	

➤ Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri

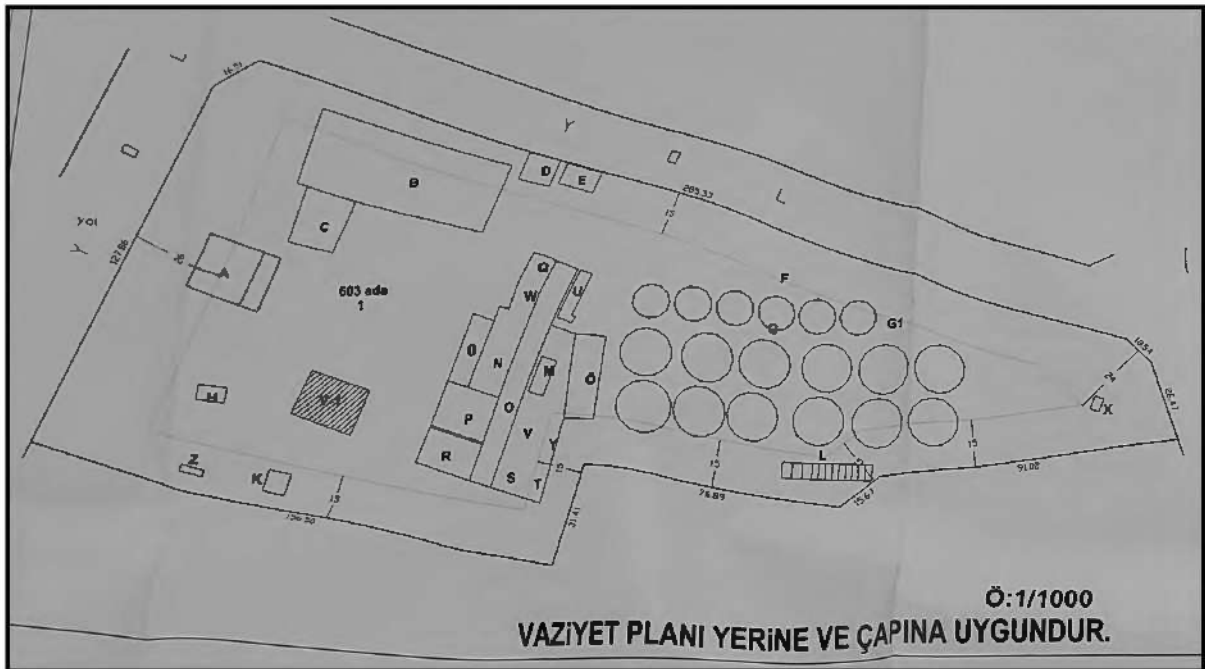
Blok	Belge Numarası	Tarih	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
-	Y245999D10DED	02.09.2020	02.09.2030	C	C

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmaza ilişkin yapı denetimleri Yavuz Mah. Peştamalcı Cad. Yenice Karahalil İş Hanı Blok No: 16 İç Kapı No: 24 Süleymanpaşa/Tekirdağ adresinde konumlu Tekaks Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu sanayi tesisinin üzerinde yer aldığı 603 ada 1 parsel, geometrik olarak amorf bir formda ve topografik olarak düz bir yapıda 30.615,77 m² yüzölçüme sahiptir.



Vaziyet planında A ile gösterilen idari bina, betonarme karkas nizamda bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplamda 1.349,00 m² alana sahip 4 katlı binadır. Yapı içerisinde ofis alanları, yemekhane, laboratuvar ve wc hacimleri bulunmaktadır.

B ile gösterilen yatay depo olarak adlandırılan yapı, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 1.672,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde üretim alanı ve ofis yer almaktadır.

C ile gösterilen sundurma, tek katlı olarak inşa edilmiş olup 270,00 m² alana sahiptir. Yapının duvarları ve tavanı sandviç panel kaplamadır.

D ile gösterilen depo, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 134,00 m² alana sahiptir.

E ile gösterilen su deposu, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 86,00 m² alana sahiptir.

F ile gösterilen 6 adet küçük silo, her biri 104,00 m² taban oturumuna sahip, 11,40 m çapında 1.250 ton kapasitesine sahiptir.

G ile gösterilen 12 adet büyük silo, her biri 201,00 m² taban oturumuna sahip, 14,60 m çapında 2.500 ton kapasitesine sahiptir.

H ile gösterilen bekçi kulübesi, prefabrik olmak üzere 40,00 m² alana sahiptir.

L ile gösterilen hırdavat-atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 135,00 m² alana sahiptir.

M ile gösterilen trafo binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 270,00 m² alana sahiptir.

N ile gösterilen üretim binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.680,00 m² alana sahiptir.

O ile gösterilen mevcut değirmen, üretim binası olarak kullanılmakta olup, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.110,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde toplamda 20 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ö ile gösterilen tremi, prefabrik yapı elemanları ile inşa edilmiş olup 242,00 m² alana sahiptir.

P ile gösterilen un deposu, betonarme karkas nizamda tek katlı ancak kat yüksekliği 25 m olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 258,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

R ile gösterilen paketleme binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.241,00 m² alana sahiptir.

S ile gösterilen kepek razmol depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 99,00 m² alana sahiptir.

T ile gösterilen kepek yükleme, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 75,00 m² alana sahiptir.

V ile gösterilen çelik un silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 210,00 m²'dir. Yapı içerisinde 14 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Y ile gösterilen kepek yükleme deposu, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 76,00 m² alana sahiptir.

X ile gösterilen atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 12,00 m² alana sahiptir.

W ile gösterilen değirmen fabrika silosu, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 258,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 16 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Q ile gösterilen depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 131,00 m² alana sahiptir.

U ile gösterilen buğday silosu, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 171,40 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 4 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ü ile gösterilen silobas, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 152,25 m² alana sahiptir.

N1 ile gösterilen, 3. Hat değirmen binası, betonarme karkas nizamda zemin, 7 normal kat olmak üzere toplamda 4.718,00 m² alana sahip 8 katlı binadır.

V1 ile gösterilen çelik silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 280,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılıktır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması,
- Ulaşım kolaylığı,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Muratlı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın niteliği, 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye no ile cins değişikliği işlemi ile "Arsa" vasıflı iken "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" vasıflı olarak değiştirilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda sanayi tesisi olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Erdem Gayrimenkul (0533 208 71 83) ile yapılan görüşmede 604 ada 5 parsel numarasıyla kayıtlı 10.770,00 m² yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 6 ay önce m² birim değeri 50,00 \$/m² bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

(2021 Ocak ayı ortalama satış kuru 1 \$/TL = 7,4024) (50,00 \$/m² ~ 370,00 ₺/m²)

Emsal 2: Ateşoğlu Yatırım Danışmanlığı (0532 276 14 81) ile yapılan görüşmede 604 ada 3 parsel numarasıyla kayıtlı 15.000,00 m² yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 10.150.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(676,66 ₺/m²)**

Emsal 3: Çorlu Emlak (0532 687 18 34) ile yapılan görüşmede 607 ada 1, 2 ve 3 parsel numaralarıyla kayıtlı toplamda 37.007,54 m² yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan 3 adet arsanın 25.574.400 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(691,05 ₺/m²)**

Emsal 4: HFK Gayrimenkul (0530 220 45 05) ile yapılan görüşmede konu gayrimenkullere yakın konumlu 7.850,00 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 4.450.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(566,87 ₺/m²)**

Görüş 1: Erdem Gayrimenkul (0533 208 71 83) ile yapılan görüşmede satışların dolar bazlı yapıldığı, bölgede talep edilen rakamların yüksek olduğu, satılabilir değerlerin Atatürk Caddesine cepheli arsalar için 60,00 \$/m² - 65,00 \$/m² **(521,56 ₺/m² - 565,03 ₺/m²)** aralığında, yola cephesi olmayan arsaların için 50,00 \$/m² - 55,00 \$/m² **(434,64 ₺/m² - 478,10 ₺/m²)** aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması

İlgili	Konum	Arsa Alanı, m ²	Kapalı Alan, m ²	Kat Sayısı	Yapı Yaşı	Ayki Kira Bedeli, ₺/Ay	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay
Fırat Emlak 0532 794 31 83	Muratlı OSB	12.500,00	7.500,00	1	2	95.000,00	12,67
Piramit Gayrimenkul 0532 263 29 82	Muratlı OSB	12.000,00	7.500,00	1	3	105.000,00	14,00
Remax Vitrin Mahir Çubuklu 0532 357 24 44	Ergene 1 OSB	100.000,00	30.000,00	1	24	450.000,00	15,00
Fırat Emlak 0532 794 31 83	Ergene 1 OSB	6.000,00	4.300,00	1	1	100.000,00	23,26
Fırat Emlak 0532 794 31 83	Ergene 1 OSB	6.000,00	4.300,00	1	1	100.000,00	23,26

6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ **Arsa Değeri Tespiti:**

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, reklam kabiliyeti, imar koşulları ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri,₺	Takdir Edilen Arsa Değeri,₺
603/1	30.615,77	500,00	15.307.885,00	15.300.000,00

Arsa değeri **15.300.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Yapı Değeri Tespiti:

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesinde yer alan yapılara ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurulmuş olup 24.03.2021 tarih ve 31433 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır.

Rapora konu 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar ile yerinde yapılan tespitler sonucunda vaziyet planında R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerindeki yapılara ilişkin hesaplanan alanlara göre yasal yapı değeri verilmiştir. Onaylı mimari projesine göre aykırı imal edilen söz konusu alan ise mevcut durum değeri hesabında gösterilmiştir.

Yasal Yapı Değeri

Yapıların mevcut kullanım durumlarına göre belirlenen birim maliyetleri, Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden alınmıştır.

Yasal Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/ Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	1.800,00	15%	2.063.970,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	1.030,00	15%	1.463.836,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	940,00	5%	241.110,00
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	390,00	15%	44.421,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	390,00	15%	28.509,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	390,00	15%	13.260,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	390,00	15%	44.752,50
M	Trafo	270,00	2/C	1.030,00	15%	236.385,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	1.800,00	15%	2.570.400,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	1.800,00	25%	1.498.500,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	940,00	15%	193.358,00
P	Un Deposu	257,80	2/C	1.030,00	15%	225.703,90
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	1.800,00	15%	1.897.704,90
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	940,00	15%	79.101,00
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	940,00	15%	59.925,00
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	1.030,00	15%	183.855,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	940,00	15%	60.724,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	940,00	15%	9.588,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	1.030,00	15%	225.879,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	1.030,00	15%	114.690,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	1.030,00	15%	150.060,70
Ü	Silobas	152,25	2/C	1.030,00	15%	133.294,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	1.800,00	4%	8.032.435,20
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	1.030,00	4%	276.864,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	1.800,00	4%	482.112,00
	Çevre Düzenlemesi					3.000.000,00
TOPLAM		14.878,18				23.330.439,58

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri **~23.330.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Mevcut Yapı Değeri Tespiti:

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesinde yer alan yapılara ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurulmuş olup 24.03.2021 tarih ve 31433 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır. Yapıların mevcut kullanım durumlarına göre belirlenen birim maliyetleri, Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden alınmıştır.

Mevcut Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/ Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	1.800,00	15%	2.063.970,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	1.030,00	15%	1.463.836,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	940,00	5%	241.110,00
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	390,00	15%	44.421,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	390,00	15%	28.509,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	390,00	15%	13.260,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	390,00	15%	44.752,50
M	Trafo	270,00	2/C	1.030,00	15%	236.385,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	1.800,00	15%	2.570.400,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	1.800,00	25%	1.498.500,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	940,00	15%	193.358,00
P	Un Deposu	257,80	2/C	1.030,00	15%	225.703,90
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	1.800,00	15%	1.897.704,90
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	940,00	15%	79.101,00
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	940,00	15%	59.925,00
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	1.030,00	15%	183.855,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	940,00	15%	60.724,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	940,00	15%	9.588,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	1.030,00	15%	225.879,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	1.030,00	15%	114.690,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	1.030,00	15%	150.060,70
Ü	Silobas	152,25	2/C	1.030,00	15%	133.294,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	1.800,00	4%	8.032.435,20
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	1.030,00	4%	276.864,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	1.800,00	4%	482.112,00
	Paketleme Binası Sundurma	450,00	2/C	1.030,00	20%	370.800,00
	Çevre Düzenlemesi					3.000.000,00
TOPLAM		15.328,18	14.878,18			23.701.239,58

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam mevcut değeri **~23.700.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Fabrika Toplam Değeri;

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Toplam Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri	Yasal Yapı Değeri	Mevcut Yapı Değeri	Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺
15.300.000,00	23.330.000,00	23.700.000,00	38.630.000,00	39.000.000,00

6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu; fabrika binaları için amorti süresi beklentilerinin 18 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %5,56 olabileceği kabul edilmiştir. Fabrika alanı için aylık m² kira birim değeri ise 12,00 ₺/m²/Ay olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı olarak hesaplanmıştır).

	Yapı Alanı, m ²	Birim Değeri, ₺/m ² AY	Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Kira Değeri, ₺/Ay KDV Dahil
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	14.878,18	12,00	178.538,16	180.000,00	212.400,00
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	15.328,18	12,00	183.938,16	185.000,00	218.300,00

	Yıllık Kira Değeri, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Değer, ₺	Değer, ₺ KDV Dahil
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	2.160.000,00	5,56%	38.880.000,00	45.878.400,00
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	2.220.000,00	5,56%	39.960.000,00	47.152.800,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Maliyet Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
Maliyet Yaklaşımı	38.630.000,00	39.000.000,00
Gelir Yaklaşımı	38.880.000,00	39.960.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Muratlı Organize Sanayi Bölgesi Genel Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor’un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul portföy yönetimi portföyünde **"Bina (Fabrika)"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Fabrika sahası içerisinde yer alan R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılık olması sebebi ile mevcut hali ile portföye alınmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

*03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

MADDE 18 – Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.
- c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Taşınmazın gayrimenkul portföy yönetimi portföyünde “Fabrika” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri III, 62.3 numaralı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL	KDV Hariç, USD	KDV Dahil, USD
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)	38.630.000,00	45.583.400,00	4.440.689,27	5.240.013,33
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)	39.000.000,00	46.020.000,00	4.483.222,40	5.290.202,43

Hakkı Erdem ÜNAL

Mimar

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 405910

Hasan Serhat BERKLİ

İşletme

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ

Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar
2. Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Belgesi
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
4. Ruhsat, İskan ve Enerji Kimlik Belgesi
5. Mimari Proje Görselleri

Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar











Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-6-2021-12:00



Kaydı Oluşturan: MUSA KAZIM ÖZDİLEK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073421042208	20210617-824-F02465	4220

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	603/1
Taşınmaz Kimlik No:	88622202	AT Yüzölçümü(m2):	30615.77
İl/İlçe	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kurudere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	13/1 288	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	UN FABRİKASI VE MÜŞTEMLATİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCI TAHŞİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ	Muratlı - 23-11-2020 14:35 -	-

1 / 3

		DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	5385	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790019397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
297483386	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2508969/3 061577	25089.69	30615.77	İmar (TSM) 03-04-2015 1193	-
297483839	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-	552608/30 61577	5526.08	30615.77	İmar (TSM) 03-04-2015	-

2 / 3

	V					1193	
--	---	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CnnzK7km3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri

Tarih : 26.08.2016

No : 405910

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-02.5347

Sayın Hakkı Erdem ÜNAL

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

Sayın Hasan Serhat BERKLİ

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkan ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

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



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

TEKİRDAĞ İLİ MURATLI İLÇESİ
İSTİKLAL MAHALLESİ
603 ADA 8, 9, 10 PARSEL VE 604 ADA 4 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZLARA YÖNELİK
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU





RAPOR ÖZETİ	
Müşteri Adı	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-105
Rapor Tarihi	13.06.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	Tekirdağ
İlçe	Muratlı
Mahalle/Köy	İstiklal Mahallesi
Ada/Parsel Numarası	603 Ada 8, 9, 10 Parsel
	604 Ada 4 Parsel
Anagayrimenkul Niteliği	603/8-9: Arsa
	603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası
	604/4: Arsa
Anagayrimenkul Yüzölçümü (m²)	603/8: 6.218,40
	603/9: 9.999,00
	603/10: 36.894,63
	604/4: 5.518,66
İmar Durumu	Organize Sanayi Alanı - H: Serbest - KAKS: 0,70
Mevcut Kullanım Durumu	603/8-9: Boş Arsa
	603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası
	604/4: Boş Arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER	
Takdir Edilen Toplam Değer, ₺	126.795.000,00
Takdir Edilen Toplam Değer, ₺ (KDV Dahil)	149.618.100,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	15
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	25
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	27
4.5 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim	29
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	31
5.1 Bölge Analizi	31
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	33
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	36
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	38
5.5 İmar Durum Bilgileri	39
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	41
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	42
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	42
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	45
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	45
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	46
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	46
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	46
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	47
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	47
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	48
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	48
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	48
6.3 Emsal Araştırması	48
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	48
6.3.2 Kiralık Arsa Emsal Araştırması.....	50
6.3.3 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması	52
6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri	54
6.5 Kira Değer Takdiri.....	57
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	58
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	58
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	58
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	58
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	59
8. SONUÇ	60
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	60
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	61
RAPOR EKLERİ:	61

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

13.06.2022

1.2 Rapor Numarası

22-105

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 parsel ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

10.06.2022

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanları Nursel YAZGAN ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 07.06.2022 tarihinde imzalanan 2022/048 numaralı sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	30.06.2021	13.10.2021	-
Rapor Numarası	21.06-101 21.06-102	21.10-102	-
Raporu Hazırlayanlar	Hakkı Erdem ÜNAL	Abdurrahman KESMEZ	-
	Hasan Serhat BERKLİ	Hasan Serhat BERKLİ	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	-
Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	603 Ada 8-9 Parsel (Eski 602/5): 6.565.000,00 603 Ada 10 Parsel (Eski 603/1): 38.630.000,00 604 Ada 4 Parsel: 5.740.000,00	603 Ada 10 Parsel: 41.780.000,00	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 parsel ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme konusu 603 ada 10 parsel numaralı "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün üzerinde silo nitelikli yapılar bulunmaktadır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışmasında Silolar dahil toplam değer ve silolar hariç toplam değer takdirine yönelik bir çalışma yapılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu talebin makine ve teçhizat değerlemesi kapsamında olduğundan değerlendirme çalışmasında silolar dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. 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:
 - "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.

- “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.
- “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.
- “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.
- “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.
- “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.
- “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 değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “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 konumları 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.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- 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.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve

yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 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 konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

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 varyasyonlarıdır. 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.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 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 değerin 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. *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, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Nisan 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri								
		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Dünya	Azra Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya	
IMF	2020	3,1	6,4	3,4	3,9	2,7	7,3	2,3	4,5	
	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6	
	2022	3,6	2,8	3,7	0,8	-5,5	8,2	4,4	2,4	
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-3,0	-7,3	2,3	-4,6	
	2021	5,6	5,2	5,6	5,0	4,3	9,4	8,1	1,8	
	2022	4,5	4,3	3,7	1,4	2,7	8,1	5,1	3,4	
Dünya Bankası	2020	-3,4	-6,4	-3,4	-3,9	-3,0	-7,3	2,2	-4,5	
	2021	5,5	5,2	5,6	4,9	4,3	8,3	8,0	1,7	
	2022	4,1	4,2	3,7	1,4	2,4	8,7	5,1	2,9	

Kaynaklar:
 IMF 2022 Nisan ayı Görünüm Raporu
 OECD 2022 Aralık ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2022 Ocak ayı Görünüm Raporu

2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler	
		DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)
		2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi		10,8	4,7
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika		8,7	6,9
Güney Amerika		7,2	2,0
Avrupa		9,7	5,6
Asya		14,4	2,3
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika		12,6	4,5
Güney Amerika		19,9	2,2
Avrupa		9,1	6,8
Asya		10,7	2,9
		Reel Değişim (%)	
		2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi		10,1	5,0
İhracat Hacmi			
Gelişmiş Ülkeler		9,5	6,1
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler		11,8	3,9

Kaynaklar: IMF Nisan 2022, DTÖ (Ekim 2022)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Nisan 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2011 yılında %11 oranında büyüme sergilemiştir.

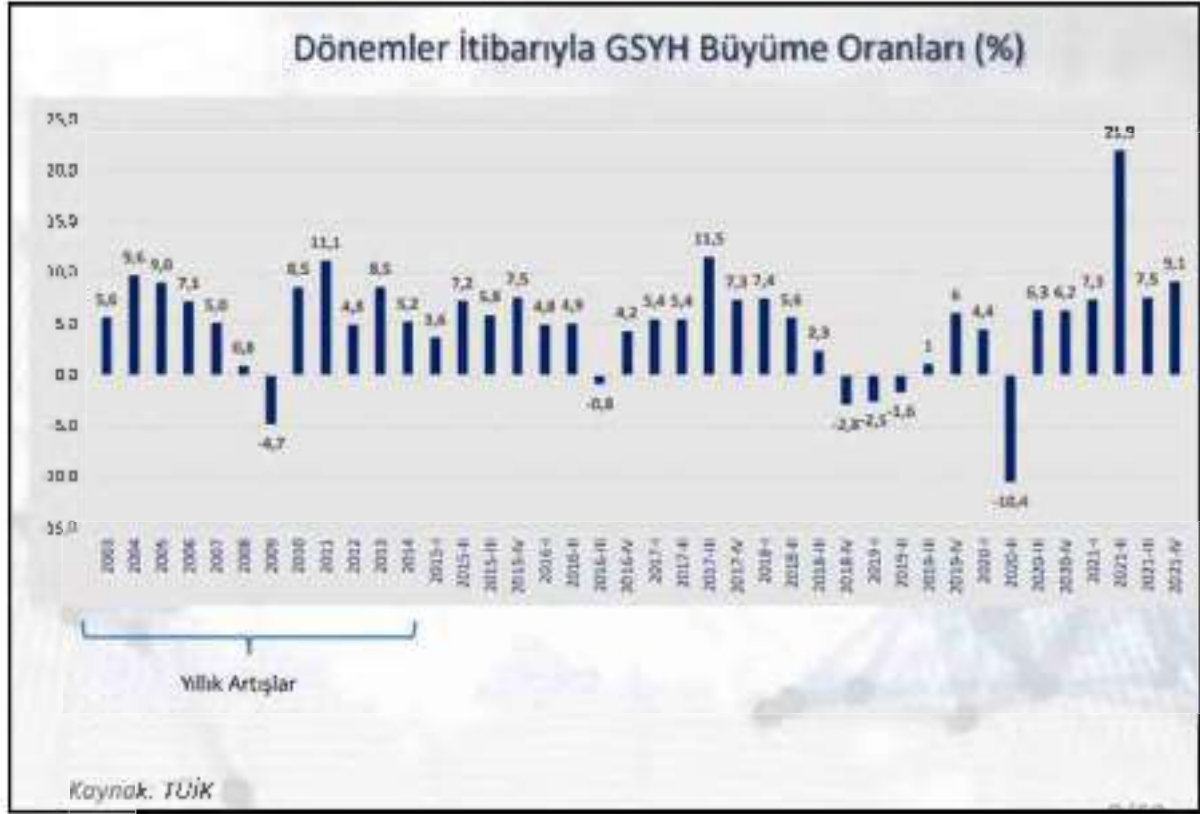


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11., Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,1 oranında büyümüştür. Böylece 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,00 büyümüştür.

2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



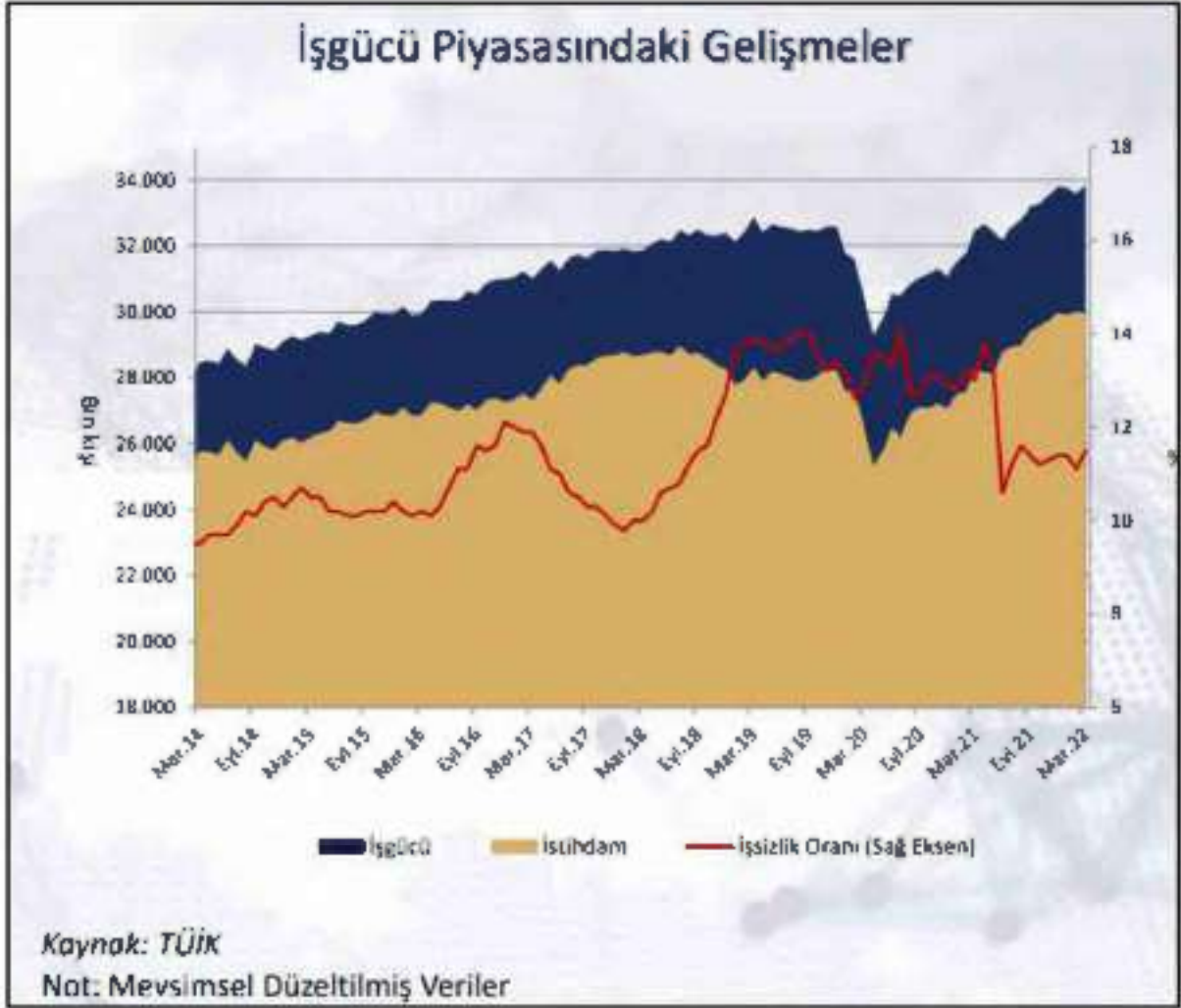
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2021 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 9.539 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) geçici verilere göre, 2020’de kişi başı GSYH, 28.435 dolar olmuştur.

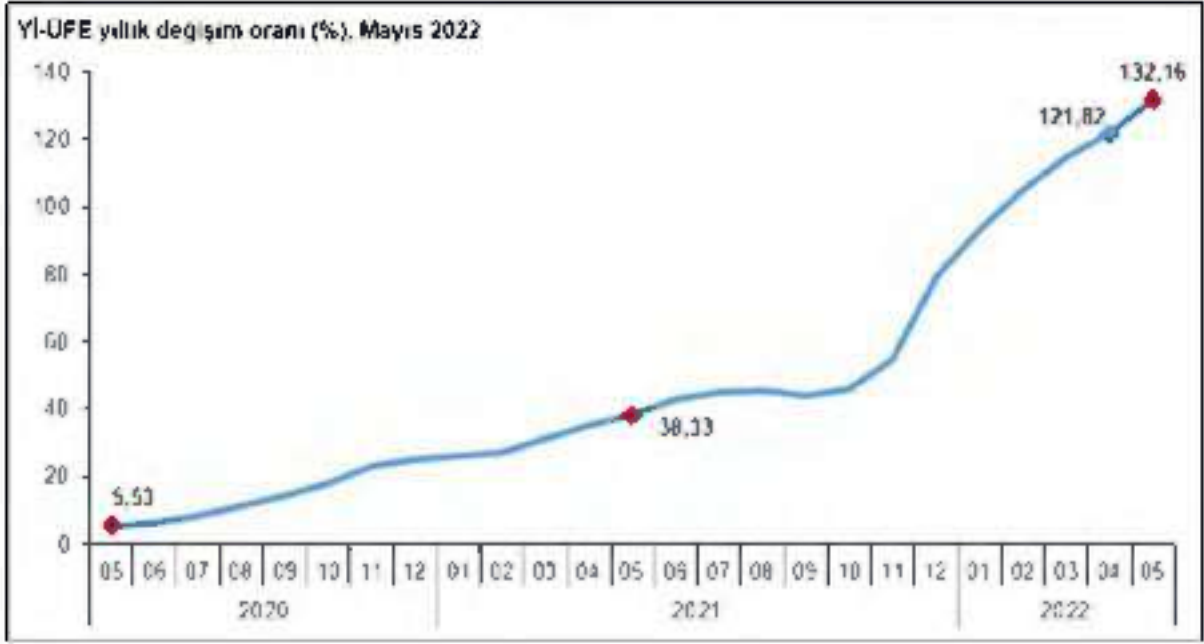


Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2021 Mart ayında bir önceki aya göre 0,4 puanlık artış ile %11,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

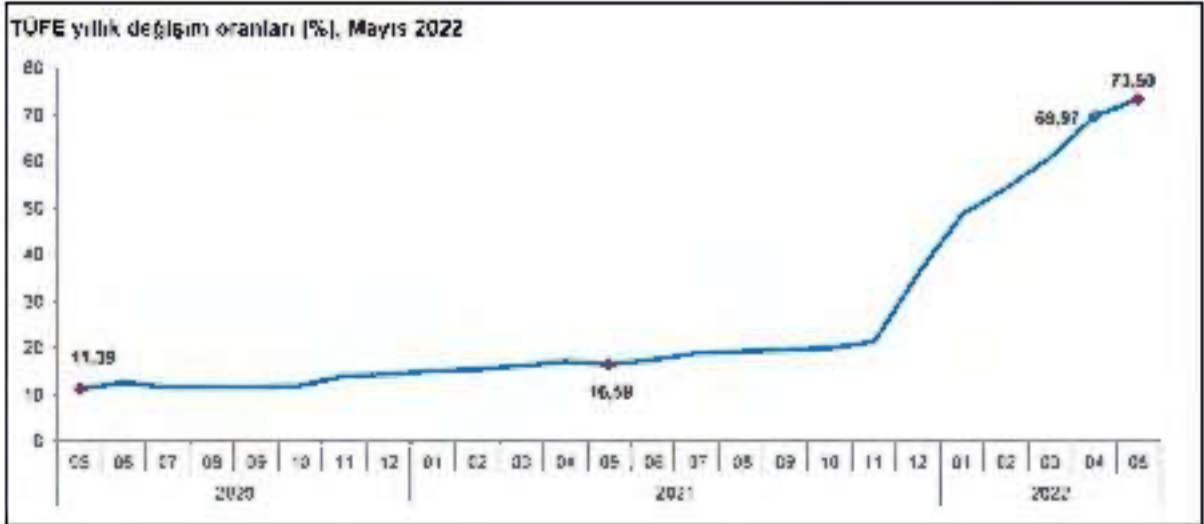
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,6 (Nisan), AB(27)’de %6,2 (Mart), Avro Bölgesi’nde %6,8 (Mart), Almanya’da %5,0 (Mart), Fransa’da %7,3 (Mart) ve İtalya’da %8,3 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %8,76, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %132,16 ve on iki aylık ortalamalara göre %80,38 artış göstermiştir.

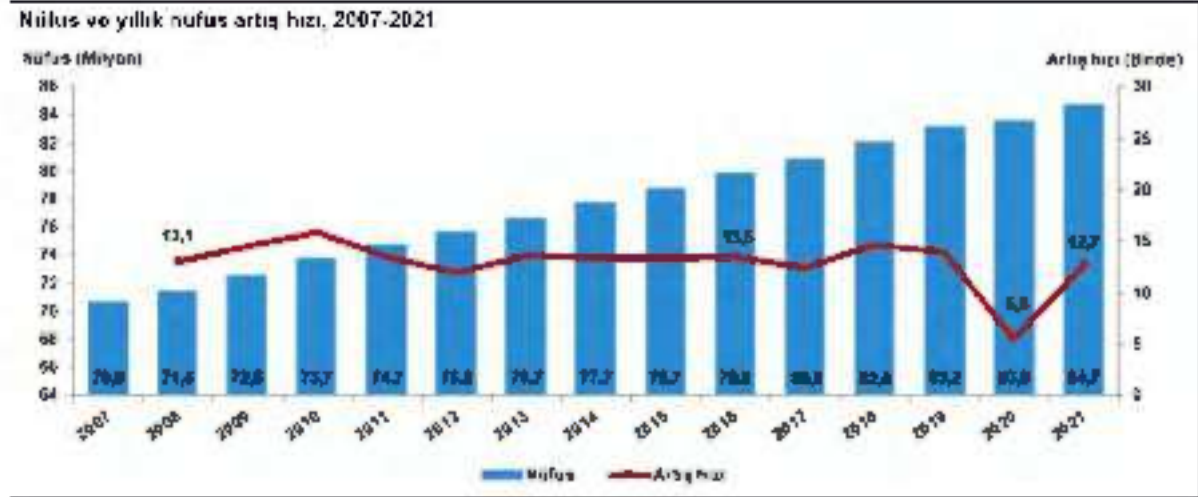


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64 bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış göstermiştir.



4.3 Demografik Veriler

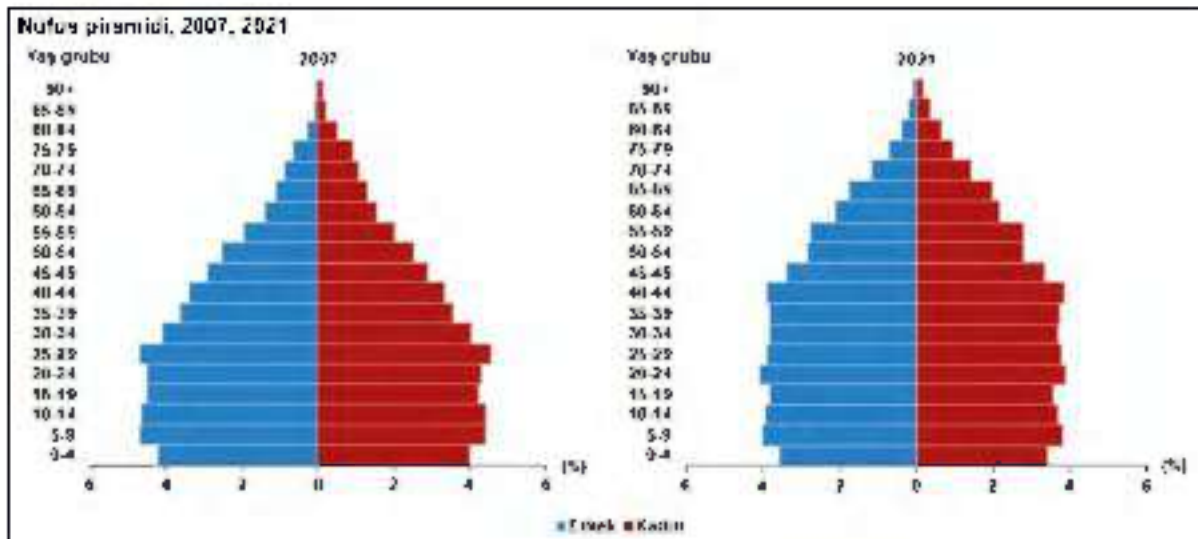
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

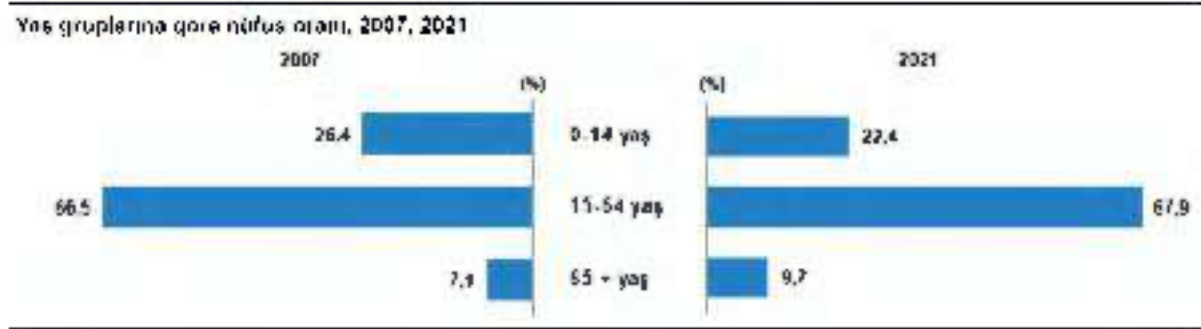
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 800	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 915	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 198 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 382	1 574 436	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,08

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	0,10	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	0,10	0,10	0,10
Ardahan	94 932	48 188	45 744	0,11	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenebilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın yaygınlaşması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde dördüncü dalga endişelerini de artırmıştır. Diğer taraftan aşılama daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir.

Yapılan analiz ve gözlemlerde pek çok ülkede eskisi gibi bir kapanmanın olmayacağı beklentisi hakimdir. Bu nedenle vaka sayılarındaki artışın ekonomiyi eskiye oranla etkisinin daha az olabileceği düşünülebilir. Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6,

2022’de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,1, reel olarak ise yüzde 10,7 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü bileşenlerinin gerek pandemi ile meydana gelen değişimlerin gerekse sürdürülebilir bir dünya için yapılması gerekenlerle birlikte ciddi bir dönüşüme ihtiyaç duyduğu da ortadadır. Bu amaçla hem ilgili kurumlar hem de meslek örgütleri ile akademi dünyasının ortak çözümler bulup hayata geçirmesi yerinde olacaktır. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

4.5 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim

Tekirdağ ülkemizdeki sanayi sicile kayıtlı işletmeler içerisinde %2'lik payla, en fazla sanayiciye sahip 10. il olarak üst sıralarda yer almaktadır. Ülke genelinde tekstil üretiminin % 10'u, margarin üretiminin %25'i, rafine ayçiçeği yağı üretiminin %20'si, kağıt ve ambalaj üretiminin %40'ı, işlenmiş deri üretiminin %37'si Tekirdağ ilinde gerçekleştirilmektedir.

Tekirdağ geniş sanayi alanları ile TR21 Trakya bölgesi içinde en fazla sanayi alanına sahip olan il konumundadır. Ayrıca Tekirdağ sanayi alanının Sakarya'dan başlayan Marmara bölgesi sanayi alanının bir parçasıdır. Dolayısıyla Tekirdağ ili sanayi üretiminin Marmara bölgesindeki sanayi alanının gelişimine paralel olarak ve bu bölgedeki değişimlerden etkilenerek bir gelişim yolu izlediği ve TR21 Trakya bölgesinin ekonomik yapısını şekillendirdiğini söylemek mümkündür.

İl Ekonomisi Türkiye Genelinde; % 29.71 oranla Türkiye'nin en rekabetçi 7. İli, Yatırım Teşvik Belgesi sayısında sekizinci, Sanayide kişi başı elektrik tüketiminde üçüncü, Sanayide elektrik tüketiminde beşinci, Kişi başı Devlete katkıda beşinci, İmalat sanayi gelişmişlik sıralamasında beşinci (TUIK-2008), Ülke genelinde yaratılan toplam katma değerde %4'lük pay ile 6'ncı (TUIK-2008), İllerin sosyo-gelişmişlik sıralamasında 9. sıradadır. (Kalkınma Bakanlığı -2011), Ülkemizde, deniz, hava, kara ve demir yolu ulaşım imkanı sağlayan beş ilden biridir. Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşunun 49 Tekirdağ'da yer almaktadır.

Sanayi işletmelerinin sektörel dağılımına bakıldığında sayısal ağırlığın %35,81 ile Dokuma, Giyim ve Deri işletmelerinde olduğu görülmektedir. Dokuma, Giyim ve Deri sektörünü, Plastik, Kimya, Boya ve Cam Sanayi ve Maden, Taş ve Toprak Sanayinin izlediği görülmektedir. İlde sanayi alanında diğer öne çıkan sektörler olarak otomotiv yan sanayi, deri, gıda, kağıt ve ambalaj, su ürünleri ve hayvansal gıda, bağcılık, içki ve içecek, orman ürünleri ve mobilya, elektrik-elektronik sanayi, enerji, tarım makineleri göze çarpmaktadır. Ar-Ge birimi bulunan firma sayısı 195, kalite kontrol birimi olan firma sayısı 573'tür. Tekirdağ ilinde faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin; % 22'si mikro ölçekli, % 43'ü küçük ölçekli, % 29'u orta ölçekli ve % 6'sı da büyük ölçekli işletmelerdir. İlde sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Çorlu, Ergene, Kapaklı ve Çerkezköy ilçelerinde bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin sanayi üretim firmaları tarafından tercih edilmesinin arkasında önemli yer altı su kaynaklarının bölgede bulunması ve Tekirdağ'ın önemli bir lojistik avantaja sahip olması gösterilebilir. Ayrıca İstanbul metropolitenına yakın olması nedeni ile sanayi üretiminde gereken nitelikli ve niteliksiz iş gücü deposuna erişimin kolay olması Tekirdağ ilinde sanayi üreticiler için önemli bir avantaj yaratmaktadır.

Ergene 1, Ergene 2, Velimeşe OSB, Türkgücü OSB, Muratlı OSB, Veliköy OSB, Veliköy Yalıboyu OSB ve Karaağaç OSB, bölgede OSB kapsamında bulunmayan sanayi tesislerinin önce İslah Organize Sanayi Bölgesi statüsüne, daha sonra da OSB statüsüne kazandırılmaları yoluyla son yıllarda oluşturulmuş OSB'lerdir.

Tekirdağ'daki Organize Sanayi Bölgeleri

OSB	İlçesi	Büyüküğü	Tesis Sayısı	Parsel Sayısı	İstihdam
Çerkezköy OSB	Çerkezköy	1.262	259	361	41.216
Veliköy OSB	Çerkezköy	400	80	187	4.030
Veliköy Yalıboyu OSB	Çerkezköy	38	19	50	1.382
Çorlu Deri OSB	Çorlu	120	124	133	4.500
Türkgücü OSB	Çorlu	332	51	153	4.850
Avrupa Serbest Bölgesi	Ergene	200	140	148	3.012
Ergene 1- OSB	Ergene	438	61	151	7.997
Ergene 2-OSB	Ergene	716	129	402	11.960
Velimeşe OSB	Ergene	988	178	595	18.360
Muratlı OSB	Muratlı	299	48	143	4.850
Karaağaç OSB	Kapaklı	186	35	106	509
Hayrabolu OSB	Hayrabolu	100	13	69	479
Malkara OSB	Malkara	105	4	48	118
Tekirdağ OSB	Süleymanpaşa	426	Tahsis aşaması		
Toplam		5.610	1.141	2.546	103.263

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 40° 36' ve 41° 31' kuzey enlemleri ile 26° 43' ve 28° 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km²'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km²'dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale illeri bulunmaktadır. Güneyinde de Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Tekirdağ ilinin kuzeydoğusunda Karadeniz'e de küçük bir kıyısı bulunmaktadır.

Tekirdağ İli, İstanbul'a 136 km., Çanakkale'ye 202 km., Edirne'ye 137 km. ve Kırklareli'ne 119 km. uzaklıktadır. İlin güney sınırı boyunca uzanan Marmara Denizi'ne 133 km., kuzey doğusundan Karadeniz'e 2,5 km. uzunlukta kıyısı bulunmaktadır.



Muratlı: Muratlı, Tekirdağ iline bağlı, merkeze 23 km uzaklıkta bir ilçesidir. Doğusunda Çorlu ilçesi, güneyinde Tekirdağ ve kuzeyinde Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesi bulunur.

Yüzölçümü 427 km²'dir. İlçede yüksek dağlar ve vadiler yoktur. İlçe toprakları genellikle geniş tabanlı ve bereketli düz alanlardan (ovalardan) oluşur. Bazı kesimler engebeli olmakla birlikte bunların yükseklikleri çok azdır.

Muratlı ilçesi, İstanbul'a yakınlığı, Tekirdağ limanına yakın bulunması, D-100 Karayoluna yakın olması ve İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolunun Muratlı ilçesinden geçmesi nedeniyle sanayi kuruluşları için tercih edilen bir bölge olmuştur.

Muratlı'yı ilginç kılan özelliklerden biri, ilçenin tam ortasından demir yolu geçmesidir. Türkiye de ortasından demir yolu geçen üç ilçeden biri Muratlı olup, diğerleri ise Polatlı, Ankara - Nusaybin, Mardin'dir.

Muratlı merkezinin çok eski zamanlardan beri meskûn bir yer olduğu İnanlı Tarım İşletmesi (Eski adıyla İnanlı inekhanesi ve aygır deposu) yakınında bulunan ve Zindan Üstü (Şimdiki Sarı Bayır) adı verilen yerde şehir kalıntılarının temellerinden çıkan küp ve bakır parçalarından anlaşılmaktadır. Muratlı Bağlar mevkiinin de eski yerleşim yeri olduğu bilinmektedir.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m² yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım, Muratlı ilçe merkezinden kuzey istikametinde Muratlı OSB yönünde ilerlenir ve Atatürk Caddesi üzerinden Eksun Un Fabrikası bitiminde sağ dönerek rapora konu 603 ada 8, 9 ve 10 parsel ile ulaşılır. 604 ada 4 parselin ulaşım imkanları kısıtlıdır.

Taşınmazın yakın çevresinde yüksek hacimli sanayi tesisleri, Muratlı OSB Arıtma Tesisi, benzer nitelikte boş arsalar, tarlalar ve Muratlı ilçe merkezi bulunmakta olup tüm altyapı hizmetleri tamamlanmış vaziyettedir.

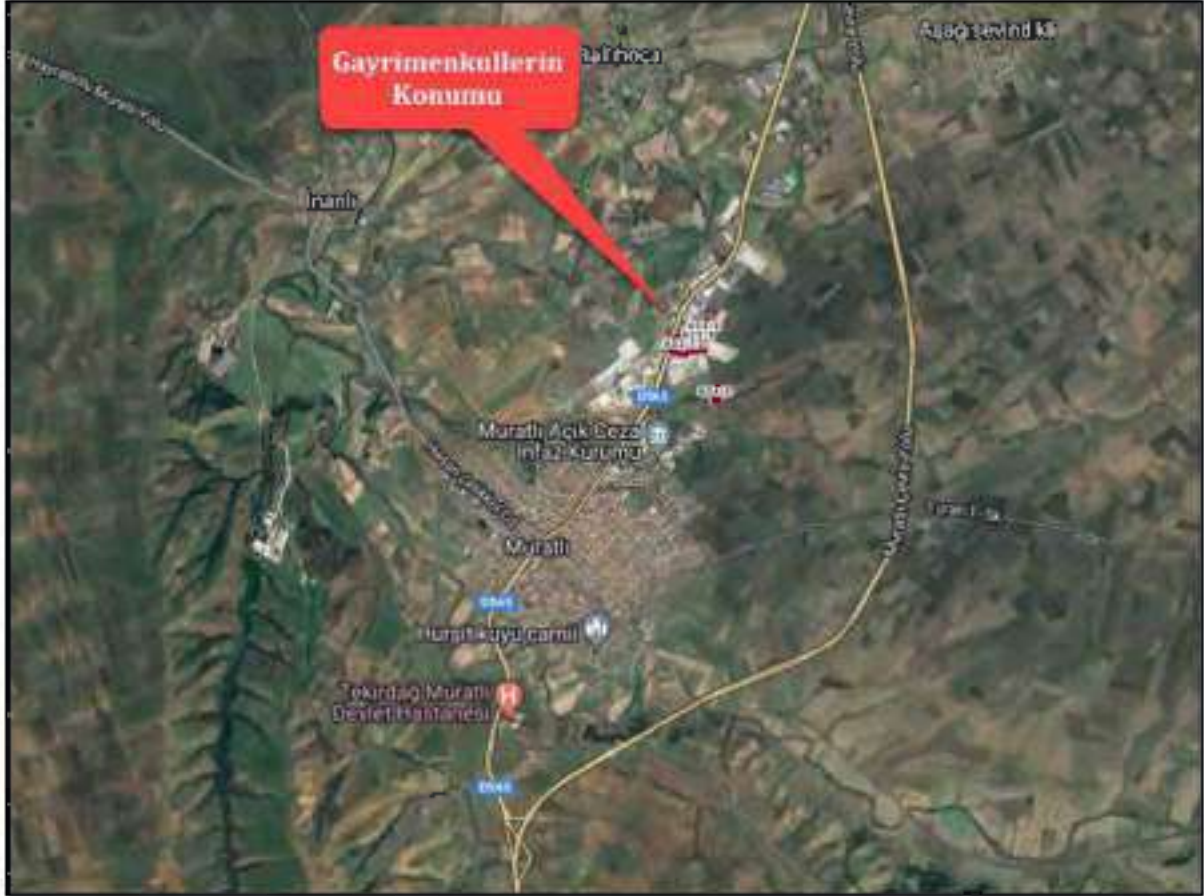
Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8 ve 9 parsel yaklaşık olarak 41,190826 derece enlem, 27,515246 derece boylam, 603 ada 10 parsel yaklaşık olarak 41,190089 derece enlem, 27,512516 boylam, 604 ada 4 parsel yaklaşık olarak 41,186203 derece enlem, 27,516825 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Tekirdağ İl merkezine 23 km, Çorlu İlçe merkezine takribi 25 km, Lüleburgaz İl merkezine takribi 25 km, Çorlu Havaalanına takribi 35 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 08.06.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara yönelik tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup, tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	603/8
Tapu No/Kimlik No	116920 / 76	Al Yüzölçümü(m2)	6219,40
İl/İlçe	İL KIRSEHAĞ/MURATLI	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Konum Adı	Muratlı	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Mahalle/Köy Adı	İSTİKLAL Mah.	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Meski	Karadereköyü	Blok/Kat/Giriş/BKNo	
ÇP/Çayla No	15/1417	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durum	Aktif	Ana Tapu No/Nitelik	Arsa

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	603/9
Tapu No/Kimlik No	116926777	Al Yüzölçümü(m2)	6004,00
İl/İlçe	İL KIRSEHAĞ/MURATLI	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Konum Adı	Muratlı	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Mahalle/Köy Adı	İSTİKLAL Mah.	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Meski	Karadereköyü	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
ÇP/Çayla No	15/1418	Blok/Kat/Giriş/BKNo	
Kayıt Durum	Aktif	Arsa Pay/Payda	
		Ana Tapu No/Nitelik	Arsa

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	603/10
Tapu No/Kimlik No	116926778	Al Yüzölçümü(m2)	56894,00
İl/İlçe	İL KIRSEHAĞ/MURATLI	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Konum Adı	Muratlı	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Mahalle/Köy Adı	İSTİKLAL Mah.	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Meski	Karadereköyü	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
ÇP/Çayla No	15/1419	Blok/Kat/Giriş/BKNo	
Kayıt Durum	Aktif	Arsa Pay/Payda	
		Ana Tapu No/Nitelik	ULU FAHRETTİN VE MİLLETİMİZ VE MİLLETİMİZ VE MİLLETİMİZ

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	604/4
Tapu No/Kimlik No	116257060	Al Yüzölçümü(m2)	1510,00
İl/İlçe	İL KIRSEHAĞ/MURATLI	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Konum Adı	Muratlı	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Mahalle/Köy Adı	İSTİKLAL Mah.	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
Meski	Karadereköyü	Bağınmaz Bölüm No/İlçe	
ÇP/Çayla No	15/1407	Blok/Kat/Giriş/BKNo	
Kayıt Durum	Aktif	Arsa Pay/Payda	
		Ana Tapu No/Nitelik	ARSA

→ **603 ada 8, 9 ve 10 parsel üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bilgileri yer almaktadır.**

- Bila tarih ve yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 03.02.2012 tarih ve 280 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı bulunmaktadır.
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 27.05.2013 tarih ve 1571 yevmiye numarası ile “Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.” beyanı bulunmaktadır.
- 20.11.2020 tarih ve 5349 yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye numarası ile “Cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 26.06.2013 tarih ve 1970 yevmiye numarası ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 928,31 m²’lik kısımda irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

→ **603 ada 10 parsel üzerinde 24.02.2022 tarih ve 1432 yevmiye numarası ile “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığına)**

→ **604 ada 4 parsel üzerinde**

- 08.01.2015 tarih ve 59 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a: 675,71 m²’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 30.12.2014 tarih ve 4603 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine krokide gösterilen 348,83 m²’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

→ Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 ve 10 parsel, 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye numaralı satış işlemi ile 604 ada 4 parsel ise 23.08.2021 tarih ve 4448 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

→ Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m² yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²
603	8	Arsa	6.218,40
603	9	Arsa	9.999,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	36.894,63
604	4	Arsa	5.518,66
Toplam			58.630,69



5.5 İmar Durum Bilgileri

Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu parsellerin Tekirdağ-Muratlı OSB Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında H: Serbest, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarında **“Organize Sanayi Alanı”** lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre parsellerdeki çekme mesafeleri parsel tiplerine göre belirlenmiştir. Plan paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların parsel tipleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Parsel Tipi
603	8	B
603	9	C
603	10	F
604	4	B

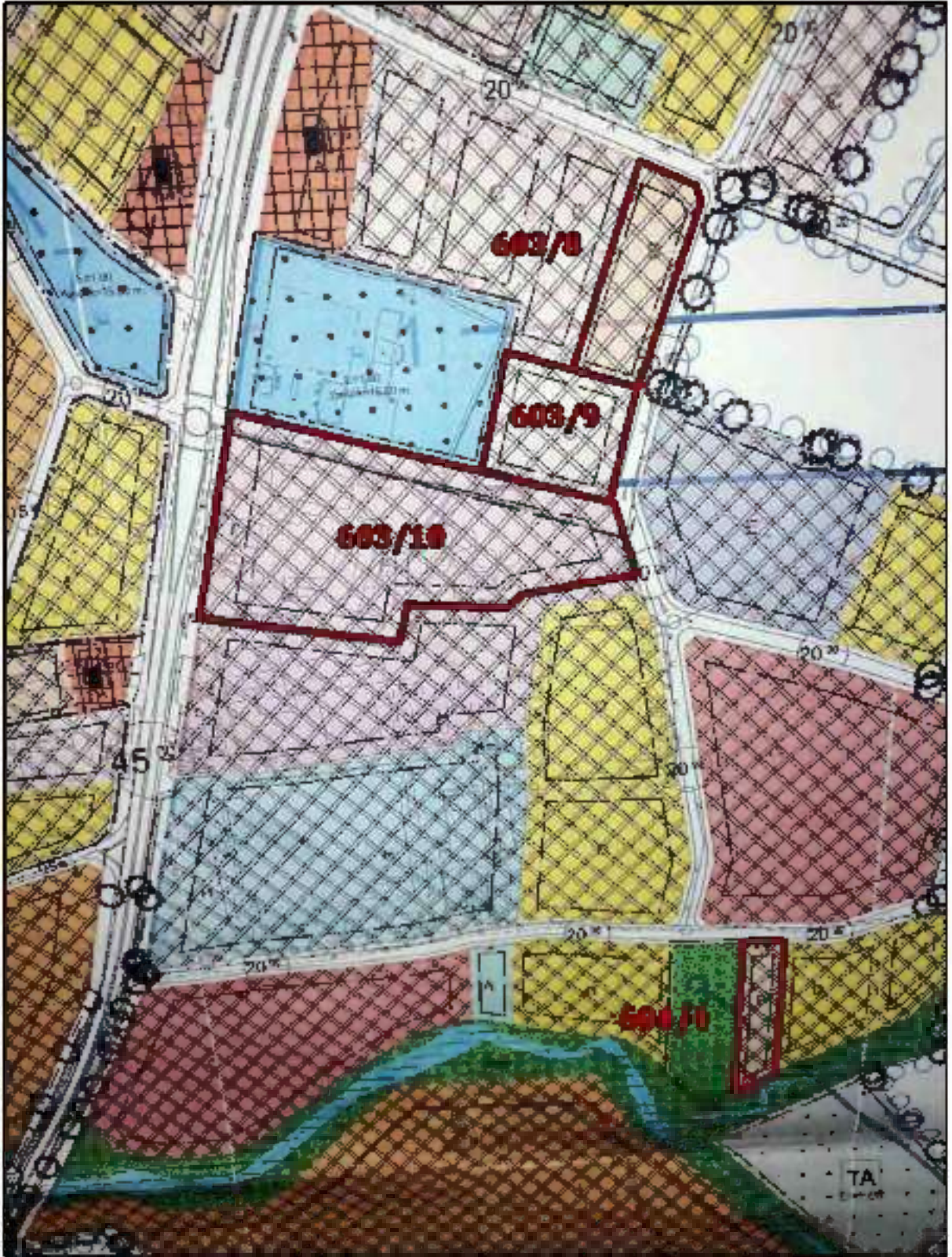
YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENEN

39. PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ OSB UYG

YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Geni Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil) (m)			Çevre Yeşili Geni Çekme Mesafesi İçinde Parsel Geniğinden İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5.001-7.000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7.001-10.000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10.001-20.000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20.001-30.000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	4.00
30.001-40.000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40.001-50.000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50.001-100.000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100.001- —	I	33.00	18.00	30.00	10.00	8.00	7.00

40. ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR) (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERİ KATSAYISI 1'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parsel "Arsa" nitelikli olup parsel üzerinde yasal olarak izin alınmasını gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Enerji Kimlik Belgesi bilgileri aşağıda sunulmuş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
08.02.2017	2017/02D	Ek Bina	İkamet Harici	1	86,00	IIIA
08.02.2017	2017/02I	Ek Bina	İkamet Harici	1	14,00	IIC
08.02.2017	2017/02F	Ek Bina	İkamet Harici	1	135,00	IIIA
08.02.2017	2017/02H	Ek Bina	İkamet Harici	1	27,00	IIC
08.02.2017	2017/02E	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIIA
08.02.2017	2017/02G	Ek Bina	İkamet Harici	1	131,00	IIC
08.02.2017	2017/02C	Ek Bina	İkamet Harici	1	283,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AF	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AG	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02B	Tadilat	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02AE	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02A	Tadilat	Sanayi	1	1.241,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AD	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02	Ek Bina	İkamet Harici	1	40,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AC	Yenileme	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02T	Yeni Yapı	Sanayi	1	172,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AB	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AA	Yenileme	Sanayi	1	1.680,00	IIC
08.02.2017	2017/02Z	Yenileme	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ş	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Y	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02S	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02V	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ü	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02U	Yeni Yapı	Sanayi	1	153,00	IIC
08.02.2017	2017/02P	Ek Bina	İkamet Harici	1	210,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ö	Ek Bina	İkamet Harici	1	75,00	IIC
08.02.2017	2017/02O	Ek Bina	İkamet Harici	1	99,00	IIC
08.02.2017	2017/02W	Ek Bina	İkamet Harici	1	242,00	IIC
08.02.2017	2017/02M	Ek Bina	İkamet Harici	1	76,00	IIC
08.02.2017	2017/02L	Ek Bina	İkamet Harici	1	134,00	IIC
08.02.2017	2017/02K	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIC
08.02.2017	2017/02R	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02J	Ek Bina	İkamet Harici	1	1.672,00	IIC
08.02.2017	2017/02İ	Ek Bina	İkamet Harici	1	12,00	IIC
16.12.2020	2020/02	Yeni Yapı	Sanayi	1	4.718,00	IIIA
16.12.2020	2020/02A	Yeni Yapı	Silolar	1	152,00	IIC
16.12.2020	2020/02B	Yeni Yapı	Silolar	1	280,00	IIC
16.12.2020	2020/02C	Tadilat	Sanayi	1	279,00	IIIA
29.12.2003	42/10	İlave - Tadilat	İdari Bina	1	1.349,00	IIIB

➤ Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri

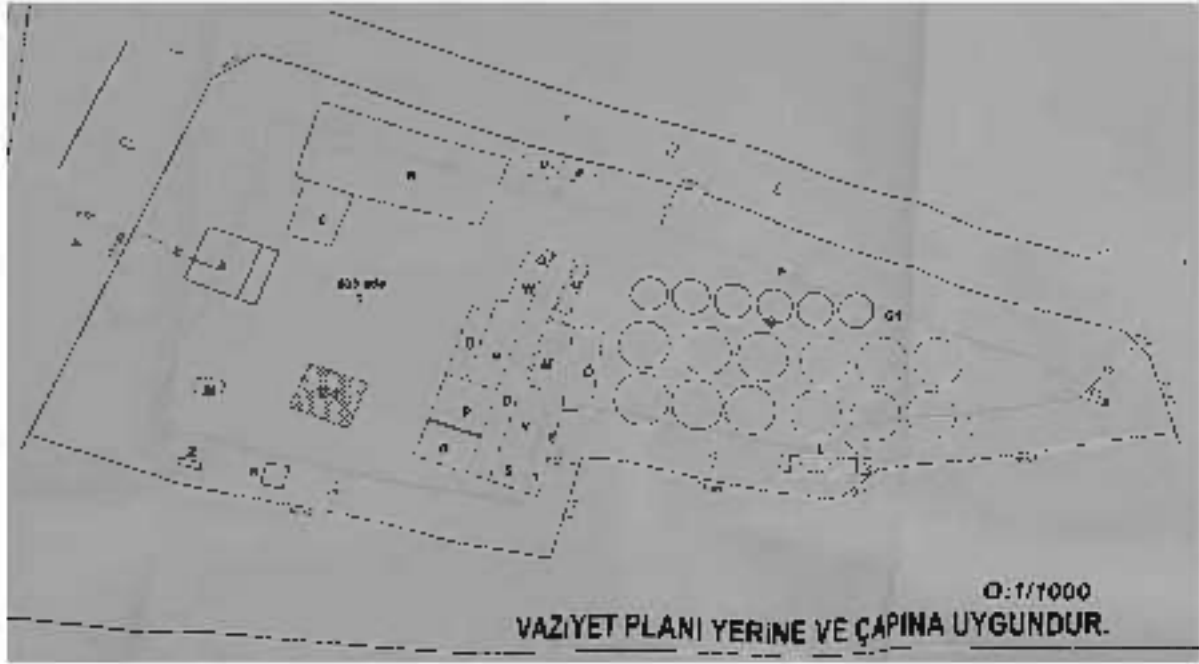
Blok	Belge Numarası	Tarih	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
-	Y245999D10DED	02.09.2020	02.09.2030	C	C

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu 603 ada 10 parselle ilişkin yapı denetimleri Yavuz Mah. Peştamalcı Cad. Yenice Karahalil İş Hanı Blok No: 16 İç Kapı No: 24 Süleymanpaşa/Tekirdağ adresinde konumlu Tekaks Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- **603 Ada 8 Parsel:** Geometrik olarak dikdörtgene yakın bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 6.218,40 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel köşe konumlu olup, kuzey ve doğu yönlerinde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **603 Ada 9 Parsel:** Geometrik olarak kare bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 9.999,00 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, doğu yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **604 Ada 4 Parsel:** Geometrik olarak dikdörtgene yakın bir formda ve topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 5.518,66 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, kuzey yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **603 Ada 10 Parsel:** Geometrik olarak amorf bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası vasıflı olan parsel 36.894,63 m² yüzölçüme sahiptir. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, batı yönünde 45 metrelik (D565 Karayolu/Atatürk Caddesi), doğu yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.



Vaziyet planında A ile gösterilen idari bina, betonarme karkas nizamda bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplamda 1.349,00 m² alana sahip 4 katlı binadır. Yapı içerisinde ofis alanları, yemekhane, laboratuvar ve wc hacimleri bulunmaktadır.

B ile gösterilen yatay depo olarak adlandırılan yapı, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 1.672,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde üretim alanı ve ofis yer almaktadır.

C ile gösterilen sundurma, tek katlı olarak inşa edilmiş olup 270,00 m² alana sahiptir. Yapının duvarları ve tavanı sandviç panel kaplamadır.

D ile gösterilen depo, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 134,00 m² alana sahiptir.

E ile gösterilen su deposu, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 86,00 m² alana sahiptir.

F ile gösterilen 6 adet küçük silo, her biri 104,00 m² taban oturumuna sahip, 11,40 m çapında 1.250 ton kapasitesine sahiptir.

G ile gösterilen 12 adet büyük silo, her biri 201,00 m² taban oturumuna sahip, 14,60 m çapında 2.500 ton kapasitesine sahiptir.

H ile gösterilen bekçi kulübesi, prefabrik olmak üzere 40,00 m² alana sahiptir.

L ile gösterilen hırdavat-atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 135,00 m² alana sahiptir.

M ile gösterilen trafo binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 270,00 m² alana sahiptir.

N ile gösterilen üretim binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.680,00 m² alana sahiptir.

O ile gösterilen mevcut değirmen, üretim binası olarak kullanılmakta olup, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.110,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde toplamda 20 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ö ile gösterilen tremi, prefabrik yapı elemanları ile inşa edilmiş olup 242,00 m² alana sahiptir.

P ile gösterilen un deposu, betonarme karkas nizamda tek katlı ancak kat yüksekliği 25 m olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 258,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

R ile gösterilen paketleme binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.241,00 m² alana sahiptir.

S ile gösterilen kepek razmol depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 99,00 m² alana sahiptir.

T ile gösterilen kepek yükleme, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 75,00 m² alana sahiptir.

V ile gösterilen çelik un silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 210,00 m²'dir. Yapı içerisinde 14 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Y ile gösterilen kepek yükleme deposu, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 76,00 m² alana sahiptir.

X ile gösterilen atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 12,00 m² alana sahiptir.

W ile gösterilen değirmen fabrika silosu, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 258,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 16 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Q ile gösterilen depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 131,00 m² alana sahiptir.

U ile gösterilen buğday silosu, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 171,40 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 4 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ü ile gösterilen silobas, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 152,25 m² alana sahiptir.

N1 ile gösterilen, 3. Hat değirmen binası, betonarme karkas nizamda zemin, 7 normal kat olmak üzere toplamda 4.718,00 m² alana sahip 8 katlı binadır.

V1 ile gösterilen çelik silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 280,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılıktır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaları.
- Bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması.
- D100 Karayoluna yakın konumda yer almaları.
- Müstakil mülkiyet yapısında olması.
- 603 ada 10 parselin cadde cepheli olması.
- 603 ada 8 ve 10 parselin çift cepheli olması.
- İmar planlarına göre parselin çift cepheli olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte arsa arzının fazla olması.
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Muratlı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın niteliği, 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye no ile cins değişikliği işlemi ile “Arsa” vasıflı iken “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” vasıflı olarak değiştirilmiştir.
- Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü’nden ve tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgiye göre
 - Rapora konu taşınmazın yer aldığı tabi olduğu 1/1000 Ölçekli Tekirdağ – Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak Donatı Alanları Uygulama İmar Planı 01.06.2021 tarihinde revize edildiği, revize sonrasında yol alanında kalan 6.278,86 m²’lik alanın yeni planda sanayi alanına çevrildiği ve eski 603 ada 1 parselin alanına eklenerek yeni 603 ada 10 parsel olarak ve 36.894,63 m² olarak alanın değiştirildiği öğrenilmiştir. Söz konusu sanayi fonksiyonuna çevrilen bu alanın Muratlı OSB tarafından Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine satışı gerçekleştiği öğrenilmiştir. Söz konusu işlem 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye numaralı “satış+birleşme” işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
 - Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8 ve 9 parsel, 602 ada 5 numaralı parselin ifraz edilmesi sonrası tescil edilmişler ve 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye nolu satış işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
 - Rapora konu taşınmazlardan 604 ada 4 parsel 15.516,09 m² iken yapılan plan değişikliği ile birlikte parselin 9.997,43 m²’si park alanına ayrılmıştır. Plan değişikliğine istinaden söz konusu parsel 5.518,66 m² alanlı olarak 23.08.2021 tarih ve 4448 yevmiye nolu ifraz işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda sanayi tesisi olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

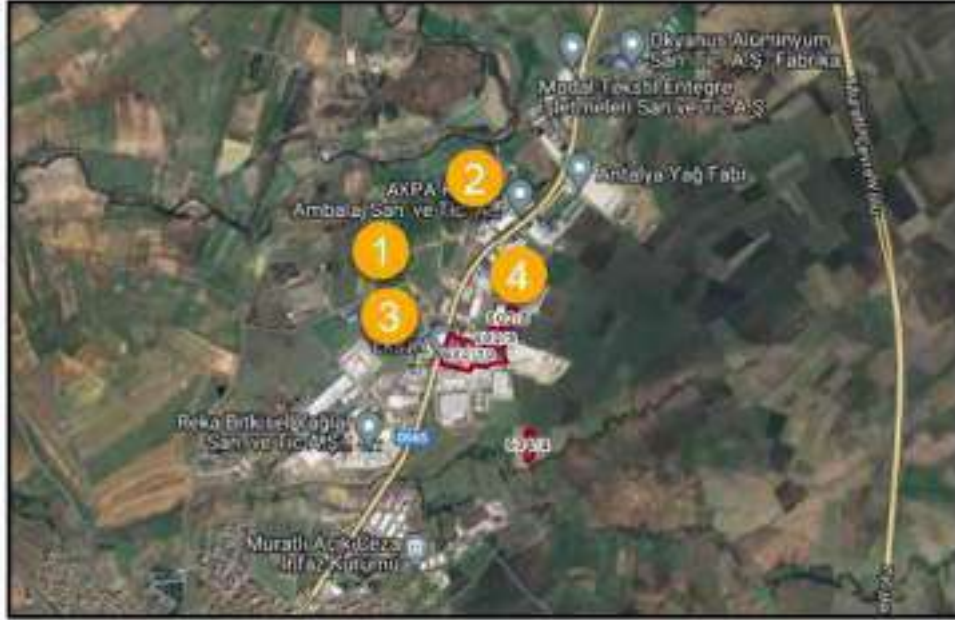
Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu 603 ada 10 parselin cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Diğer gayrimenkullerin arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB'de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 40.000,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 60.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 50.000.000 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

(Birim Değer: 1.250,00 ₺/m²)

Emsal 2: Turyap Armada Temsilciliği-Recep Cebe: 0532 202 08 42 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB'de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 24.500,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 27.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı değerinin 25.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

(Birim Değer: 1.020,00 ₺/m²)

Emsal 3: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 45.000,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 67.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 55.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

(Birim Değer: 1.222,22 ₺/m²)

Emsal 4: Emre Aslantaş: 0506 331 19 65 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 8.485,08 m² alanlı olduğu bilinen arsanın 12.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 10.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

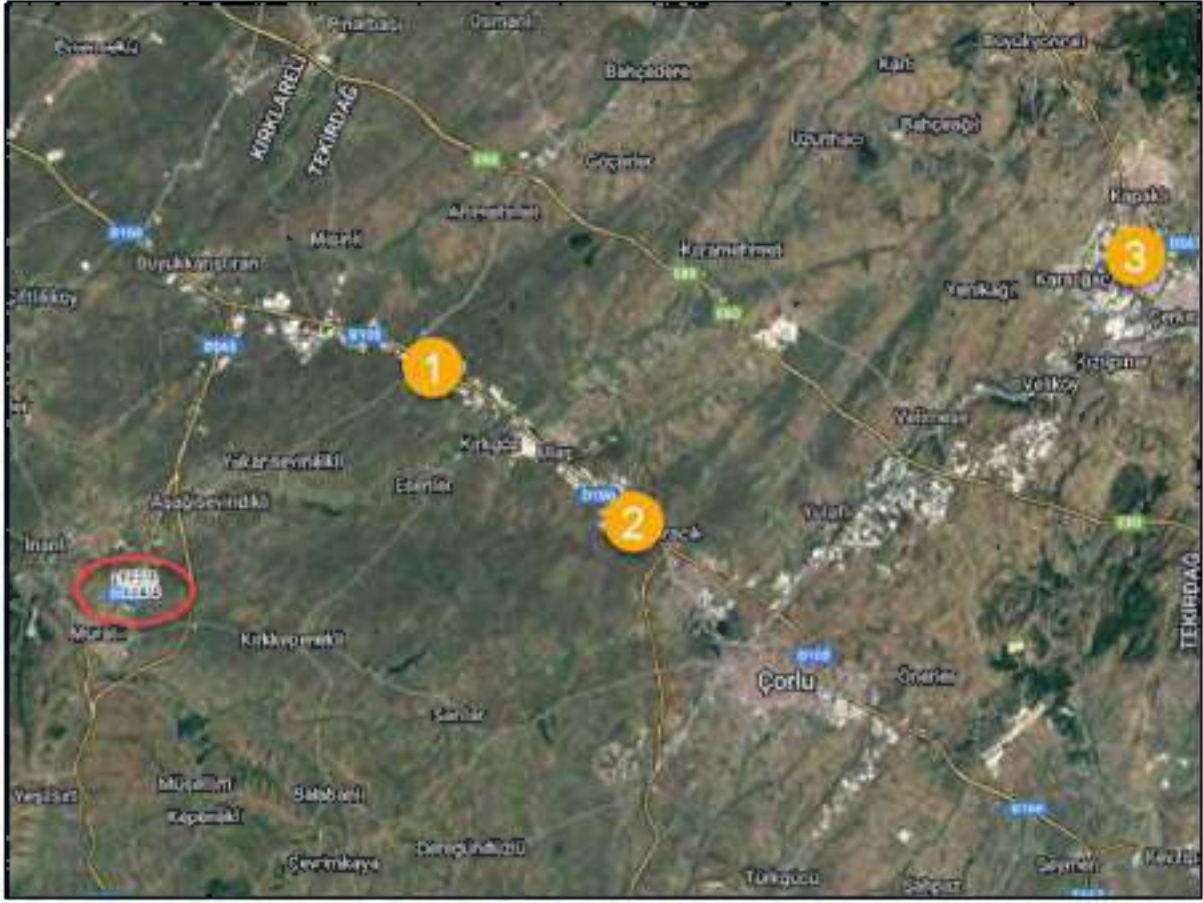
(Birim Değer: 1.178,54 ₺/m²)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde cepheli parsellerin büyüklüğüne göre birim m² fiyatlarının 1.200,00-1.400,00 ₺/m² aralığında, ana caddeye mesafeli parsellerin büyüklüğüne göre birim m² fiyatlarının 900,00-1.100,00 ₺/m² aralığında olabileceği görülmüştür. 604 ada 4 parselin bulunduğu bölgenin ise henüz altyapısının tam olarak hazır olmaması sebebi ile bu bölgenin birim değerinin ise 800,00 ₺/m² civarında olabileceği bilgileri edinilmiştir.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, ₺	60.000.000,00	27.000.000,00	67.500.000,00	12.000.000,00
Alan, m ²	40.000,00	24.500,00	45.000,00	8.485,08
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	1.500	1.102	1.500	1.414
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	1.275,00	936,73	1.275,00	1.202,11
Büyükölük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Büyükölüğe İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İmar Fonksiyonu	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yapı Yaşına Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltme	0,00	0,00	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	1.275,00	936,73	1.275,00	1.202,11
Genel Ortalama, ₺/m ²	1.172,21			

Emsal düzeltme sonrası arsa m² birim değeri ortalama **~1.200,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Kiralık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Mod Emlak Gayrimenkul-Temel Aksu- 0552 640 58 00 D100 karayolu üzerinde yer alan, 1.263,22 m² yüzölçüme sahip arsanın aylık 5.750,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 4,55 ₺/m²/Ay)

Emsal 2: Ergene Bulvar Emlak-0542 617 46 61 ile yapılan görüşmede D100 karayoluna yakın konumda yer alan, 2.002,25 m² yüzölçüme sahip arsanın aylık 7.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 3,50 ₺/m²/Ay)

Emsal 3: MCT Yapı-0537 686 91 34 ile yapılan görüşmede Kapaklı OSB'de yer alan, 1.820,00 m² yüzölçüme sahip arsanın aylık 12.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 6,59 ₺/m²/Ay)

Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kira Fiyatı, ₺	5.750,00	7.000,00	12.000,00
Alan, m²	1.263,22	2.002,25	1.820,00
Birim Değer, ₺/m²/Ay	4,55	3,50	6,59

Pazarlık Payı	7,50%	7,50%	7,50%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	4,21	3,23	6,10

Büyüklik	Küçük	Küçük	Küçük
Büyükliğe İlişkin Düzeltme	-5,00%	-5,00%	-5,00%

Konum	İyi	İyi	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	-5,00%	-5,00%	-5,00%

İmar Fonksiyonu	İyi	Kötü	Benzer
Yapı Yaşına Göre Düzeltme	-10,00%	5,00%	0,00%

Toplam Düzeltme	-20,00%	-5,00%	-10,00%
Düzeltme	-0,84	-0,16	-0,61

Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²/Ay	3,37	3,07	5,49
--	-------------	-------------	-------------

Genel Ortalama, ₺/m²/Ay	3,98
---	-------------

Emsal düzeltme sonrası kiralık arsa m² birim değeri ortalama **~4,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması



Emsal 1: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB'de yer alan 6.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 150.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 25,00 ₺/m²/Ay)

Emsal 2: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB'de yer alan 12.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 500.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık 80.000,00 m² açık alanı bulunmaktadır.

(Birim Değer: 41,67 ₺/m²/Ay)

Emsal 3: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB'de yer alan 4.500,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 120.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık 80.000,00 m² açık alanı bulunmaktadır.

(Birim Değer: 26,67 ₺/m²/Ay)

Emsal 4: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Ergene OSB'de yer alan 30.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 975.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık 60.000,00 m² açık alanı bulunmaktadır.

(Birim Değer: 32,50 ₺/m²/Ay)

Emsal 5: Alparslan Yapı Gayrimenkul: 0536 025 80 10 – Ergene Misinli'de yer alan 2.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 85.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 42,50 ₺/m²/Ay)

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı, ₺	150.000,00	500.000,00	120.000,00	975.000,00	85.000,00
Alan, m ²	6.000,00	12.000,00	4.500,00	30.000,00	2.000,00
Birim Değer, ₺/m ² /AY	25,00	41,67	26,67	32,50	42,50
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	21,25	35,42	22,67	27,63	36,13
Büyüklik	Küçük	Benzer	Küçük	Büyük	Küçük
Büyükliğe İlişkin Düzeltme	-5,00%	0,00%	-5,00%	5,00%	-5,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
Yapı Kalitesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yapı Yaşına Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	-10,00%
Düzeltme	-1,06	0,00	-1,13	0,00	-3,61
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /AY	20,19	35,42	21,53	27,63	32,51
Genel Ortalama, ₺/m ² /AY	27,46				

Emsal düzeltme sonrası kiralık fabrika m² birim değeri ortalama **~27,50 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, reklam kabiliyeti, imar koşulları ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri (₺/m}^2\text{)}$$

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m² değeri takdir edilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	1.100,00	6.840.240,00	6.840.000,00
603	9	Arsa	9.999,00	1.000,00	9.999.000,00	10.000.000,00
603	10	Un Fabrikası ve Müstemilatı ve Arsası	36.894,63	1.350,00	49.807.750,50	49.810.000,00
604	4	Arsa	5.518,66	800,00	4.414.928,00	4.415.000,00
Toplam			58.630,69		71.061.918,50	71.065.000,00

Gayrimenkullerin toplam arsa değeri **71.065.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

➤ 603 Ada 10 Parsel Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesindeki yapılara ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurularak piyasada gerçekleşen birim maliyetler kabul edilerek yapı değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar ile yerinde yapılan tespitler sonucunda vaziyet planında R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m²'sinin projesine aykırı olarak sundurma alanı olarak yapıldığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerindeki yapılara ilişkin hesaplanan alanlara göre yasal yapı değeri verilmiştir. Onaylı mimari projesine göre aykırı imal edilen söz konusu alan ise mevcut durum değeri hesabında gösterilmiştir.

Yasal Yapı Değeri

Yasal Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
TOPLAM		14.878,18				55.730.868,13

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri ~**55.730.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Mevcut Yapı Değeri Tespiti:

Mevcut Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Paketleme Binası Sundurma	450,00	2/C	2.550,00	20%	918.000,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
TOPLAM		15.328,18				56.648.868,13

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam mevcut değeri **~56.650.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Fabrika Toplam Değeri;

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Toplam Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli (Yapı Değeri)

Arsa Değeri	Yasal Yapı Değeri	Mevcut Yapı Değeri	Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺
49.810.000,00	55.730.000,00	56.650.000,00	105.540.000,00	106.460.000,00

6.5 Kira Değer Takdiri

→ 603 Ada 8, 9 Parseller İle 604 Ada 4 Parsel

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m² değeri takdir edilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Arsa Kira Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²/Ay) olarak hesap edilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	4,00	24.873,60	25.000,00
603	9	Arsa	9.999,00	3,95	39.496,05	39.000,00
604	4	Arsa	5.518,66	2,95	16.280,05	16.000,00
Toplam			21.736,06		80.649,70	80.000,00

Gayrimenkullerin toplam arsa değeri **80.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

→ 603 Ada 10 Parsel

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsel üzerinde yer alan yapının konumu, büyüklüğü, yapı yaşı, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m² değeri takdir edilmiştir.

Fabrika Kira Değeri= Yapı Alanı (m²) x Birim Değeri (₺/m²/Ay) olarak hesap edilmiştir.

Kira Değeri	Yapı Alanı, m ²	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺	Yıllık Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Kira Değeri, ₺
Yasal Yapı Değeri	14.878,18	27,50	409.149,95	4.909.799,40	4.910.000,00
Mevcut Yapı Değeri	15.328,18	27,50	421.524,95	5.058.299,40	5.058.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme çalışmasında, rapora konu 603 ada 10 parselin cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Diğer gayrimenkullerin arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Muratlı Organize Sanayi Bölgesi Genel Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul rapora konu 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parselin portföy yönetiminde "Arsa" olarak, 603 ada 10 parselin ise "Bina (Fabrika)" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Fabrika sahası içerisinde yer alan R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılık olması sebebi ile mevcut hali ile portföye alınmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

*03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

MADDE 18 - Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.
- c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul rapora konu 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parselin portföy yönetiminde **“Arsa”** olarak, 603 ada 10 parselin ise **“Bina (Fabrika)”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri III, 62.3 numaralı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazların adil piyasa satış ve kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Takdir Edilen Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ (%18 KDV Dahil)
603	8	Arsa	25.000,00	6.840.000,00	8.071.200,00
603	9	Arsa	39.000,00	10.000.000,00	11.800.000,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	4.910.000,00	105.540.000,00	124.537.200,00
604	4	Arsa	16.000,00	4.415.000,00	5.209.700,00
Toplam			4.990.000,00	126.795.000,00	149.618.100,00

Nursel YAZGAN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401180

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
4. SPK ve BDDK Yetki Belgesi
5. Ruhsat, İskan ve Enerji Kimlik Belgesi
6. Mimari Proje Görselleri

Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar















Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi

[illegible][illegible]

S-E-H	Adı/No	Kısmi Mülk Ticaret Akit Soyid	Mülk/Değer	Teslim Kurum Tarihi Yasınış	Teslim Tarihi - Tarih
Soyun	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre, OSB den uygunluk sonucu alınmış izninin	Ek 8/15 SİDA TARIM BÖLGEYİ VE TİCARİET AKTİVİTE SİRKETİ YKN		Muhakkık - 10.12.2012 13:48 1352	
Soyun	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre, OSB den uygunluk sonucu alınmış izninin	Ek 8/15 SİDA TARIM BÖLGEYİ VE TİCARİET AKTİVİTE SİRKETİ YKN		Muhakkık - 10.12.2012 13:48 1352	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taramak
veya Web Tapu ana sayfasını (https://webtapu.tkgm.gov.tr) adresinden) Wc2HfN JzsWD kodunu Online İşlemler
alanına yazarak görüntüleyebilirsiniz.





Kaynak Oluşturan: HAKKI ERDEM ÜNAL

Iskbn No 371422046373	Demon No 30220518-1403-102464	Baqur. Mo 4537
--------------------------	----------------------------------	-------------------

TABLE 1. LAST 2013 SE.

[illegible]

İAŞINHAZA ADI ŞURHUEYANIRIMAKİLGİLLİHİ

Sıra	Açıklama	Makale No	Tarih	Yayın
1	Öğretmenlerin Mesleki Gelişim ve Mesleki Değerlendirme Kurulunun Kurulması ve Çalışma Yönergesi	18/147/14/15	14/11/2015	Yayın

11.

[illegible]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

[illegible]

MÜLKİYETE AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

243

S-E-H	Adı/İsmi	Kısmi Mülk Ticaret Sicil Soyadı	Mülk Adı	Tescil Kurum Tarih Yasınca	Ticari Sicil - Tarih Yasınca
Soyun	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre 4502 den uygunluk konusu alınmış alanlardır	ERKUN SIDA TARIM SAYIYE TICARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		Muhakk 10.12.2017 13:48 1352	
Soyun	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre 4502 den uygunluk konusu alınmış alanlardır	ERKUN SIDA TARIM SAYIYE TICARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		Muhakk 10.12.2017 13:48 1352	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodları taratarak
veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 12Bbw-Sk_b kodunu Online İşlemler
alanına yazarak görüntüleyebilirsiniz





Kaydı Oluşturucu: HAKKI ERDEM ÜNAL

Waktu: No 07142204e373	Demam: No 2020518-1403-P02464	Bagnur: No 4537
---------------------------	----------------------------------	--------------------

TABLE 1. KEY T-CELLS.

[illegible]

TASINMAZA AİT ŞERH DEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/N	Address	Mark/Letter	Recd. from Forth Yes/no	Terin Bebel with Yes/no
Report	Diaper Production is to be resumed. Month 06/06 with a 0.9 gram Sample 0.9 gram sample of water mark dated 15.06.2000 with log 4542 copy	1864/01 M44/91 4421/01/01		

124

[illegible]**MÜLKİYET HİLGİLERİ**[illegible]

204

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Sıra No	Açıklama	Kısmi Mülk (Hisse) Ad Sayısı	Mülk/İşletme	Teslim Kararı Tarihi	Teslim Sebebi
1	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca, OSB den uygunluk durumu alınması zorunludur.	ERGÜN GIDA TARIM (SANAYİ) VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Mutadi 10.12.2012 15:48 3392	
2	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca, OSB den uygunluk durumu alınması zorunludur.	ERGÜN GIDA TARIM (SANAYİ) VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Mutadi 10.12.2012 15:48 3392	
3	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TİCARET GİDERİ MÜSTAKKİMATI İÇİN 45 YILLIĞI 1.00 TL (Bir mükker) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.)	ERGÜN GIDA TARIM (SANAYİ) VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	İSRAFESEDECEK TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790CT3997	Mutadi 24-02-2022 14:39 1437	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan Karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -LİHAYİM3uD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4



Kaydi Oluşturucu: HAKKI ERDEM ÜNAL

Iskren. No 07142204e373	Demon. No 20200518-1403-fu2464	Bagnur. No 4537
----------------------------	-----------------------------------	--------------------

TABLE 1. KEYT and SE.

Domain Type	Area/Tagihan	Area/Parset	004/4
Tagihan/Kategori No	11000000	AT (Kategori, m2)	000000
Idiografi	TEKNIK/ANALIS	Tagihan/Detail/Parset	
Kategori/Idiografi	M. 2000	Tagihan/Detail/Parset	
Manajemen/Idiografi	TEKNIK/ANALIS	Tagihan/Detail/Parset	
Kategori	M. 2000	Tagihan/Detail/Parset	
Detail/Idiografi	000000	Detail/Idiografi/Parset	
Kategori/Idiografi	0000	Detail/Idiografi/Parset	
		Detail/Idiografi/Parset	0000

İAŞINHAZA ALI ŞERHUEYAN/RIHAKEİLGİLLİ

Seri	Aspek	Materi/tema	Tema Kurikulum Terkini	Tema Seleksi Nasional
1	Bahasa Indonesia: Materi Hutan dan SPK, luas 1075,71 m2 dalam hutan adat, luas 4000 m2 (Gastun: Diberi informasi)	(2018-2019) ENCL: PNASAS (2020/2021) KURikulum	Materi: 0001-0015 1400-1400	-

11.

	96N305230304		
--	--------------	--	--

MAKİNET BİLGİLERİ[illegible]

MÜLKİYETİ AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Kaynaklar (Bilgi) ve Sayı	Adres Bilgisi	İzlem Yorumları	İzlem Yorumları
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 14. maddesine göre, 4562 Sayılı Kanunla ilgili alınması zorunludur.	İKON GIDA TARIM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Mürur 10.12.2014 15:45-15:46	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 14. maddesine göre, 4562 Sayılı Kanunla ilgili alınması zorunludur.	İKON GIDA TARIM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Mürur 10.12.2014 15:45-15:46	
İzlem	İzlem Yorumları (Bilgi) ve Sayı: 4562 Sayılı Kanunla ilgili alınması zorunludur.	İKON GIDA TARIM	SN 1145199, EMEK ÖZGÜÇÜ DÜZENLEME KURULU, KİT 11451993333	Mürur 10.12.2014 15:12	

263

GÖSTERİLEN 344803 M2 LİK KİSMİNİN EMLAK İHTİSAPLAMA KİTAPÇIĞI VİSTESİ	SANAYİ VE TİCARET KURUMU ŞİRKETİ ANKARA		4003	
--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonlu cihazdan kamerasız tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ihesGZgAJe kodunu Online işlemler
altından yararlanarak doğrulayabilirsiniz



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Uzmanları Kurulunun Eğitim Kuruluşu

09811

Tarih : 05.03.2015

No : 401180

24 Mart 2015

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nursel YAZGAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

ASLINA UYGUN OLDUĞUNU

Aslının bütünlüğü, devamlılığı ve doğruluğu ile ilgili olarak gerekli belge ve bilgilerin yerinde olduğu ve bu belgeye göre işlemlerin yapılması için gerekli olduğu belirtilmiştir.



SKODAR BİNOYERİ
Halil Ayhan GERİM
Yerine İmza Yetkili Başkale
Yusuf ABAĞ





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beyan Tarihi: 15.10.2022

Beyan No: 2019-22.0024

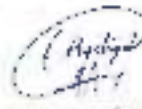
Sayın Nursel YAZGAN

(Lisans No: 41.1.001)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Deniz KARŞI
Genel Sekreter



Emrah AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beyan Tarihi: 29.06.2015

Beyan No: 2016-01-1437

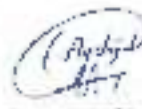
Sayın Hasan Serhat BERKLI

(Lisans No: 40.33.15)

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.



Deniz KARŞI
Genel Sekreter



Emrah AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beyan Tarihi: 13.12.2019

Beyan No: 2019-21-2692

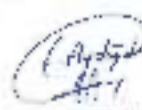
Sayın Yılmaz ALUÇ

(Lisans No: 410405)

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.



Deniz KARŞI
Genel Sekreter



Emrah AYDOĞDU
Başkan

SPK ve BDDK Yetki Belgesi

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sıra : B.12.1.SP.0.15- 553
Konu :

14813

Zg/120035

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altınsoy Akat Sırtı Parkı Sok. Sırtı Apt. No 23 D.2
Üsküdar-İSTANBUL

İlge: 12.10.2009 tarihli yazımızla;

İlgi ile kayıtlı olduğunuz Şirketinizin Kurulunuzun Sesi: VII, No: 15 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurucu İstisna Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti verenler istisna altına alınma talebinde bulunulmuştur.

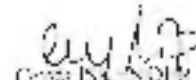
Kurulunuz Kurul Organınıza 24.12.2009 tarihli toplantısında, aranan talebinizi dikkate alarak karara bağlamıştır. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulmasını gerektirenkte ilp, uyarınca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Sesi: VII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uygulanacak Değerleme Standartları Hakkında Tebliği ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uygulanacak Değerleme Standartlarına uygun uygulamaları ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri ile mevzuatı uygulanmasını Kurulunuzun izleneceği ve mevzuatı etkin uygulamalarını tespit edilmesi halinde Kurulunuz istisnadan yararlanma yoluna gidebileceği,

C) Kurulunuz web sayfasında gayrimenkul değerleme yetkileri bölümünde "gerekli dokümanlar ve uyumlar" başlıklı kısmında yer alan ilave bilgilendirmeleri zaman zaman güncellenerek mevzuatla uyumlu olarak sürekli olarak güncellenmesi halinde Kurulunuz web sayfasında ilave bilgilendirmeler yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

Bu esnada bilgilerinize ve gereği ile rica ederim.


Dursun Erkan
Genel Müdür

AYRINTI: Bu belge, SPK'nın 13.06.2007 tarihli ve 5667 sayılı Kanunla değiştirilen 5661 sayılı Kanununda değişiklik yapılmıştır. Bu belge, SPK'nın 13.06.2007 tarihli ve 5667 sayılı Kanunla değiştirilen 5661 sayılı Kanununda değişiklik yapılmıştır.

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Öneri Başlatma)

Sayı : 0.03 / R.T.K.İ / 5.03.00.143.46 - 25704

12 JUL 2011

Konu: Teşkilatın Yeri

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Berengül, 366/2009 ve Devamlı Kurulunun (Kurul) 98/2.2011 tarih ve 4180 sayılı Kararı ile Şişli Etiler Hastaneleri Degerlendirme Hizmetleri Verencesi Kuruluşuna Yöneltilmesi ve Amaliyeleri Hakkında Yürürlüğü (Yürürlük) 11/2011 tarihli Kararıyla Kuruldan İstisna Olarak Yürürlüğü 1/2011 tarihli Kararıyla Kapatılması Görevi (görev), menkul, gayrimenkul projesi veya bir projenin de bağlı ark ve faydaları değeri/çresi" biçiminde verilen jüriye verilmesi uygun görülmüştür.

Korulan perakende satışları değerleri de artmış olup, bu artışların Yönetimcilik tarafından yer alan asıl ve esaslıya göre yitirilerek ve bu kapsamda Yönetimcilik tarafından yükümlülükleri yerine getirmesi zorlaşmıştır. Bu yükümlülükler arasında Yönetimcilik 22 Ocak toplantısında Kararname yapılarak, nakitlere ilişkin hükümler serimlenmiş olup, bu yükümlülüklerin amacı içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuatı aşkırıya sevk etmesi verimliliği bakımından önemli bir sonuçtur. 2011 Eylül Bankacılık Kurumunun 96 nolu meclisi toplantısında da, ekte sunulan bilgilerden bilgilendirilmiştir. Anlaş ve Etilerli Başkanlık olarak, meclis 22 Ocak 2011 toplantısı sonucunda 12 gün içerisinde Kararnameye göre ilerletmesi gerektirir.

Diğer taraftan Kurul'un 02/04/2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetimlik yönetim vekillerinin/dergilerinin kartvizitlerini stizileşimci olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmasında ve formaya (Forma Kurul Gayrimenkul Değerleme Yürürlüğü) kitaba basılmasında kısıtlama, Yönetimlik 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerleme faaliyetleri ile ilgili olan personele münhasıran yer alan niteliklerin toplanarak gerektiği takdirde aynı kişilerin evvelce belgelenecek edimlerini ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetimlik 2 ve 6 nci maddelerinde düzenlenen hükümlerin bütçe kamu kısıtları için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşılığı durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerine aykırı durumlara ile karışıklıklara sebebiyet ilgili şirketler tarafından Yönetimlik 18 üncü maddesinin (3) maddesi ile karışıklara (a) bendinin uygulanması yönünde ticaretleri konusunda Yönetimlik yönetim vekillerinin/dergilerinin evvelce belgelenecek edimlerini duyuru yapılmıştır" karar verilmiştir.

[illegible]

Bölge ed. niteleme ve gereğini rica ederim.

Uzayr DALLAK
Düce Baskarı

၇၆။ ဂျိမ်းစ်၊ နာမည် (၁) ခုရရှိခဲ့

31. link 1: $20 \times 10^3 \times 10^{-3} \times 8 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^{-3} \times 10^{-3} \times 10^{-3}$
 $1.6 \times 10^{-12} \text{ m}^3 \text{ s}^{-1} \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3$
 $1.6 \times 10^{-12} \text{ m}^3 \text{ s}^{-1} \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3 \times 10^3$



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

TEKİRDAĞ İLİ MURATLI İLÇESİ
İSTİKLAL MAHALLESİ
603 ADA 8, 9, 10 PARSEL VE 604 ADA 4 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZLARA YÖNELİK
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

22-082
MAYIS, 2022



RAPOR ÖZETİ	
Müşteri Adı	Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-082
Rapor Tarihi	26.05.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	Tekirdağ
İlçe	Muratlı
Mahalle/Köy	İstiklal Mahallesi
Ada/Parsel Numarası	603 Ada 8, 9, 10 Parsel 604 Ada 4 Parsel
Anagayrimenkul Niteliği	603/8-9: Arsa 603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası 604/4: Arsa
Anagayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	603/8: 6.218,40 603/9: 9.999,00 603/10: 36.894,63 604/4: 5.518,66
İmar Durumu	Organize Sanayi Alanı - H: Serbest - KAKS: 0,70
Mevcut Kullanım Durumu	603/8-9: Boş Arsa 603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası 604/4: Boş Arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	126.795.000,00
Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺	127.715.000,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi	3
1.2 Rapor Numarası	3
1.3 Rapor Türü	3
1.4 Şirket Bilgileri	3
1.5 Raporu Hazırlayanlar	3
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri	3
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
1.8 Değerleme Tarihi	4
1.9 Dayanak Sözleşme	4
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	5
2.1 Pazar Yaklaşımı	5
2.2 Gelir Yaklaşımı	5
2.3 Maliyet Yaklaşımı	6
3. GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	7
3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi	7
3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri	10
3.3 Kadastral Durum	12
3.4 İmar Durumu	13
3.5 Kullanıma Dair Yasal İzin ve Belgeler	15
3.6 Anagayrimenkul Özellikleri	16
3.7 Yasal Durum – Mevcut Durum Karşılaştırması	19
3.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	19
4. DEĞER TAKDİRİ	20
4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar	20
4.2 Emsal Araştırması	20
4.3 Değer Takdiri	21
4.4 Değerleme Uzman Görüşü	24
RAPOR EKLERİ	24

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

26.05.2022

1.2 Rapor Numarası

22-082

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının hazırlanan, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içindeki 603 ada 8, 9, 10 parsel ile 604 ada 4 parsel numaralı gayrimenkullerin güncel pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Nursel YAZGAN tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı : Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Müşteri Adresi : Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim G.Kay Cad. Eksim Yatırım Hol. No: 36 İç Kapı No: 3 Üsküdar/İstanbul

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içindeki 603 ada 8, 9, 10 parsel ile 604 ada 4 parsel numaralı gayrimenkullerin değeri ile ilgili temin edilen bilgi ve belgeler ışığında pazar değerlerinin tespiti. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Tarihi

25.05.2022

1.9 Dayanak Sözleşme

Bu rapor, Şirketimiz ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında imzalanan 11.05.2022 tarih ve 2022/035 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

2.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. 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 varyasyonlarıdır. 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. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

2.3 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. *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, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. 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. GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

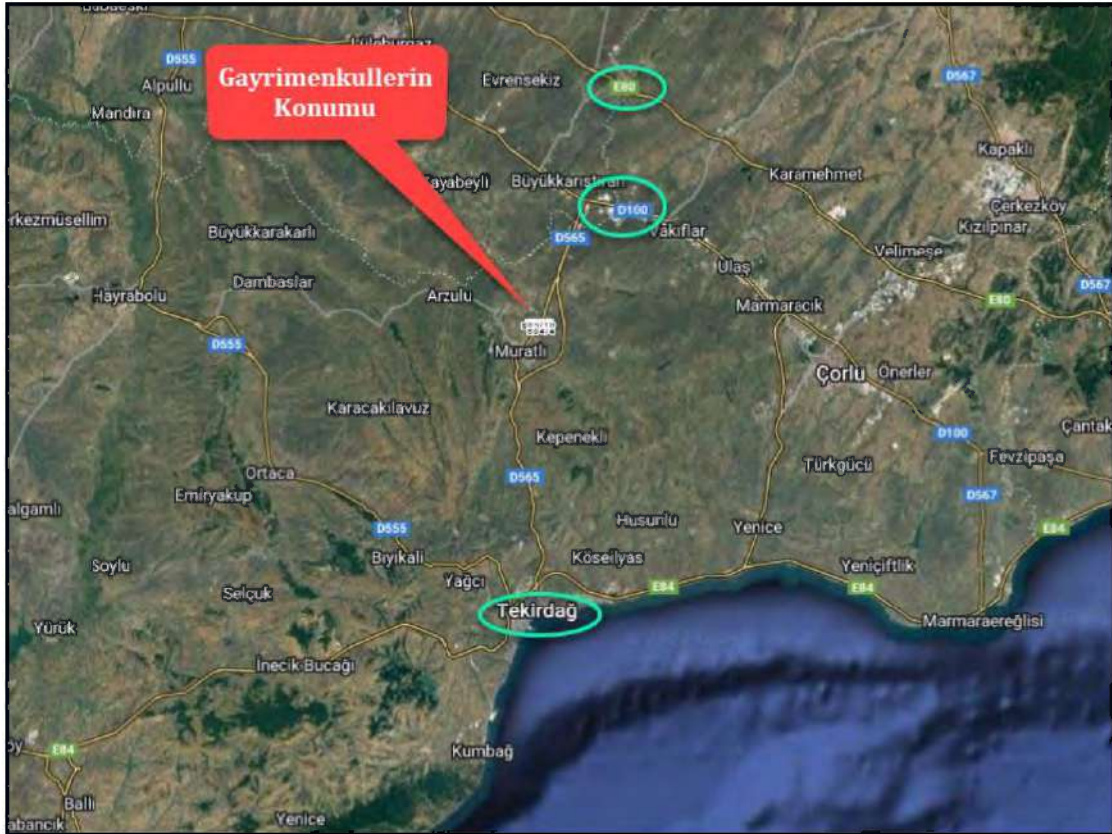
3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m² yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım, Muratlı ilçe merkezinden kuzey istikametinde Muratlı OSB yönünde ilerlenir ve Atatürk Caddesi üzerinden Eksun Un Fabrikası bitiminde sağ dönerek rapora konu 603 ada 8, 9 ve 10 parsel ile ulaşılır. 604 ada 4 parselin ulaşım imkanları kısıtlıdır.

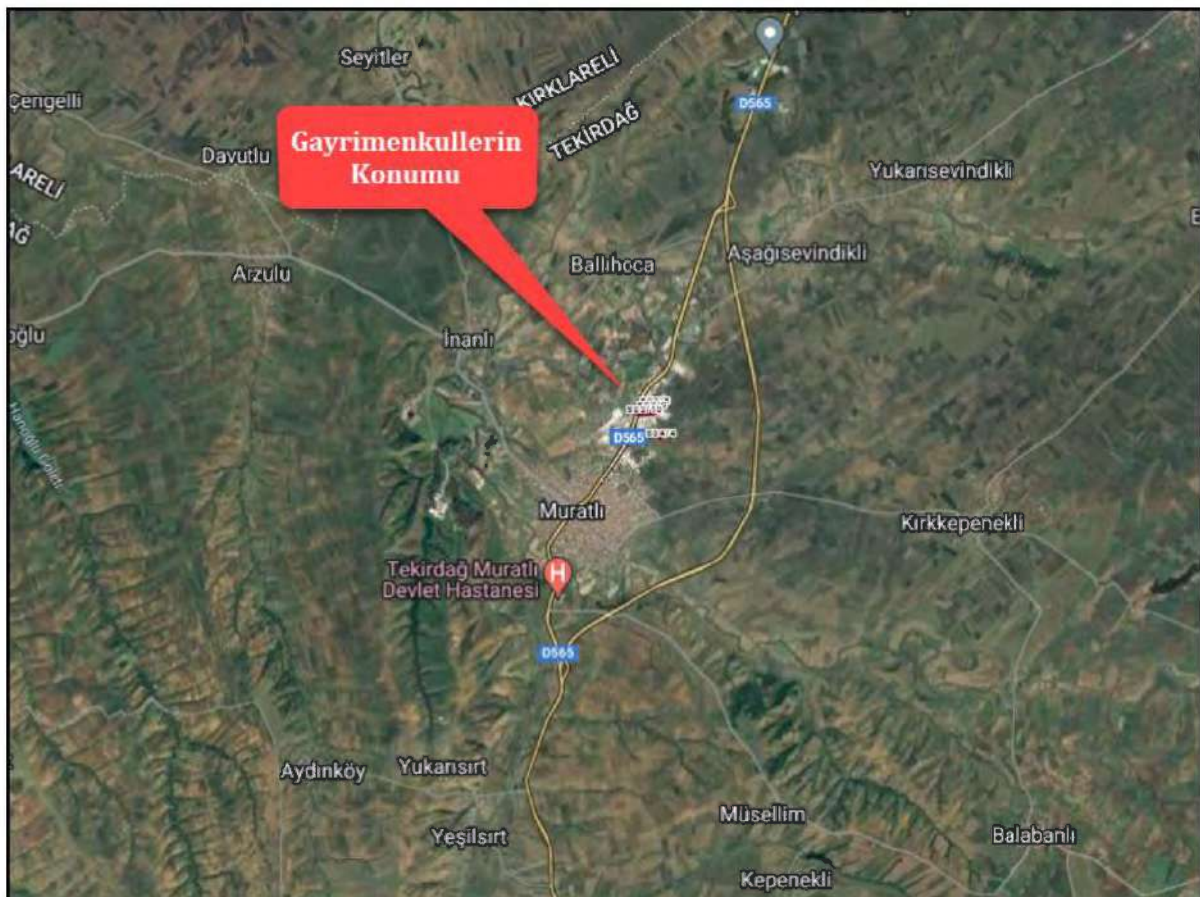
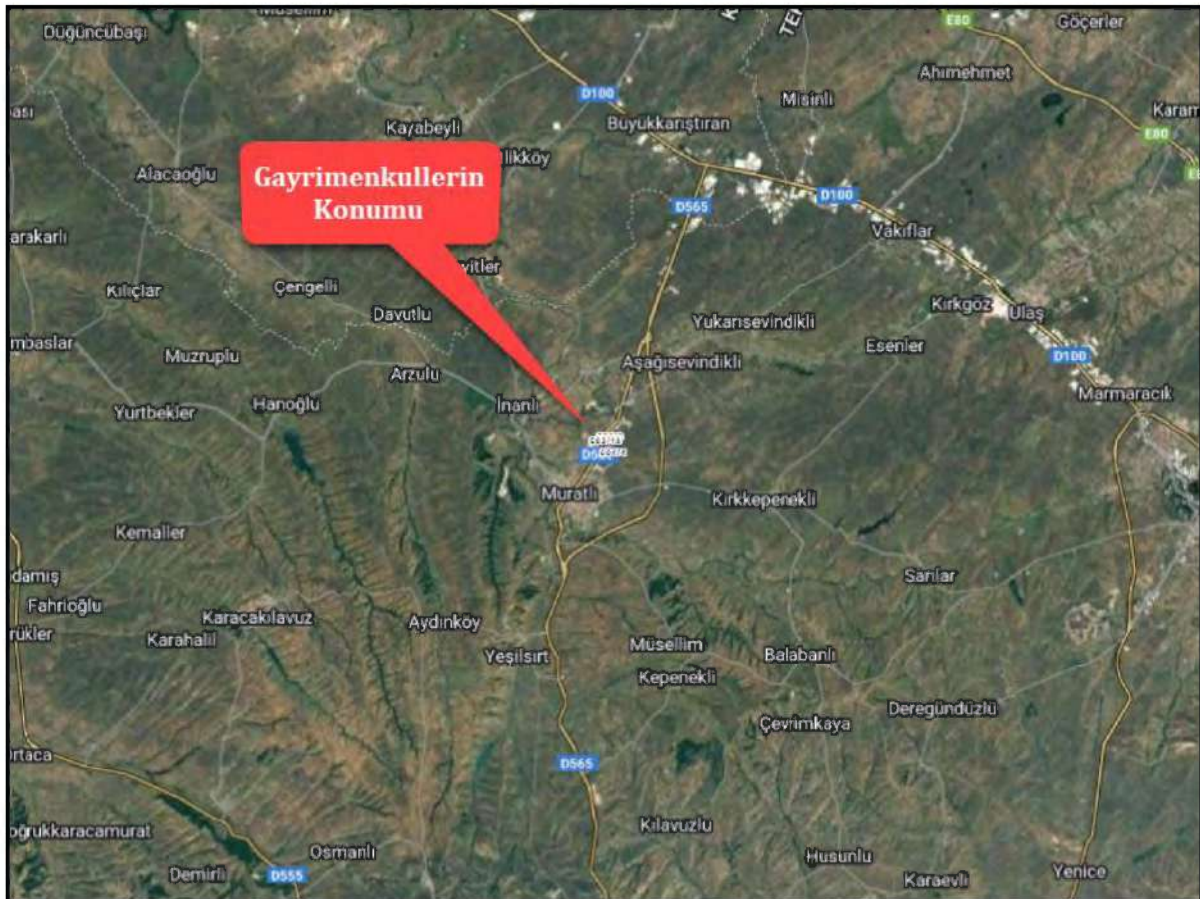
Taşınmazın yakın çevresinde yüksek hacimli sanayi tesisleri, Muratlı OSB Arıtma Tesisi, benzer nitelikte boş arsalar, tarlalar ve Muratlı ilçe merkezi bulunmakta olup tüm altyapı hizmetleri tamamlanmış vaziyettedir.

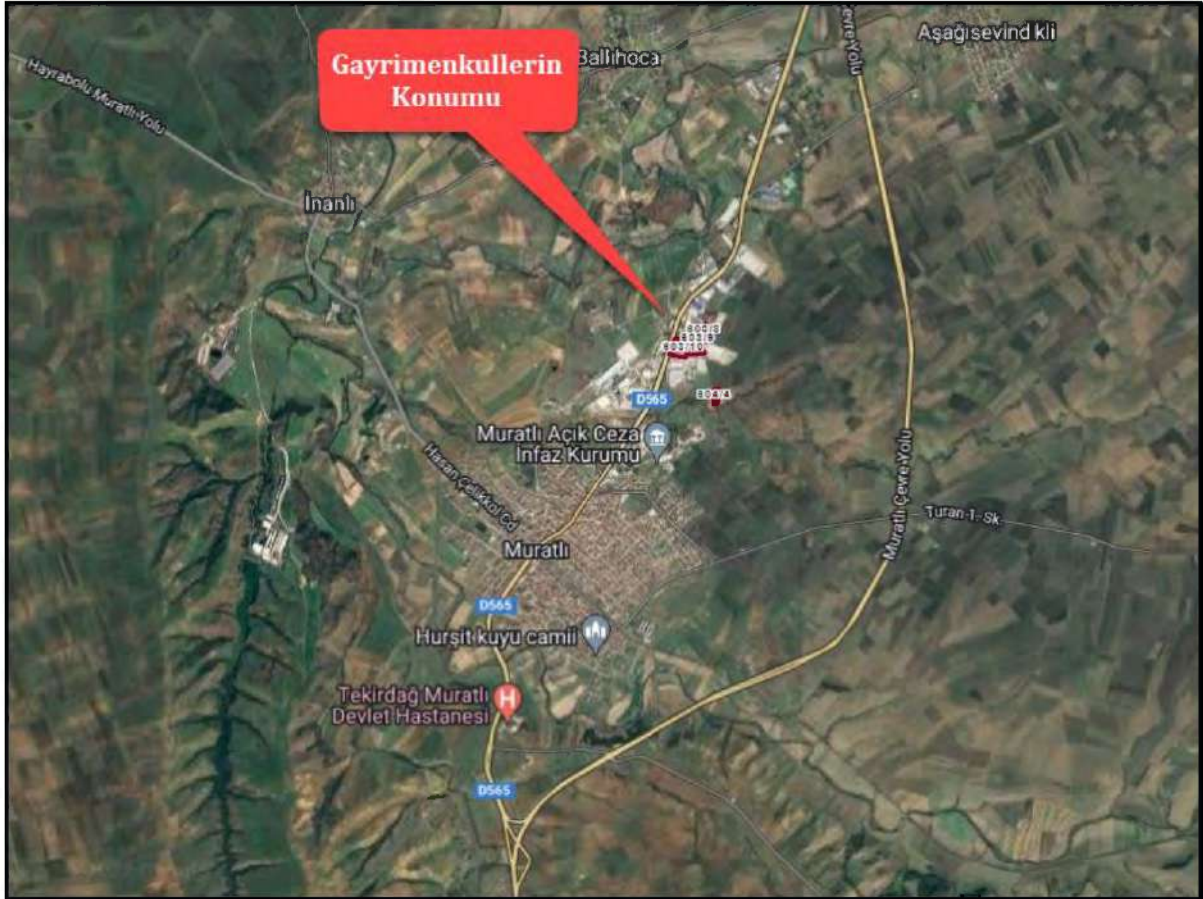
Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8 ve 9 parsel yaklaşık olarak 41,190826 derece enlem, 27,515246 derece boylam, 603 ada 10 parsel yaklaşık olarak 41,190089 derece enlem, 27,512516 boylam, 604 ada 4 parsel yaklaşık olarak 41,186203 derece enlem, 27,516825 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Tekirdağ İl merkezine 23 km, Çorlu İlçe merkezine takribi 25 km, Lüleburgaz İl merkezine takribi 25 km, Çorlu Havaalanına takribi 35 km uzaklıktadır.





3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 18.05.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara yönelik tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup, tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/8
Taşınmaz Kimlik No:	116928776	AT Yüzölçümü(m2):	6218.40
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1417	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/9
Taşınmaz Kimlik No:	116928777	AT Yüzölçümü(m2):	9999.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1418	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/10
Taşınmaz Kimlik No:	116928778	AT Yüzölçümü(m2):	36894.63
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1419	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	604/4
Taşınmaz Kimlik No:	116287080	AT Yüzölçümü(m2):	5518.66
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kuru Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1407	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

→ **603 ada 8, 9 ve 10 parsel üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bilgileri yer almaktadır.**

- Bila tarih ve yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 03.02.2012 tarih ve 280 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı bulunmaktadır.
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 27.05.2013 tarih ve 1571 yevmiye numarası ile “Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.” beyanı bulunmaktadır.
- 20.11.2020 tarih ve 5349 yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye numarası ile “Cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 26.06.2013 tarih ve 1970 yevmiye numarası ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 928,31 m²’lik kısımda irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

→ **603 ada 10 parsel** üzerinde 24.02.2022 tarih ve 1432 yevmiye numarası ile “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığına)

→ **604 ada 4 parsel** üzerinde

- 08.01.2015 tarih ve 59 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a: 675,71 m²’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 30.12.2014 tarih ve 4603 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine krokide gösterilen 348,83 m²’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

- Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 ve 10 parsel, 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye numaralı satış işlemi ile 604 ada 4 parsel ise 23.08.2021 tarih ve 4448 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
- Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

3.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m² yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²
603	8	Arsa	6.218,40
603	9	Arsa	9.999,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	36.894,63
604	4	Arsa	5.518,66
Toplam			58.630,69



3.4 İmar Durumu

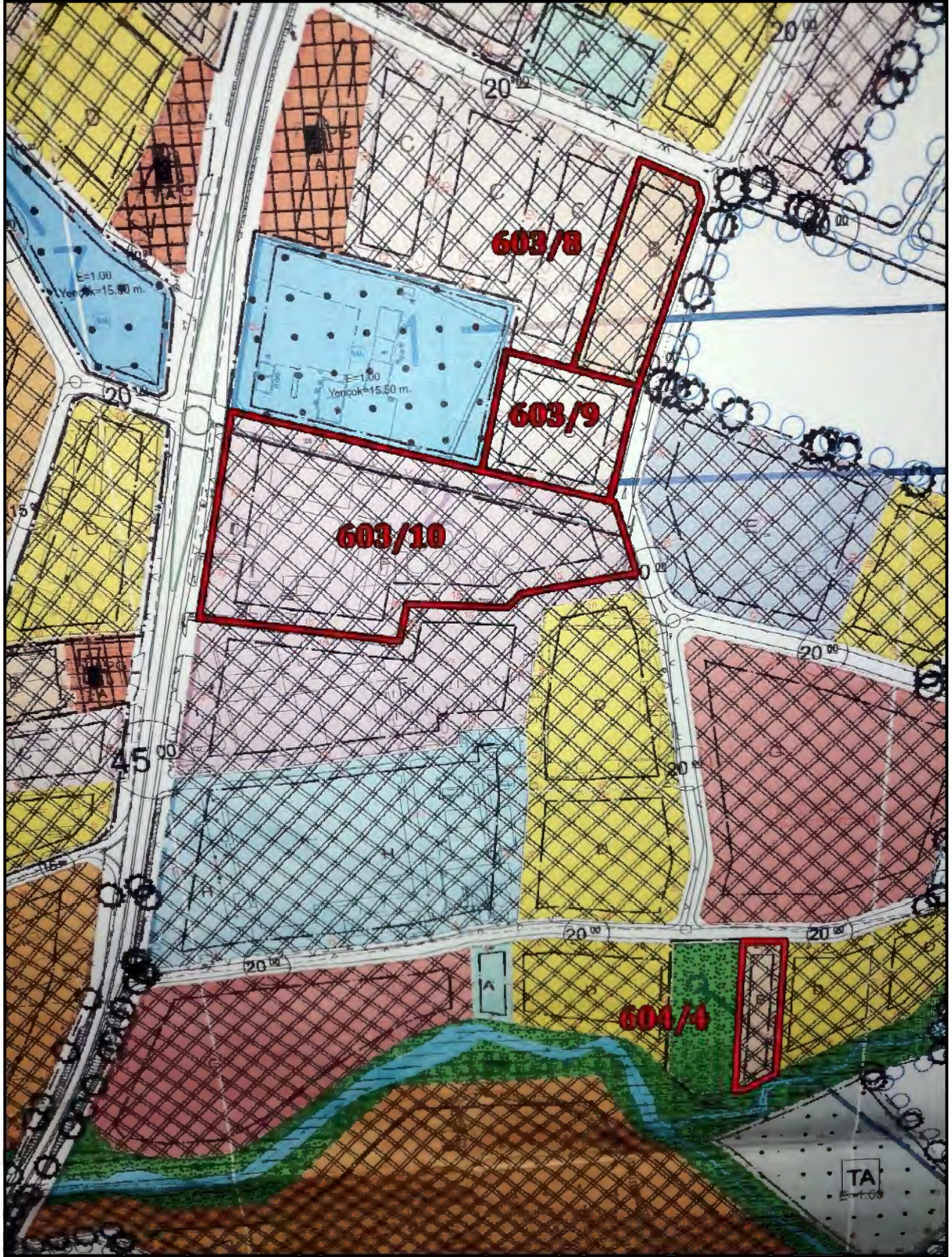
Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu parsellerin Tekirdağ-Muratlı OSB Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında H: Serbest, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarında **“Organize Sanayi Alanı”** lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre parsellerdeki çekme mesafeleri parsel tiplerine göre belirlenmiştir. Plan paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların parsel tipleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Parsel Tipi
603	8	B
603	9	C
603	10	F
604	4	B

YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENEN
39. PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ OSB UYG
YÖNETİMİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR

Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Geni Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil) (m)			Çevre Yeşili Geni Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5.001-7.000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7.001-10.000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10.001-20.000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20.001-30.000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	4.00
30.001-40.000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40.001-50.000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50.001-100.000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100.001- —	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

40. ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR
(5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERİ
KATSAYISI 4'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN



3.5 Kullanıma Dair Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parsel “Arsa” nitelikli olup parsel üzerinde yasal olarak izin alınmasını gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Enerji Kimlik Belgesi bilgileri aşağıda sunulmuş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
08.02.2017	2017/02D	Ek Bina	İkamet Harici	1	86,00	IIIA
08.02.2017	2017/02I	Ek Bina	İkamet Harici	1	14,00	IIC
08.02.2017	2017/02F	Ek Bina	İkamet Harici	1	135,00	IIIA
08.02.2017	2017/02H	Ek Bina	İkamet Harici	1	27,00	IIC
08.02.2017	2017/02E	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIIA
08.02.2017	2017/02G	Ek Bina	İkamet Harici	1	131,00	IIC
08.02.2017	2017/02C	Ek Bina	İkamet Harici	1	283,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AF	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AG	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02B	Tadilat	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02AE	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02A	Tadilat	Sanayi	1	1.241,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AD	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02	Ek Bina	İkamet Harici	1	40,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AC	Yenileme	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02T	Yeni Yapı	Sanayi	1	172,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AB	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AA	Yenileme	Sanayi	1	1.680,00	IIC
08.02.2017	2017/02Z	Yenileme	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ş	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Y	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02S	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02V	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ü	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02U	Yeni Yapı	Sanayi	1	153,00	IIC
08.02.2017	2017/02P	Ek Bina	İkamet Harici	1	210,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ö	Ek Bina	İkamet Harici	1	75,00	IIC
08.02.2017	2017/02O	Ek Bina	İkamet Harici	1	99,00	IIC
08.02.2017	2017/02W	Ek Bina	İkamet Harici	1	242,00	IIC
08.02.2017	2017/02M	Ek Bina	İkamet Harici	1	76,00	IIC
08.02.2017	2017/02L	Ek Bina	İkamet Harici	1	134,00	IIC
08.02.2017	2017/02K	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIC
08.02.2017	2017/02R	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02J	Ek Bina	İkamet Harici	1	1.672,00	IIC
08.02.2017	2017/02İ	Ek Bina	İkamet Harici	1	12,00	IIC
16.12.2020	2020/02	Yeni Yapı	Sanayi	1	4.718,00	IIIA
16.12.2020	2020/02A	Yeni Yapı	Silolar	1	152,00	IIC
16.12.2020	2020/02B	Yeni Yapı	Silolar	1	280,00	IIC

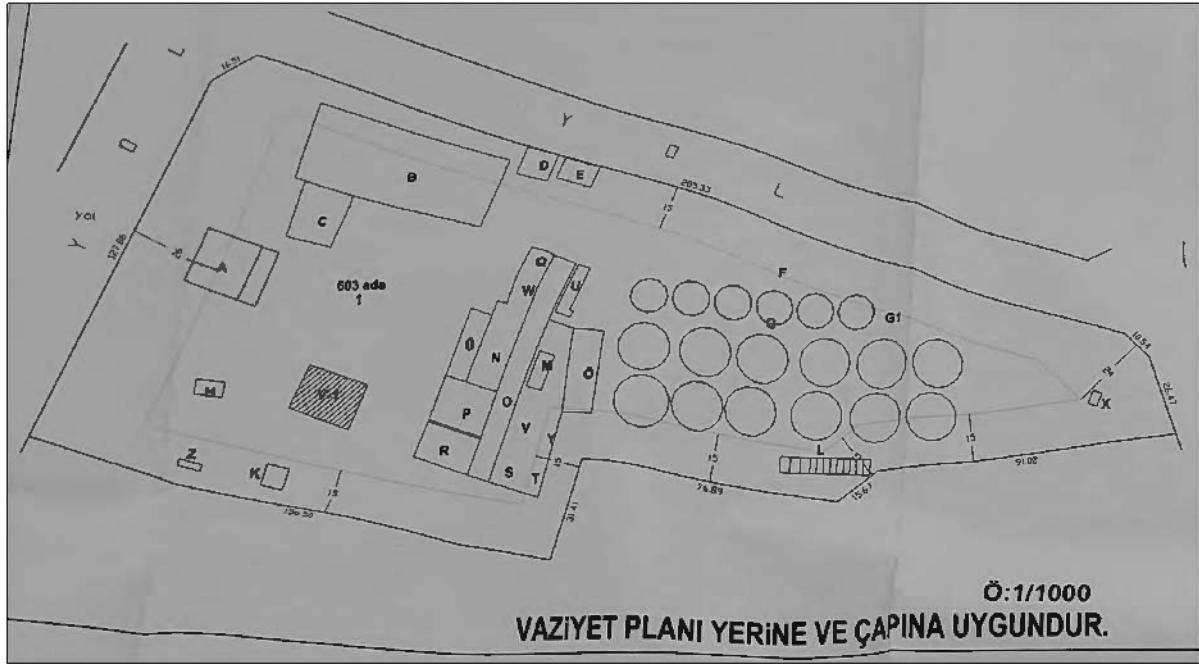
Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
16.12.2020	2020/02C	Tadilat	Sanayi	1	279,00	IIIA
29.12.2003	42/10	İlave - Tadilat	İdari Bina	1	1.349,00	IIIB

➤ **Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri**

Blok	Belge Numarası	Tarih	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
-	Y245999D10DED	02.09.2020	02.09.2030	C	C

3.6 Anagayrimenkul Özellikleri

- **603 Ada 8 Parsel:** Geometrik olarak dikdörtgene yakın bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 6.218,40 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel köşe konumlu olup, kuzey ve doğu yönlerinde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **603 Ada 9 Parsel:** Geometrik olarak kare bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 9.999,00 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, doğu yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **604 Ada 4 Parsel:** Geometrik olarak dikdörtgene yakın bir formda ve topografik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Arsa vasıflı olan parsel 5.518,66 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup bitki örtüsü ile kaplıdır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, kuzey yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.
- **603 Ada 10 Parsel:** Geometrik olarak amorf bir formda ve topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Un Fabrikası ve Müstemilatı ve Arsası vasıflı olan parsel 36.894,63 m² yüzölçüme sahiptir. İmar planlarına göre parsel ara konumlu olup, batı yönünde 45 metrelik (D565 Karayolu/Atatürk Caddesi), doğu yönünde 20 metrelik imar yoluna cephelidir.



Vaziyet planında A ile gösterilen idari bina, betonarme karkas nizamda bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplamda 1.349,00 m² alana sahip 4 katlı binadır. Yapı içerisinde ofis alanları, yemekhane, laboratuvar ve wc hacimleri bulunmaktadır.

B ile gösterilen yatay depo olarak adlandırılan yapı, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 1.672,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde üretim alanı ve ofis yer almaktadır.

C ile gösterilen sundurma, tek katlı olarak inşa edilmiş olup 270,00 m² alana sahiptir. Yapının duvarları ve tavanı sandviç panel kaplamadır.

D ile gösterilen depo, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 134,00 m² alana sahiptir.

E ile gösterilen su deposu, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 86,00 m² alana sahiptir.

F ile gösterilen 6 adet küçük silo, her biri 104,00 m² taban oturumuna sahip, 11,40 m çapında 1.250 ton kapasitesine sahiptir.

G ile gösterilen 12 adet büyük silo, her biri 201,00 m² taban oturumuna sahip, 14,60 m çapında 2.500 ton kapasitesine sahiptir.

H ile gösterilen bekçi kulübesi, prefabrik olmak üzere 40,00 m² alana sahiptir.

L ile gösterilen hırdavat-atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 135,00 m² alana sahiptir.

M ile gösterilen trafo binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 270,00 m² alana sahiptir.

N ile gösterilen üretim binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.680,00 m² alana sahiptir.

O ile gösterilen mevcut değirmen, üretim binası olarak kullanılmakta olup, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.110,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde toplamda 20 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ö ile gösterilen tremi, prefabrik yapı elemanları ile inşa edilmiş olup 242,00 m² alana sahiptir.

P ile gösterilen un deposu, betonarme karkas nizamda tek katlı ancak kat yüksekliği 25 m olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 258,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

R ile gösterilen paketleme binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.241,00 m² alana sahiptir.

S ile gösterilen kepek razmol depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 99,00 m² alana sahiptir.

T ile gösterilen kepek yükleme, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 75,00 m² alana sahiptir.

V ile gösterilen çelik un silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 210,00 m²'dir. Yapı içerisinde 14 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Y ile gösterilen kepek yükleme deposu, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 76,00 m² alana sahiptir.

X ile gösterilen atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 12,00 m² alana sahiptir.

W ile gösterilen değirmen fabrika silosu, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 258,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 16 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Q ile gösterilen depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 131,00 m² alana sahiptir.

U ile gösterilen buğday silosu, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 171,40 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 4 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ü ile gösterilen silobas, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 152,25 m² alana sahiptir.

N1 ile gösterilen, 3. Hat değirmen binası, betonarme karkas nizamda zemin, 7 normal kat olmak üzere toplamda 4.718,00 m² alana sahip 8 katlı binadır.

V1 ile gösterilen çelik silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 280,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

3.7 Yasal Durum – Mevcut Durum Karşılaştırması

R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılıktır.

3.8 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaları.
- Bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması.
- D100 Karayoluna yakın konumda yer almaları.
- Müstakil mülkiyet yapısında olması.
- 603 ada 10 parselin cadde cepheli olması.
- 603 ada 8 ve 10 parselin çift cepheli olması.
- İmar planlarına göre parselin çift cepheli olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte arsa arzının fazla olması.
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

4. DEĞER TAKDİRİ

4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında, gayrimenkulün nitelikleri doğrultusunda “Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsa ve arazinin değer tespitinde, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile tespit edilen arsa değeri üzerine yapı değerleri eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.

4.2 Emsal Araştırması

Emsal 1: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 40.000,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 60.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 50.000.000 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.250,00 ₺/ m²)**

Emsal 2: Turyap Armada Temsilciliği-Recep Cebe: 0532 202 08 42 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 24.500,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 27.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı değerinin 25.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.020,00 ₺/ m²)**

Emsal 3: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 45.000,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 67.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 55.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.222,22 ₺/ m²)**

Emsal 4: Emre Aslantaş: 0506 331 19 65 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 8.485,08 m² alanlı olduğu bilinen arsanın 12.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 10.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir. **(Birim Değer: 1.178,54 ₺/ m²)**

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde cepheli parsellerin büyüklüğüne göre birim m² fiyatlarının 1.200,00-1.400,00 ₺/ m² aralığında, ana caddeye mesafeli parsellerin büyüklüğüne göre birim m² fiyatlarının 900,00-1.100,00 ₺/ m² aralığında olabileceği görülmüştür. 604 ada 4 parselin bulunduğu bölgenin ise henüz altyapısının tam olarak hazır olmaması sebebi ile bu bölgenin birim değerinin ise 800,00 ₺/ m² civarında olabileceği bilgileri edinilmiştir.

4.3 Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerin Arsa/Arazi Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkullerin toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa/arazi emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapıların özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerlerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m² değeri takdir edilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	1.100,00	6.840.240,00	6.840.000,00
603	9	Arsa	9.999,00	1.000,00	9.999.000,00	10.000.000,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	36.894,63	1.350,00	49.807.750,50	49.810.000,00
604	4	Arsa	5.518,66	800,00	4.414.928,00	4.415.000,00
Toplam			58.630,69		71.061.918,50	71.065.000,00

Gayrimenkullerin toplam arsa değeri **71.065.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

➤ 603 Ada 10 Parsel Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesindeki yapılara ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurularak piyasada gerçekleşen birim maliyetler kabul edilerek yapı değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar ile yerinde yapılan tespitler sonucunda vaziyet planında R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m²'sinin projesine aykırı olarak sundurma alanı olarak yapıldığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerindeki yapılara ilişkin hesaplanan alanlara göre yasal yapı değeri verilmiştir. Onaylı mimari projesine göre aykırı imal edilen söz konusu alan ise mevcut durum değeri hesabında gösterilmiştir.

Yasal Yapı Değeri

Yasal Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
TOPLAM		14.878,18				55.730.868,13

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri ~**55.730.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Mevcut Yapı Değeri Tespiti:

Mevcut Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Paketleme Binası Sundurma	450,00	2/C	2.550,00	20%	918.000,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
TOPLAM		15.328,18				56.648.868,13

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam mevcut değeri ~**56.650.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Fabrika Toplam Değeri;

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Toplam Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli (Yapı Değeri)

Arsa Değeri	Yasal Yapı Değeri	Mevcut Yapı Değeri	Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺
49.810.000,00	55.730.000,00	56.650.000,00	105.540.000,00	106.460.000,00

4.4 Değerleme Uzman Görüşü

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m² yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Gayrimenkullerin tapu kayıtları incelendiğinde; satışlarına engel teşkil edecek herhangi bir kısıtlayıcı hüküm bulunmadığı görülmüştür.

Bu değerleme çalışmasında, gayrimenkullerin nitelikleri doğrultusunda "Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Maliyet Yaklaşımında, arsanın değer tespitinde, gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Ayrı ayrı hesaplanan değerler toplanarak gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir. Takdir edilen değerler aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	6.840.000,00	6.840.000,00
603	9	Arsa	9.999,00	10.000.000,00	10.000.000,00
603	10	Un Fabrikası ve Müstemilatı ve Arsası	36.894,63	105.540.000,00	106.460.000,00
604	4	Arsa	5.518,66	4.415.000,00	4.415.000,00
Toplam			58.630,69	126.795.000,00	127.715.000,00

Sonuç olarak değerleme konusu gayrimenkullerin toplam yasal durum değeri **126.795.000,00 ₺ (Yüzyirmialtı milyonyediyüz doksanbeşbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri ise **127.715.000,00 ₺ (Yüzyirmiyedimilyonyediyüz onbeşbin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Nursel YAZGAN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401180

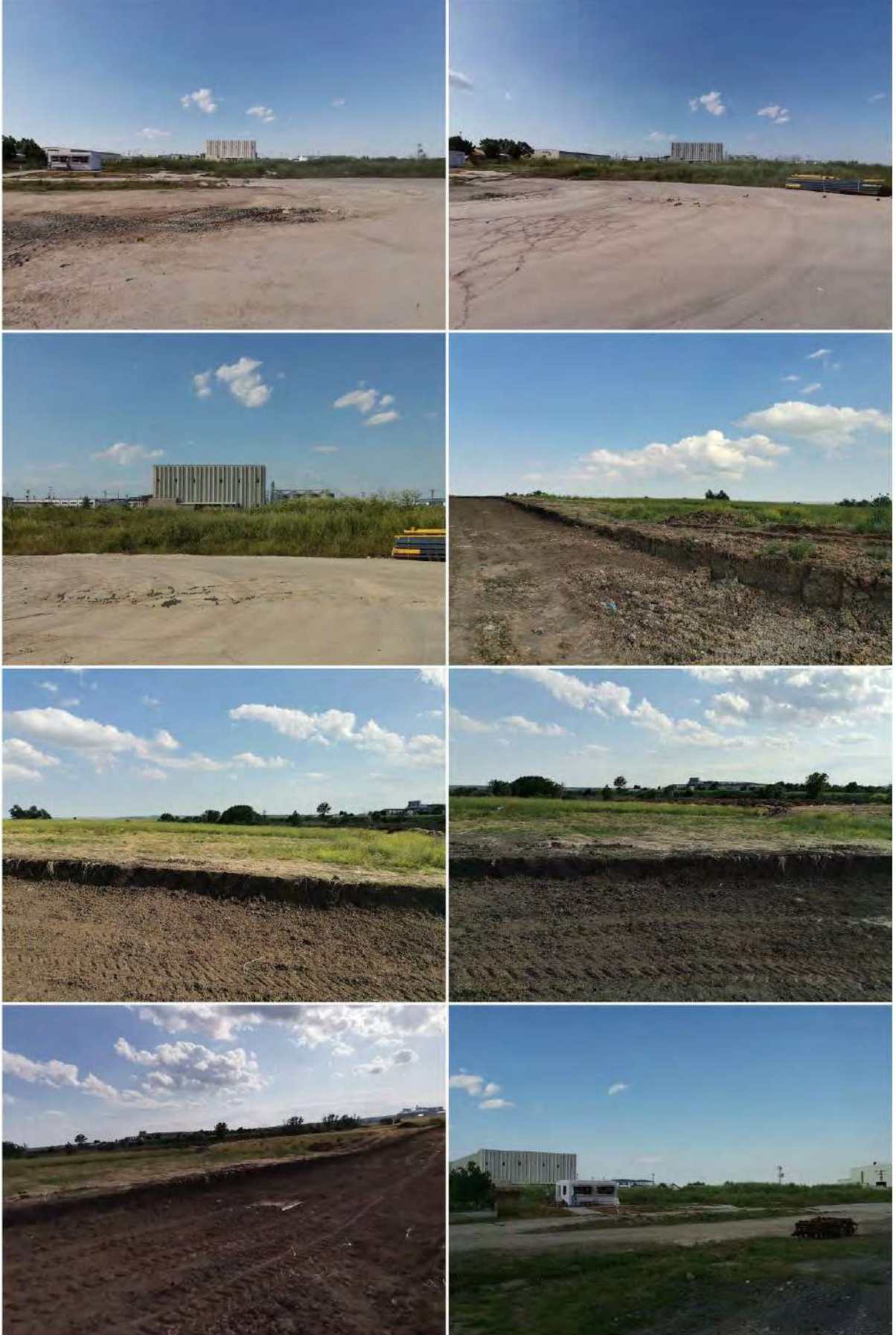
Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

*Bu değerlere KDV dahil değildir.
Bu rapor SPK faaliyetlerinde kullanılamaz.*

RAPOR EKLERİ

- Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
- Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi
- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- SPK ve BDDK Yetki Belgesi
- Ruhsat, İskan ve Enerji Kimlik Belgesi
- Mimari Proje Görselleri

Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar

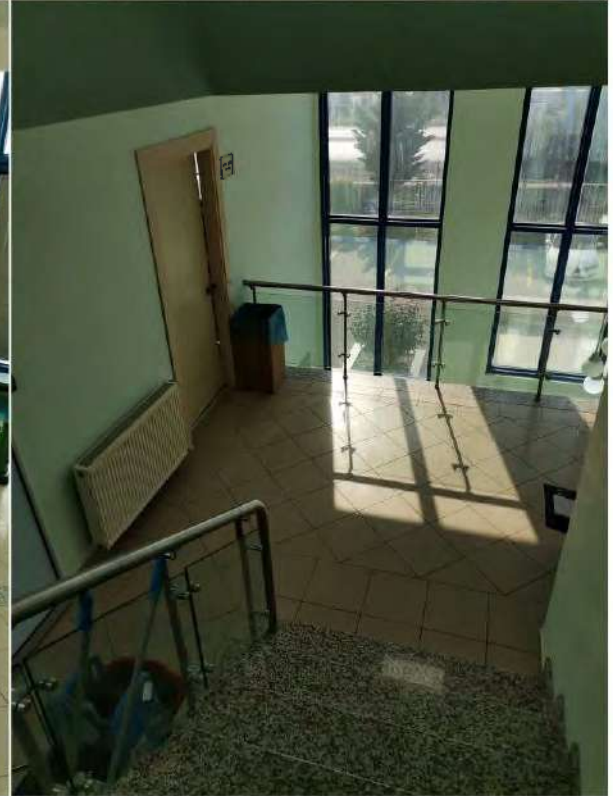














Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:55



Kaydı Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER

Maldüz No	Dekont No	Bağvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/8
Taşınmaz Kimlik No:	116928776	AT Yüzölçümü(m2):	6218.40
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1417	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4.maddesine göre satılmıştır.Söz konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806		-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Muratlı - 23-11-2020 14:35 - 5385	-
Beyan	İŞBU TAŞINMAZ MURATLI OSM ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ AMACINDA KULLANILMAK ÜZERE 15.04.2000 TARİHLİ VE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.(Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)		Muratlı - 20-11-2020 14:24 - 5349	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Muratlı - 03-02-2012 11:29 - 280	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebebi-Tarih-Yevmiye
611166301	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6218.40	6218.40	Satış 01-10-2021 5349	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5bjiMa31M69 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:55



Kaydı Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/9
Taşınmaz Kimlik No:	116928777	AT Yüzölçümü(m2):	9999.00
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No	15/1418	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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4.maddesine göre sakılmıştır.Söz konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806		-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Muratlı - 23-11-2020 14:35 - 5385	-
Beyan	İŞBU TAŞINMAZ MURATLI OSM ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ AMACINDA KULLANILMAK ÜZERE 15.04.2000 TARİHLİ VE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.(Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirleme)		Muratlı - 20-11-2020 14:24 - 5349	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirleme.)		Muratlı - 03-02-2012 11:29 - 280	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
611166311	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9999.00	9999.00	Satış 01-10-2021 5349	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Xk2G10zqEG1** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BILGI AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:56



Kaydı Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/10
Taşınmaz Kimlik No:	116928778	AT Yüzölçümü(m2):	36894.63
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kuruderekarşısı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1419	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ		-

1 / 4

	kanunun 4.maddesine göre satılmıştır.Söz konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılmaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	VKN:6110312806		
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Muratlı - 23-11-2020 14:35 - 5385	-
Beyan	İŞBU TAŞINMAZ MURATLI OSM ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ AMACINDA KULLANILMAK ÜZERE 15.04.2000 TARİHLİ VE 4562 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİNE GÖRE SATILMIŞTIR.SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.(Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)		Muratlı - 20-11-2020 14:24 - 5349	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Muratlı - 03-02-2012 11:29 - 280	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
611166315	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36894.63	36894.63	Satış 01-10-2021 5349	-

2 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yılına 1,00 TL. (birtürklirası) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.)	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Muratlı - 24-02-2022 14:39 - 1432	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) w78qSCCVjFY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-13:55



Kaydı Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073422046373	20220518-1403-F02464	4637

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	604/4
Taşınmaz Kimlik No:	116287080	AT Yüzölçümü(m2):	5518.66
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kuru Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No	15/1 407	Arsa Payı/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
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a 675,71 m2 daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:8164198) ENERJİ PIYASASI DÜZENLEME KURUMU	Muratlı - 08-01-2015 14:58 - 59	-

1 / 3

	VKN:3350233334	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
601936108	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5518.66	5518.66	İfraz İşlemi (TSM) 23-08-2021 4448	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : MALİYE HAZİNESİ ADINA EPDK LEHİNE KROKİDE	EKSUN GIDA TARIM	(SN:8164198) ENERJİ PIYASASI DÜZENLEME KURUMU VKN:3350233334	Muratlı - 30-12-2014 11:17 -	

2 / 3

	GÖSTERİLEN 348,83 M2 LİK KISMINDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.)	SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		4603	
--	--	---	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Lg58S9AEv7mz** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

09811

Tarih : 05.03.2015 No : 401180

24 Mart 2015

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nursel YAZGAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



ÖSKÜDAR 9. NOTERLİĞİ
Atanmış - İstanbul
TEL: 0 216 474 72 70
İşbu fotokopinin tarafıma ibraz edilen
ASLINA UYGUN OLDUĞUNU
Aşımın tasdikli örnekleri ile birlikte imza kâğıtlığı
geçirne geri tale ettiğimi tasdik ederim



ÖSKÜDAR 9. NOTERİ
Halil Ayhan SERİM
Yerine İmza Yetkili Başkatipli
Yusuf AMAÇ



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2020

Belge No: 2019-02.6924

Sayın Nursel YAZGAN

(Lisans No: 401180)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

Sayın Hasan Serhat BERKLİ

(Lisans No: 403376)

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

SPK ve BDDK Yetki Belgesi

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 357
Konu :

14675

25/12/2009

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altınuzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2
Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organının 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

NEKEMZ Etiler Yolu No: 159 (Etiler) ANKARA Tel: 312 267 80 87 Faks: 312 262 50 30 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL YETKİNLİĞİ Hakkında Soru: 0212 342 57 57 İSTANBUL Tel: 312 134 65 93 Faks: 312 134 65 10 Etiler Yolu No: 159

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

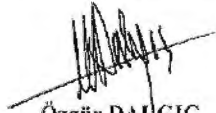
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Martık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

KIRKLARELİ İLİ MERKEZ İLÇESİ
ARMAĞAN KÖYÜ
102 ADA 187 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN
TARLA VASIFLI TAŞINMAZIN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

22-083
Mayıs, 2022



RAPOR ÖZETİ	
Müşteri Adı	Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-083
Rapor Tarihi	31.05.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	Kırklareli
İlçe	Merkez
Köy	Armağan
Ada/Parsel Numarası	102 Ada 187 Parsel
Anagayrimenkul Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	35.703,70
İmar Durumu	Tarım Alanı
Mevcut Kullanım	Buğday Tarlası
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV Hariç)	
Gayrimenkulün Değeri, ₺	1.000.000,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası	4
1.3 Rapor Türü	4
1.4 Şirket Bilgileri	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri.....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	5
1.8 Değerleme Tarihi	5
1.9 Dayanak Sözleşme.....	5
1.10 Uygunluk Beyanı	5
2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	6
2.1 Pazar Yaklaşımı	6
2.2 Gelir Yaklaşımı	6
2.3 Maliyet Yaklaşımı.....	7
3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	8
3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi	8
3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri	11
3.3 Kadastro Durum.....	12
3.4 İmar Durum Bilgileri	13
3.5 Anagayrimenkul Özellikleri.....	13
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	15
4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	16
4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar.....	16
4.2 Emsal Araştırması	16
4.3 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri.....	17
RAPOR EKLERİ	17

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.05.2022

1.2 Rapor Numarası

22-083

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 107 parsel numaralı gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan “Gayrimenkul Değerleme Raporu”dur.

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nca “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Esin KAYA tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı : Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Müşteri Adresi : Altunizade Mah. Ord. Prof. Fahrettin Kerim G.Kay Cad. Eksim Yatırım Hol. No: 36 İç Kapı No: 3 Üsküdar/İstanbul

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 187 parsel numaralı gayrimenkulün tarla değeri ile ilgili temin edilen bilgi ve belgeler ışığında pazar değerlerinin tespiti. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Tarihi

27.05.2022

1.9 Dayanak Sözleşme

Bu rapor, Şirketimiz ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında imzalanan 11.05.2022 tarih ve 2022/035 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

2.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. 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 varyasyonlarıdır. 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. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

2.3 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. *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, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. 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.

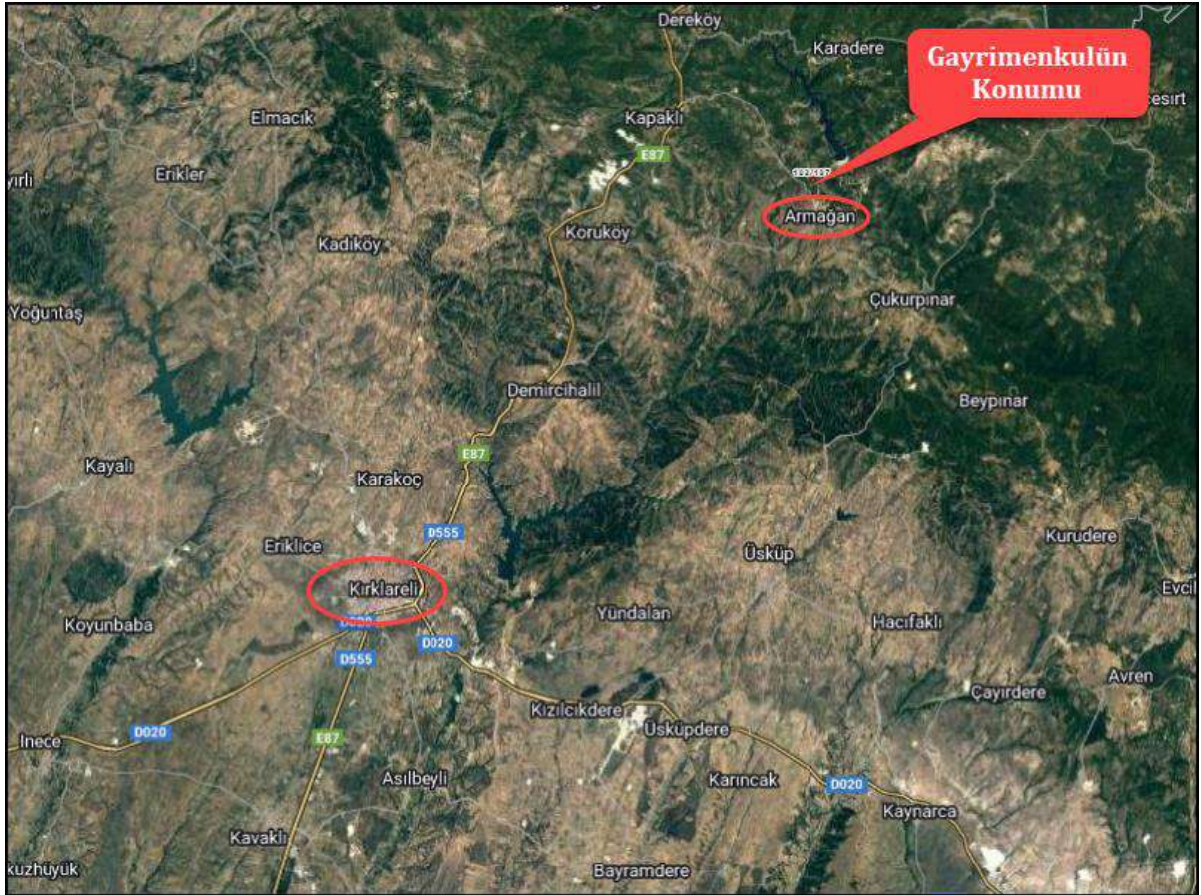
3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

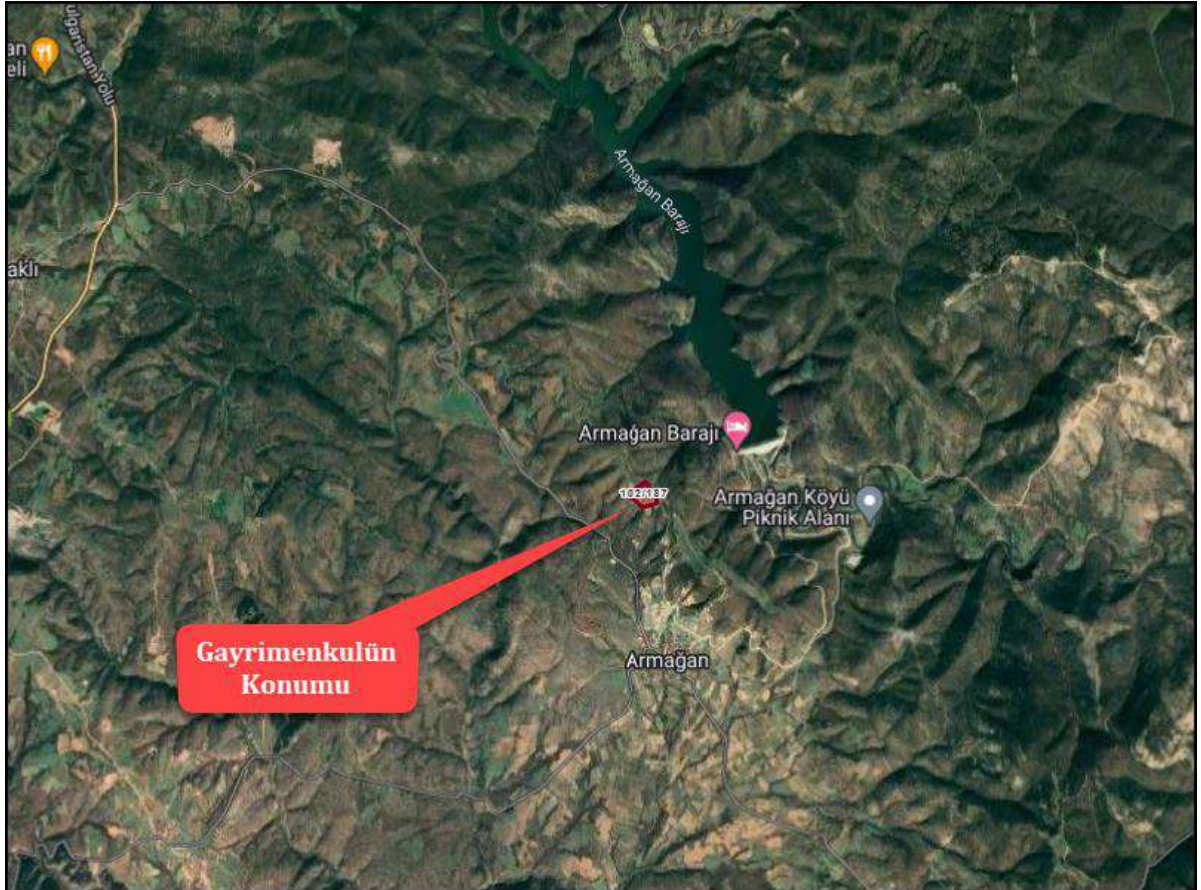
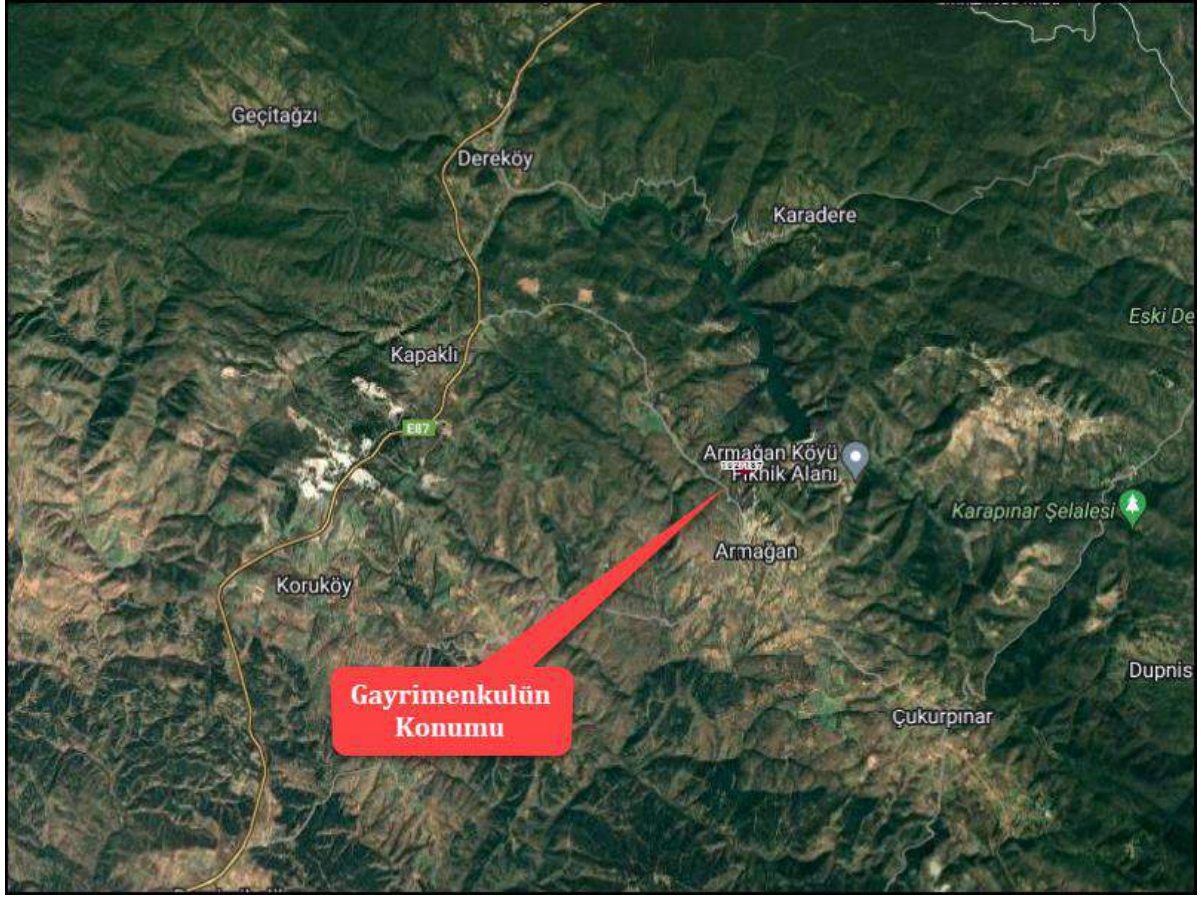
3.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

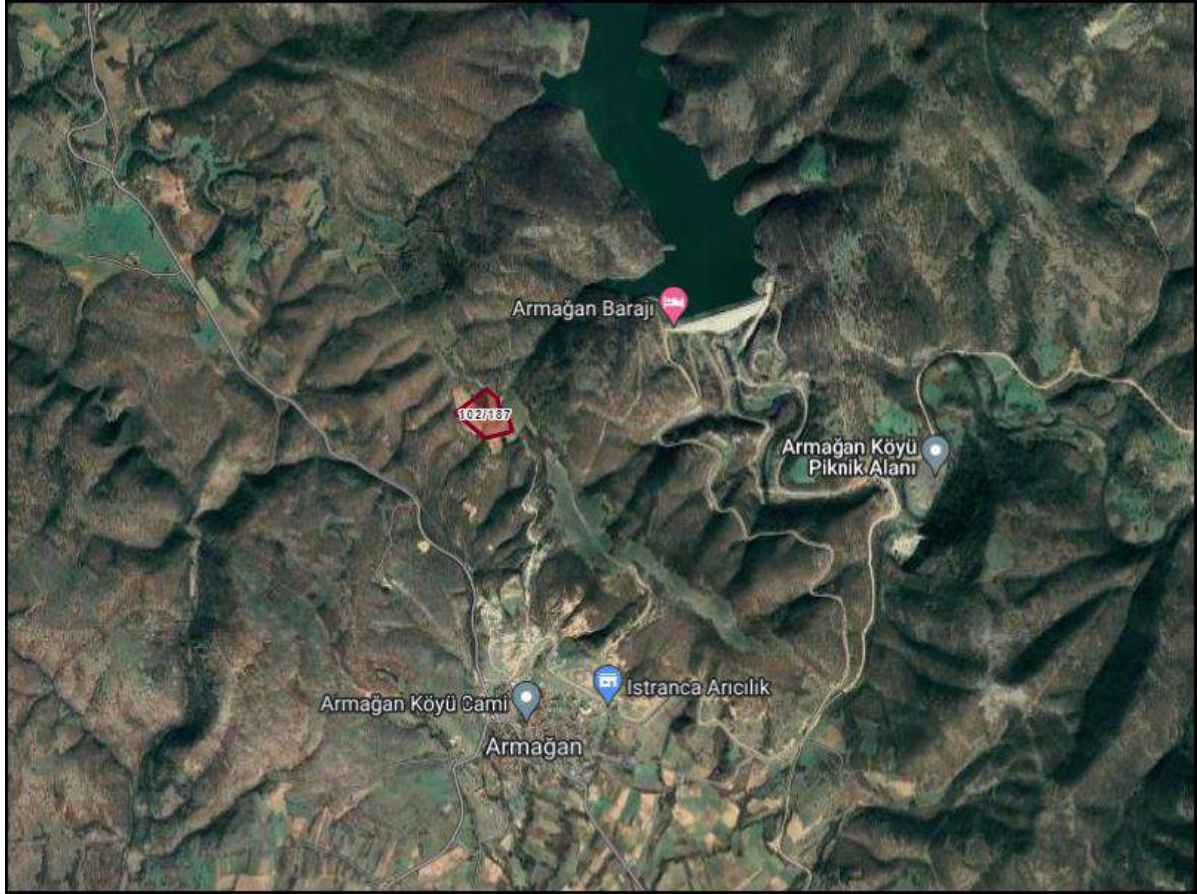
Değerlemeye konu taşınmaz Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 187 parsel numaralı parseldir. Tarla vasıflı taşınmaz 35.703,70 m² yüzölçüme sahiptir.

Armağan köyünün kuzeyinde yer alan parsel yaklaşık olarak 41,8789 derece enlem ve 26,4231 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde tarımsal amaçlı kullanılan araziler ve orman alanları, bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alana özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde Armağan Köyü ve Armağan Barajı yer almaktadır.







3.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 18.05.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinde alınmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2022-14:14





Kayıt Oluşturan: ŞÜKRÜ SEZER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072122181606	20220518-1403-F02553	18160

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	102/187
Tasınmaz Kimlik No:	23061164	AT Yüzölçümü(m2):	35703.70
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kirklareli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARMAĞAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HAMİDİN TEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/453	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
635878261	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	35703.70	35703.70	Satış 13-01-2022 1178	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xp5gzVWhXYI kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



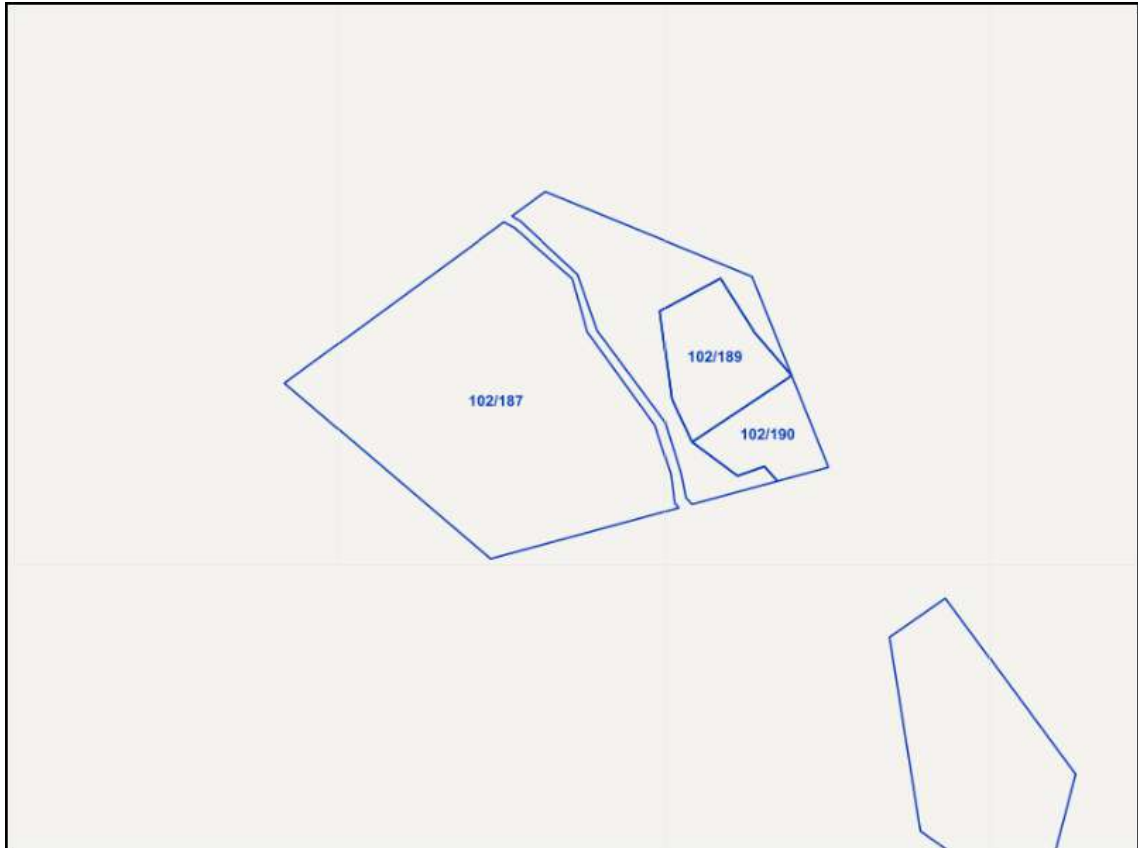
2 / 2

yetkin
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
www.ygd.com.tr

11

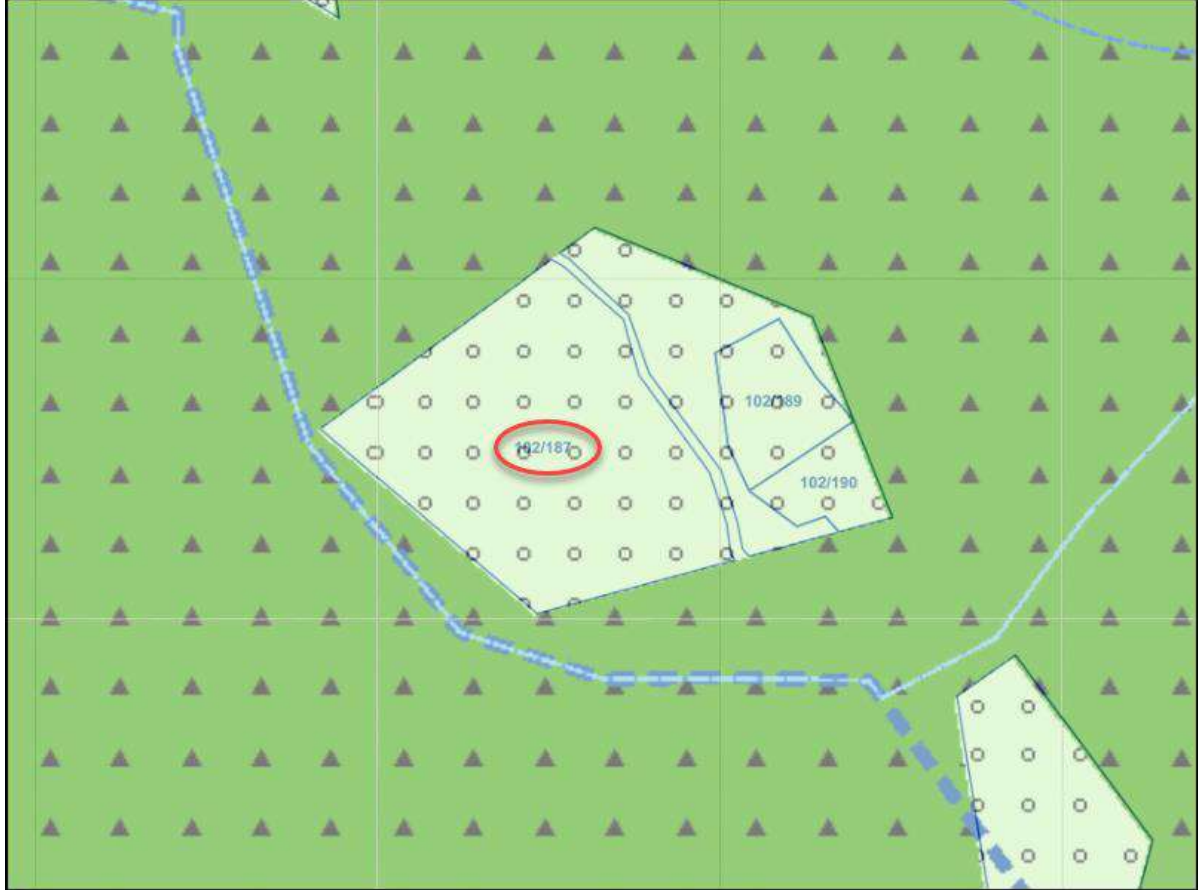
3.3 Kadastral Durum

Rapora konu gayrimenkul Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü, Hamidin Tepe Mevkii sınırları içindeki 102 ada 187 parsel numaralı “Tarla” vasıflı olan parsel 35.703,70 m² yüzölçümüne sahiptir.



3.4 İmar Durum Bilgileri

Kırklareli İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünde yapılan araştırmada, değerlendirme konusu parselin Tekirdag-Kırklareli-Edirne 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Tarım Alanı**” sınırları içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.



3.5 Anagayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu 102 ada 187 numaralı, tarla vasıflı parsel 35.703,70 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel genel olarak hafif eğimli bir topografik yapıya ve geometrik olarak amorf yapıya sahiptir. Mevcut durumda kuzeydoğu yönünde yer alan kadastral yola yaklaşık 243 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları doğal belirginliğindedir. Taşınmaz üzerinde buğday ekili olduğu görülmüştür. Sulama imkanı bulunmamaktadır.





3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

→ Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Verimli toprak yapısına sahip olması.
- Kadastral yola cepheli olması.
- Müstakil mülkiyet yapısında olması.

→ Olumsuz Özellikler

- Sadece tarımsal amaçlı kullanılabilir olması.
- Belirli bir alıcı kitlesinin bulunması.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

4.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.2 Emsal Araştırması

Emsal 1: Sahibinden Satılık (0533 775 94 92) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 131 ada 75 parsel, 7.191,57 m² alanlı tarlanın 215.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(29,90 ₺/m²)**

Emsal 2: UCR Gayrimenkul (0533 965 14 77) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 102 ada 591 parsel, 13.515,23 m² alanlı tarlanın 419.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(31,00 ₺/m²)**

Emsal 3: Arı Emlak (0542 327 05 23) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 128 ada 30 parsel, 19.864,35 m² alanlı tarlanın 500.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(25,17 ₺/m²)**

Emsal 4: Sahibinden Satılık (0545 549 99 98) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 152 ada 5 parsel, 3.853,69 m² alanlı tarlanın 120.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(31,14 ₺/m²)**

Emsal 5: Arı Emlak (0542 327 05 23) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, 148 ada 10 parsel, 4.959,66 m² alanlı tarlanın 150.000 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. **(30,24 ₺/m²)**

Emsal 6: Armağan Köy Muhtari (0543 273 38 48) ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu çevrede konumlu, kuru tarım yapılan tarlaların m² birim fiyatlarının 30,00 ₺ ile 35,00 ₺ bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

4.3 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Bu rapor, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Armağan Köyü sınırları içindeki 102 ada 107 parsel numaralı gayrimenkulün güncel pazar değerinin tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanan “Gayrimenkul Değerleme Raporu”dur.

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Sonuç olarak değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazın konumu, ulaşım olanakları, büyüklüğü, arazi yapısı, olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek m² birim değeri **28,00 ₺/m²** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri = Alanı (m²) x m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Parsel Alanı, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
35.703,70	28,00	999.703,60	1.000.000,00

Sonuç olarak gayrimenkulün güncel pazar değeri **1.000.000,00 ₺ (Birmilyon Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Esin KAYA
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407825

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Bu değerlere KDV dahil değildir.

Bu rapor SPK faaliyetlerinde kullanılamaz.

RAPOR EKLERİ

- ✓ Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
- ✓ SPK ve BDDK Yetki Belgesi

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018

No : 407825

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Esin KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.12.2019

Belge No: 2019-02.6317

Sayın Esin KAYA

(T.C. Kimlik No: 29347515152 - Lisans No: 407825)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

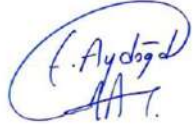
Sayın Hasan Serhat BERKLİ

(Lisans No: 403376)

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

SPK ve BDDK Yetki Belgesi



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 357
Konu :

14675

25/12/2009

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altınuzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2
Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ : Eskişehir Yolu 5 Km No:156 (06537) ANKARA Tel : 312 292 90 90 Faks : 312 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez Kat: 10/15 34397 Şişli-İSTANBUL Tel : 212 184 65 00 Faks : 212 344 56 00 www.ygd.com.tr

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

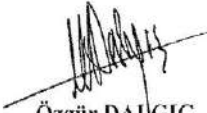
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr



MÜŞTERİ ADI/ÜNVANI.....: EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

RAPOR NO.....: 2021OZ0184

TALEP TARİHİ.....: 05.04.2021

RAPOR TARİHİ.....: 07.04.2021

Vaki talebiniz üzerine bu rapora konu olan mülk gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen gayrimenkule ilişkin değerleme raporumuzu aşağıda takdim ediyoruz. Yaptığımız piyasa araştırması ve değerleme hesapları sonucunda bağımsız bölümün durumu ve güncel piyasa şartlarında 06.04.2021 tarihindeki **yasal durum değerini 10.150.000, -TL (ON MİLYON YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI)**, **mevcut durum değerini 10.250.000, -TL (ON MİLYON İKİ YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ettiğimizi bilgilerinize arz ederim.

Hazırlayan
Cengiz ÜNVER
Değerleme Uzmanı
S.P.K Lisans No: 4046

Kontrol
Serhat BOZAN
Değerleme Uzmanı
S.P.K Lisans No: 401262

ONAY
Faruk Bozan
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No :401226

Çobançeşme Mah. Sanayi Cad. Nish İstanbul Sitesi D Blok No:44/D Daire:175 Bahçelievler / İSTANBUL

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: info@ekspertur.com.tr

Web: www.ekspertur.com.tr

1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI

İLİ	TEKİRDAĞ	PAFTA	-	ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	MURATLI	ADA	608	KAT NO.	-
BUCAĞI	-	PARSEL	7	B.B. NO.	-
MAHALLESİ	KURTPINAR	ALANI (m²)	9.492,23	DAİRE NO.	-
KÖYÜ	-	NİTELİĞİ	FABRİKA VE MÜŞTEMİLATİ	NİTELİĞİ	-
SOKAĞI	-	CİLT	12	SAYFA	1195
MEVKİİ	KURUDERE	TESCİL TARİHİ	03.04.2015	YEVMIYE	1193
MALİKLER	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)				
☐ KAT MÜLKİYETİ		☐ KAT İRTİFAKI		☒ BAĞIMSIZ MÜLKİYET (CİNS TASHİHLİ)	

1.1. GAYRİMENKULUN ADRESİ

İstiklal-Kurtpınar OSB Mahallesi, Atatürk Cad. No:21/1
Muratlı/TEKİRDAĞ (UAVT No: 3044210528)

1.2. TAPU KAYDINDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet
☒ Hayır

1.3. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler , Kamulaştırma, Beyanlar v.s.)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 06.04.2021 Tarihinde alınan tapu kaydına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: İmar Düzenlemesine alınmıştır. 26.03.2014, 1215 yev.

Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (19.07.2013 tarih, 2222 yevmiye)

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 928,31 m2 lik kısımda irtifak hakkı tesis edilmiştir. 26.06.2013 tarih, 1970 yev.

Beyan: Krokisinde, H,J,K,L,L,M harfleri ile yapılar tescilsizdir. 27.05.2013 tarih, 1571 yev.

Beyan: Korisinde, N,O,P,R,S,Ş,T,U,Ü,V,Y,Z,AB,AC,AD,AE,AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. 27.05.2013 tarih, 1571 yev.

Beyan: Bu parsel krokisinde (C) ile gösterilen binanın 6,76 m2 lik ve (D) ile gösterilen binanın, 1,29 m2 lik kısımları yola tecavüzlüdür. 26.06.2000 tarih, 1109 yev.

Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 10.12.2012 tarih, 3392 yev.

Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. 19.07.2013 tarih, 2222 yev.

Şerh: İhtiyati Haciz : Konya 1. İcra Dairesi nin 15/03/2021 tarih 2021/328 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 156557.89 TL . (Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı) 15.03.2021 tarih, 1615 yev.

2. RUHSAT, MİMARİ PROJE VE İZİNLER

Konu mülkün yer aldığı parsel konumu imar paftasından teyit edilmiştir. Şifahen alınan bilgiye göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında O.S.B. sınırları içerisinde, sanayi alanı, E: 0,70, Hmax: Serbest, yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Çekme mesafeleri 10.001 - 20.000 m2 arasında yer alan parseller için ön bahçe: 15 m, yan bahçe: 10 m, arka bahçe 15 mdir. Muratlı O.S.B. İmar Müdürlüğü arşivinde 16.08.2013 tarihli mimari projeleri incelenmiştir. İmar arşivinde konu taşınmaz silo ve 2 adet depo binası için 20.08.2013 tarihli 58/38 nolu yeni yapı ruhsatı, kazan dairesi, depo yükleme, 2 adet foseptik, su havuzu, makine dairesi, idari bina, 2 adet depo paketleme ve bekçi kulübesi için 20/08/2013 tarihli 58/37 nolu yapı ruhsatı ile A-Fabrika binası için 17/07/1987 tarihli 9/21 nolu yeni yapı ruhsatları görülmüştür. A-Fabrika binası için 18/08/1987 tarih ve 10/28 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Diğer yapılara ait yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz projesine göre uyumludur. Mahallinde projesi haricinde L binanın güneydoğusunda 150 m2 alanlı yanları açık sundurma alanı vardır. Bu yapının ruhsatı bulunmadığından bilgi amaçlı mevcut durum değerine dahil edilmiştir. İncelenen imar arşiv dosyası içerisinde herhangi bir olumsuz evrağa rastlanılmamıştır.

3.1. GAYRİMENKULUN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Dükkân	☐ İşyeri/Büro	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---

3.2. YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Taşınmazın Brüt alanı	İnşaat seviyesi
2-B,3-A,1B	A Binası: 34 Diğer yapılar: 8	L ve K binaları 2 kat Diğer yapılar tek kat	Toplam Yasal Alan: 3.642 m2 Toplam Mevcut Alan: 3.792 m2	100

3.3. YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☒ Çelik	☐ Diğer
--	---	--------------------------------	---	--------------------------------

3.4. MEVCUT TESİSAT

☒ Şehir Suyu	☐ Isıtma sistemi	☐ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	---	----------------------------------	--	---	--

3.5. ISITMA SİSTEMİ

☐ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☐ Kat kaloriferi	☐ Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	---	--

3.6. YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☒ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

3.7. MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ

☐ Malsahibi (mesken)	☒ Malsahibi (işyeri)	☐ Kiracı (mesken)	☐ Kiracı (işyeri)	☐ Natamam	☐ Boş
---	--	--	--	----------------------------------	------------------------------

3.8. İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☒ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

3.9. OTO PARK VE GÜVENLİK

Otopark	☒ Var	☐ yok	Güvenlik	☒ Var	☐ yok
---------	---	------------------------------	----------	---	------------------------------

4.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Konu mülk Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal-Kurtpınar O.S.B. Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu No:21/1 kapı nolu sanayi tesisidir. Konu taşınmaza ulaşım, Muratlı İlçe merkezinde yer alan Mustafa Kemal Atatürk Caddesi üzerinden kuzey (Karıştıran Mevkii) istikametine doğru yaklaşık 7 km sonra sol tarafta konumludur. Konu taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi tesisleri, boş arsalar ve tarlalar bulunmaktadır. Bölgenin alt yapıdan istifadesi tamdır.

5. ANAGAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Konu taşınmaz 9.492,23 m2 alanlı 608 ada 7 parsel üzerinde, ruhsatlı olarak mevcut ve ilave fabrika binaları, idari bina, kazan dairesi, bekçi kulübesi, 4 adet silo, yükleme depoları, 2 adet foseptik, su havuzu, makine dairesi ve paketleme depoları bölümlerinden ibaret sanayi tesisidir. Parsel üzerinde aşağıdaki yapılar bulunmaktadır. Parselin girişi Atatürk Caddesi üzerinden güvenli demir sürgülü kapı ile sağlanmakta olup parselin etrafı betonarme kol duvar ile çevrilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapılar yasal olarak 3.642 m2 mevcut olarak 3.792 m2 alana sahiptir.

A nolu Fabrika Binası; Projesinde zemin kattan meydana gelmiş 1.100 m2 alana sahiptir. Prefabrik betonarme kolon ve çelik taşıyıcı sistemlidir. Yapı içerisinde zeminler sertleştirilmiş beton, duvarları ve çatısı sandviç paneldir.

B- Depo Havuzu; projesinde ve mevcutta zemin kattan ibaret 56 m2 alana sahiptir. Betonarme yapı tarzındadır.

C- Kazan Dairesi: L fabrika binasının kuzeybatısında, projesinde ve mevcutta zemin kattan oluşmaktadır. 47 m2 alana sahiptir.

D- 4 Adet Silo; Çelik yapı tarzında her biri 20 m2 olmak üzere 4 adet toplam 80 m2 zemin betonu ve üzerinde 2,5 m2 yarıçaplı, 7,50 m yüksekliğe sahiptirler.

E- Depo; Projesinde tek kattan meydana gelmiş 780 m2 alana sahiptir. Prefabrik betonarme kolon ve çelik taşıyıcı sistemlidir. Yapı içerisinde zeminler sertleştirilmiş beton, duvarları ve çatısı sandviç paneldir.

F- Depo Yükleme Binası; E Blok bitişiğinde güneybatısında, betonarme yapı tarzında 59 m2 kullanım alanından ibarettir.

G- Foseptik Binası; Parselin kuzeybatısında 17,50 m2 kullanım alanından ibarettir.

H- Foseptik Binası; Parselin kuzeybatısında 13,00 m2 kullanım alanından ibarettir.

I- Su Havuzu; Parselin kuzeydoğusunda betonarme yapı tarzında zemin kat 47,50 m2 kullanım alanından ibarettir.

J- Makine Dairesi; Su havuzu bitişiğinde, betonarme yapı tarzında zemin kat 8 m2 kullanım alanından ibarettir.

K- İdari Bina; E ve L binalarının kesişiminde, betonarme yapı tarzında, zemin ve 1 normal kattan ibarettir. Taşınmazın zemin katında; ofis alanları, banyo, depo, bina girişi bölümü 225 m2, 1. Normal katında, ofis alanları, hol ve wc hacimleri 216 m2 olmak üzere toplam 441 m2 kullanım alanından ibarettir. Taşınmaza alüminyum camlı kapısından giriş sağlanmakta olup, zemin döşemesi seramik, duvarlar plastik boyalıdır.

L + L1- Fabrika Binası; Projesinde zemin ve asma kattan meydana gelmiş zemin katı (L) olarak adlandırılmış 743 m2, asma katı (L1) olarak adlandırılmış 197 m2 olmak üzere toplam 940 m2 alana sahiptir. Prefabrik betonarme kolon ve çelik taşıyıcı sistemlidir. Yapı içerisinde zeminler sertleştirilmiş beton, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Yapının ruhsatına ulaşılamamış olup projesi bulunduğu yasal kabul edilmiştir.

M- Bekçi Kulübesi; Parselin güneybatısında, betonarme yapı tarzında, zemin kat 23 m2 kullanım alanından ibarettir.

N- Paketleme Depo; A ve L binası bitişiğinde, zemin kat 30 m2 kullanım alanından ibarettir.

Sundurma; L binanın güneydoğusunda 150 m2 alanlı yanları açık sundurma alanı vardır.

7. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
- Ana artere cepheli olması. - A- Fabrika binasının iskanlı olması. - O.S.B. dahilinde yer alması	- Belirli alıcı kitleye hitap etmesi - Bazı yapıların eski olması.

8. EMSAL SATIŞLAR

EMSAL 1: Konu mülk ile aynı bölgede, ana yola cepheli, aynı imar özelliklerine sahip, 10.750 m2 alanlı sanayi arsası için istenen değer: 6.000.000,-TL (558,-TL/m2) Pazarlık payı bulunmaktadır. Çınar Emlak: 0507 2472330

EMSAL 2: Konu mülk ile aynı bölgede, ana yola göre arka tarafta, aynı imar özelliklerine sahip, 15.000 m2 alanlı sanayi arsası için istenen değer: 6.750.000,-TL (450,-TL/m2) Pazarlık payı bulunmaktadır. Ateşoğlu Emlak: 0532 2761481

EMSAL 3: Bölgeye hakim bir emlak firması ile yapılan görüşmede, taşınmaz ile aynı OSB içinde ana yola cepheli konumda bulunan sanayi arsası yaklaşık 1 yıl önce 440,-TL/m2 birim fiyatla satılmış olup konu taşınmazın 500,-TL/m2 civarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. Erdem Emlak: 0533 2087183

EMSAL 4: Bölgeye hakim bir emlak firması ile yapılan görüşmede, bölge genelinde ana yola cepheli parseller için, 600-700,-TL/m2 istenildiği ancak bu rakamlara satışların yapılamadığı bilgisi alınmış olup konu taşınmazın 500,-TL/m2 birim fiyat ile satılabileceğinin düşünüldüğü bilgisi alınmıştır. Şemsi Emlak: 0532 3346570

9. EKSPERİN KANAATI

☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ
---	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

10. DEĞERLEME

Konu mülkün değerlemesinde maliyet yaklaşımı ve emsal satışların karşılaştırılması yöntemi kullanılmıştır.

YASAL VE MEVCUT DEĞERLEME	Değerleme detayı tablo olarak rapor ekinde mevcuttur.
---------------------------	---

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumu, inşaat alanı, inşaat kalitesi, kullanım özelliği göz önünde bulundurularak, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre, **yasal durum değerinin 10.150.000,-TL (ON MİLYON YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI); mevcut durum değerinin 10.250.000,-TL (ON MİLYON İKİ YÜZ ELLİ BİN TÜRK LİRASI)** olduğuna dair kanaatimi belirten bu rapor tarafımdan düzenlenmiştir.

Hazırlayan
Cengiz Ünver
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans no: 404644

Kontrol
Serhat BOZAN
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 401262

Onay
Faruk BOZAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 401226

ÖNEMLİ NOT

Bu raporda yapılan öneriler parselle ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Bu rapor, orijinal tek nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir. Bu değerlendirme raporu müşterimiz isteği doğrultusunda hazırlanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) faaliyetlerinde kullanılamaz. Rapor, Firmamızın ve değerlendirme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile muteber bilgi, belge ve piyasa koşullarına göre azami dikkatle hazırlanmıştır. İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazların resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir. Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen muteber bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır. Bu rapor, satıcı ve/veya alıcı ve/veya diğer ilgilileri akdi yükümlülüklerini yerine getirmekten muaf kılmayacaktır.

EKLER: Değerleme tablosu, fotoğraflar.

608 ADA 7 NOLU PARSEL YASAL DEĞER				
	Alan (m2)	Birim Değeri (TL/m2)	Hesaplanan Değer	Verilen Değer
ARSA DEĞERİ	9,492.23	575	5,458,032 TL	5,460,000 TL
A-FABRİKA BİNASI	1,100	1,000	1,100,000 TL	1,100,000 TL
B-DEPO HAVUZU	56	500	28,000 TL	30,000 TL
C-KAZAN DAİRESİ	47	750	35,250 TL	35,000 TL
D-4 ADET SİLO (Temel+Çelik Silo)				160,000 TL
E-DEPO	780	1,000	780,000 TL	780,000 TL
F-DEPO YÜKLEME	59	1,000	59,000 TL	60,000 TL
G-FOSEPTİK	17.50	500	8,750 TL	10,000 TL
H-FOSEPTİK	13	500	6,500 TL	5,000 TL
I-SU HAVUZU	47.50	500	23,750 TL	25,000 TL
J-MAKİNE DAİRESİ	8	750	6,000 TL	5,000 TL
K-İDARİ BİNA	441	1,250	551,250 TL	550,000 TL
L-L1-DEPO SİNANGİL PAK.	940	1,000	940,000 TL	940,000 TL
M-BEKÇİ KULÜBESİ	23	1,100	25,300 TL	25,000 TL
N-PAKETLEME DEPO	30	1,000	30,000 TL	30,000 TL
ŞEREFİYE + ÇEVRE DÜZ.				935,000 TL
			Toplam	10,150,000 TL

608 ADA 7 NOLU PARSEL MEVCUT DEĞER				
	Alan (m2)	Birim Değeri (TL/m2)	Hesaplanan Değer	Verilen Değer
ARSA DEĞERİ	9,492.23	575	5,458,032 TL	5,460,000 TL
A-FABRİKA BİNASI	1,100	1,000	1,100,000 TL	1,100,000 TL
B-DEPO HAVUZU	56	500	28,000 TL	30,000 TL
C-KAZAN DAİRESİ	47	750	35,250 TL	35,000 TL
D-4 ADET SİLO (Temel+Çelik Silo)				160,000 TL
E-DEPO	780	1,000	780,000 TL	780,000 TL
F-DEPO YÜKLEME	59	1,000	59,000 TL	60,000 TL
G-FOSEPTİK	17.50	500	8,750 TL	10,000 TL
H-FOSEPTİK	13	500	6,500 TL	5,000 TL
I-SU HAVUZU	47.50	500	23,750 TL	25,000 TL
J-MAKİNE DAİRESİ	8	750	6,000 TL	5,000 TL
K-İDARİ BİNA	441	1,250	551,250 TL	550,000 TL
L-L1-DEPO SİNANGİL PAK.	940	1,000	940,000 TL	940,000 TL
M-BEKÇİ KULÜBESİ	23	1,100	25,300 TL	25,000 TL
N-PAKETLEME DEPO	30	1,000	30,000 TL	30,000 TL
Ruhsatsız Sundurma	150	675	101,250 TL	100,000 TL
ŞEREFİYE + ÇEVRE DÜZ.				935,000 TL
			Toplam	10,250,000 TL

Dış Cephe

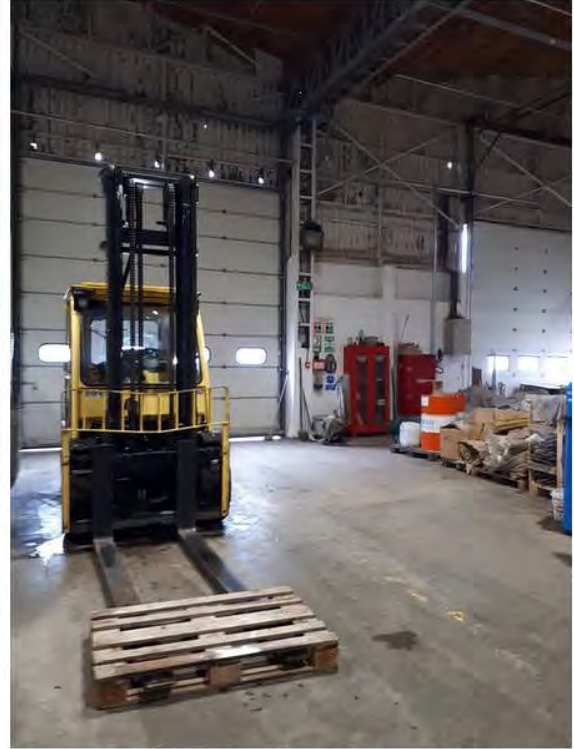




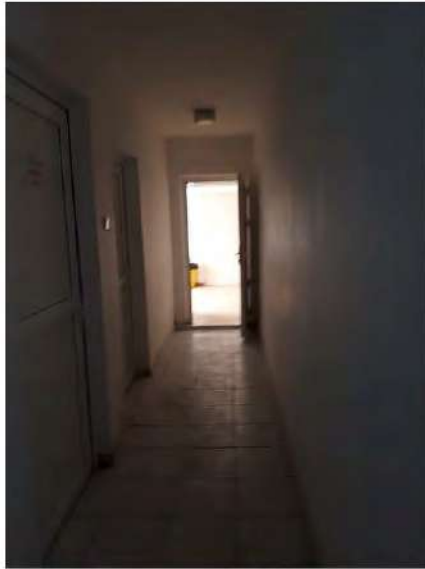




İç Mekan







AKSİS MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

PEŞTEMALCI CAD.YENİCE KARAHALIL PASAJI NO:24 59100 TEKİRDAĞ
TEL: 0.282.283 96 13 FAX: 0.282.260 60 89
www.aksismimarlik.com.tr

EKSUN ŞUBE GIDA TARIM SAN. TIC. ANO. ŞTİ. AİT
(C) DEPO ALAN: 47.00 M2 - (N) DEPO ALANI: 30.00 M2
(J) MAKİNA DİRESİ ALANI: 8.00 M2 - (I) SU HAYUZU alan: 47.50 m2
(M) BEKÇİ KULUBESİ alanı: 23.00 m2 - (B) DEPO alan: 56.00 m2 -
(D) 4 ADET SILO PROJELERİ TOPLAM ALAN: 80.00 M2

T. M. M. O. B.
MİMARLAR ODASI
MESLEKİ DENETİM VİZESİ

**PROJE MÜELLİFİ :**

AD-SOYAD	ÜNVAN	ODA SİCİL
FARUK ÇAKAN	MİMAR	29039
		YETKİ SİCİL
		34-3944
		DİPLOMA NO
		1229

T.C.
MURATLI BELEDİYESİ

MİMARİ KONTROL

BATİ TEKNİK YAPI
DENETİM LTD. ŞTİ.
Ertuğrul Mah. Eski Bedesten Sk.
Timsal Apt. No:14 Merkez / T.OAĞ
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Tic. Sic. No: 1500548407
SERİFE ÇİÇEK AKKURT
Mimar
Proje ve uygulama denetçisi
Denetim No: 1754
Oda Sicil No: 14871

UYGUNDUR

AYDIN YILMAZ
Belediye Başkanı
Mimar

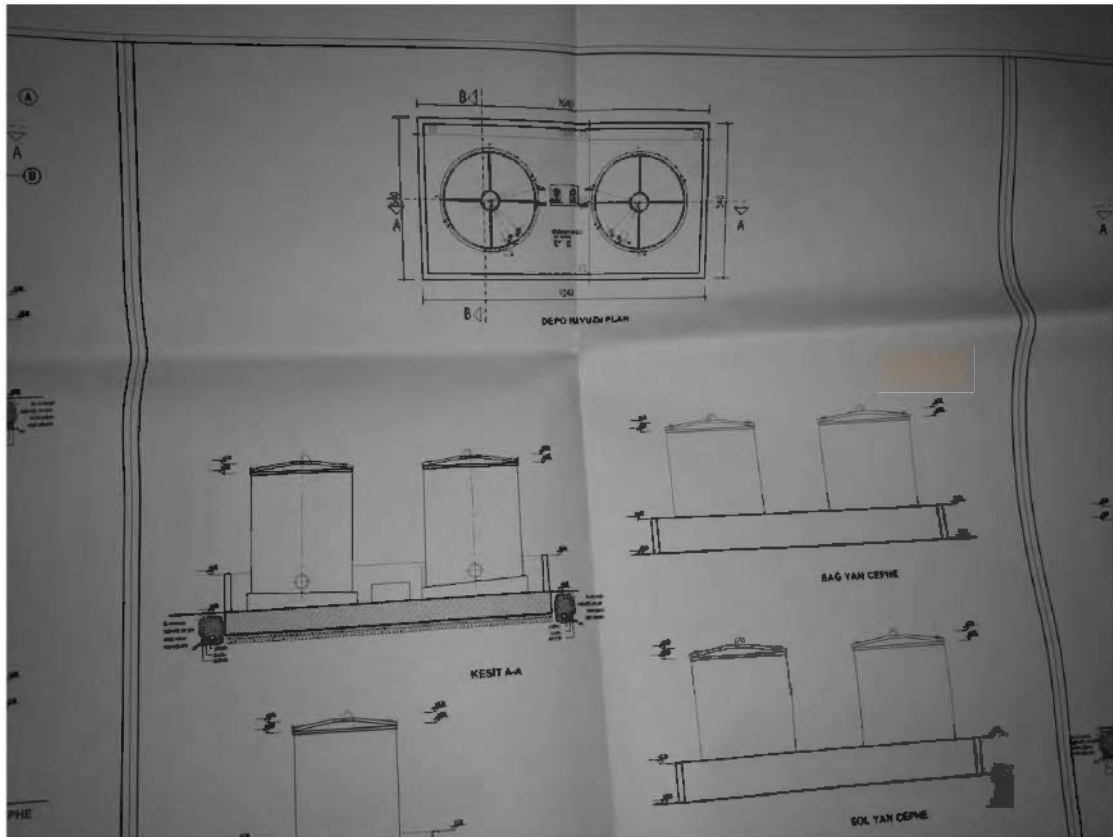
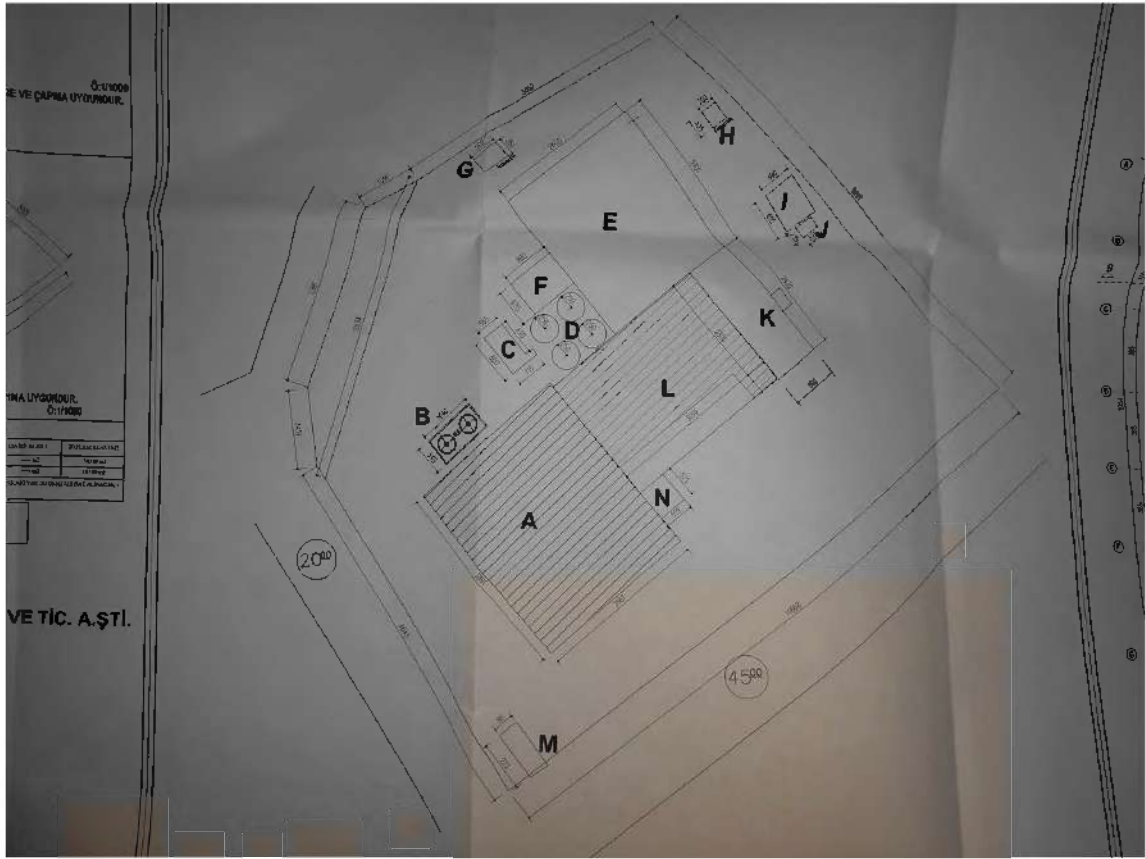
TASDİK OLUNUR

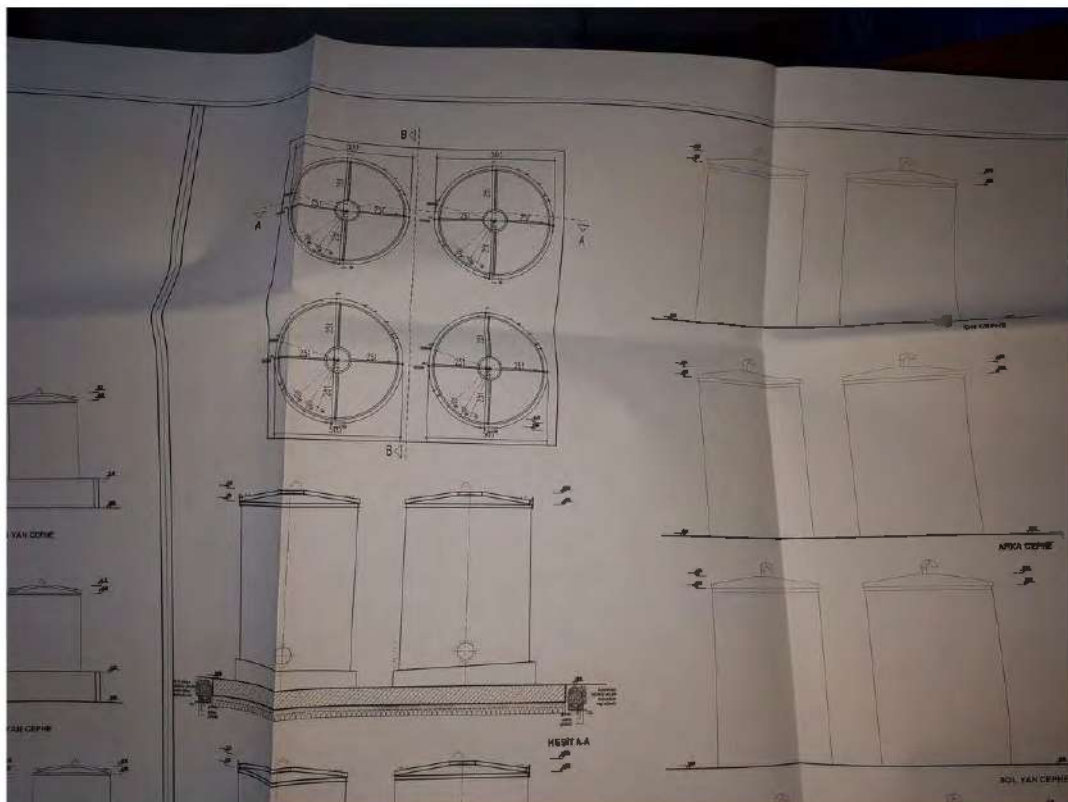
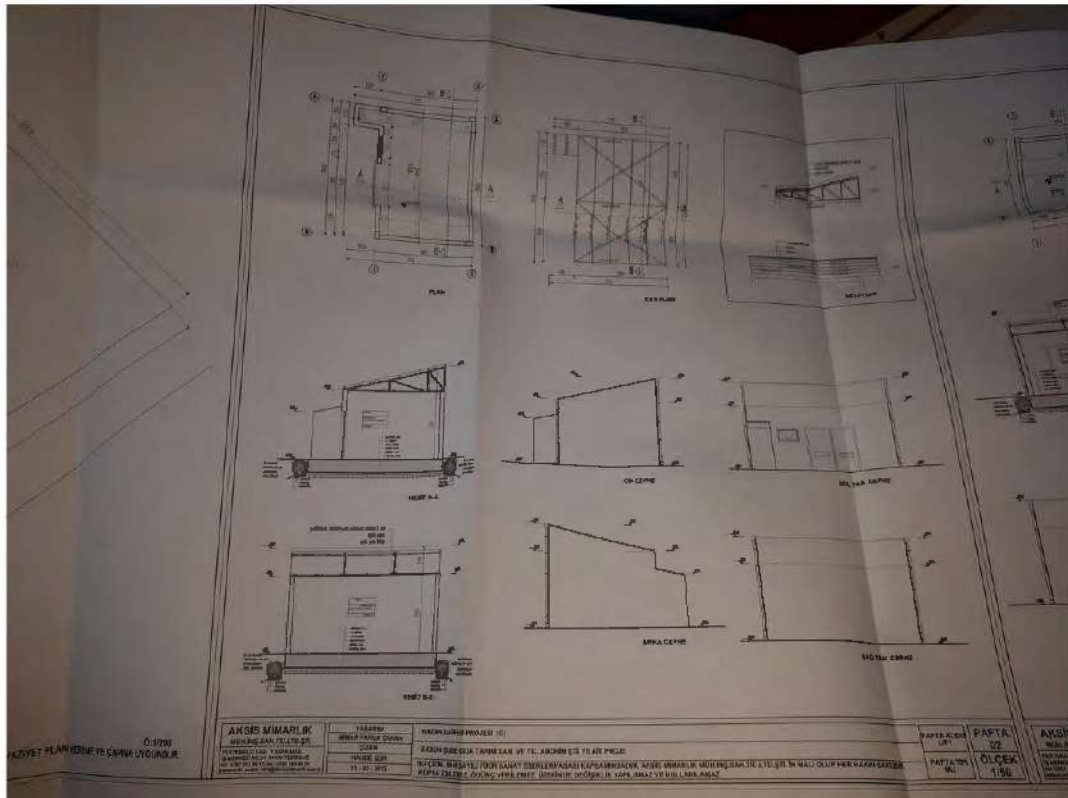
Hüseyin YILMAZ
Belediye Başkanı
Mimar

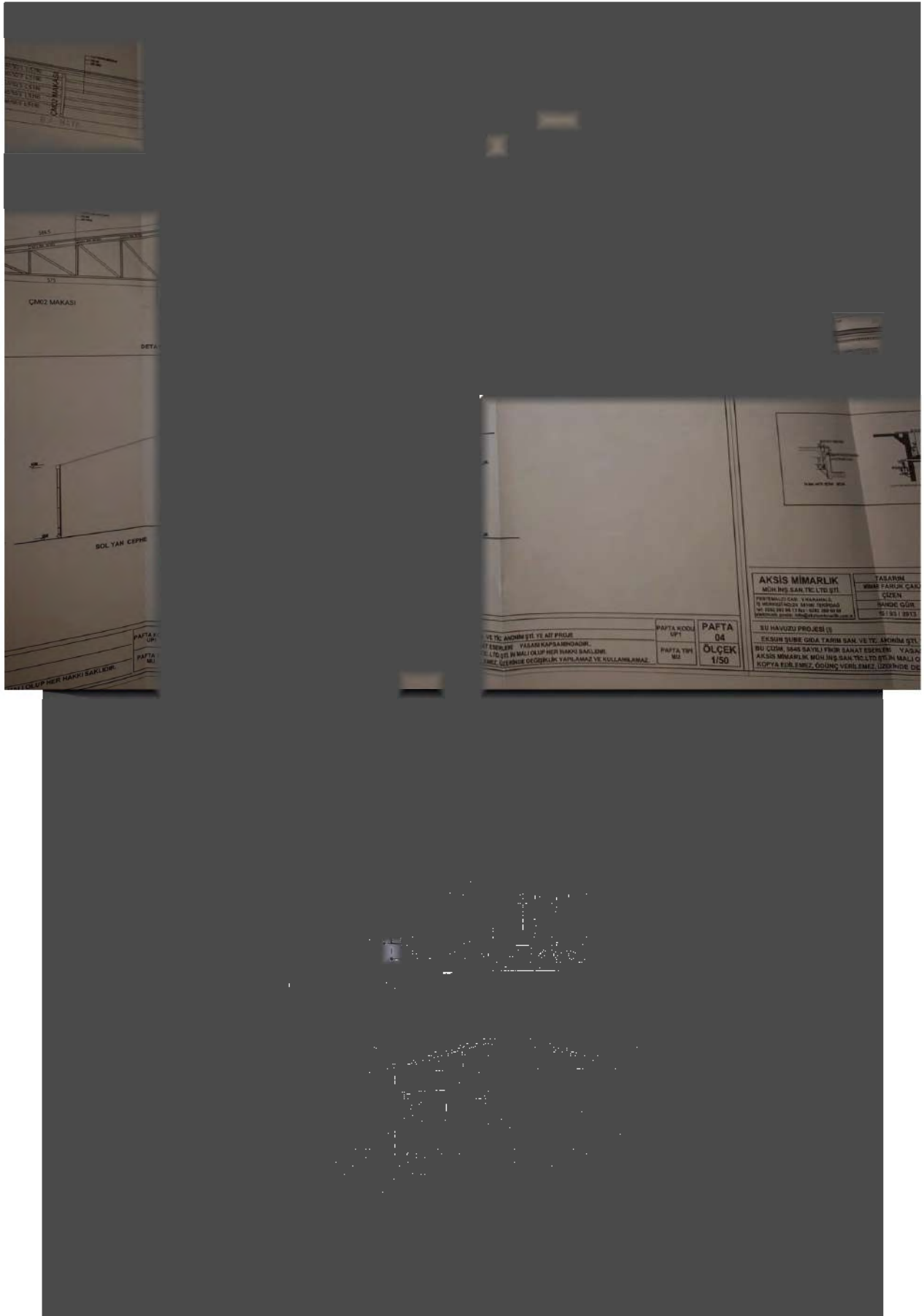
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	TEKİRDAĞ	MURATLI		311-1C	17	21

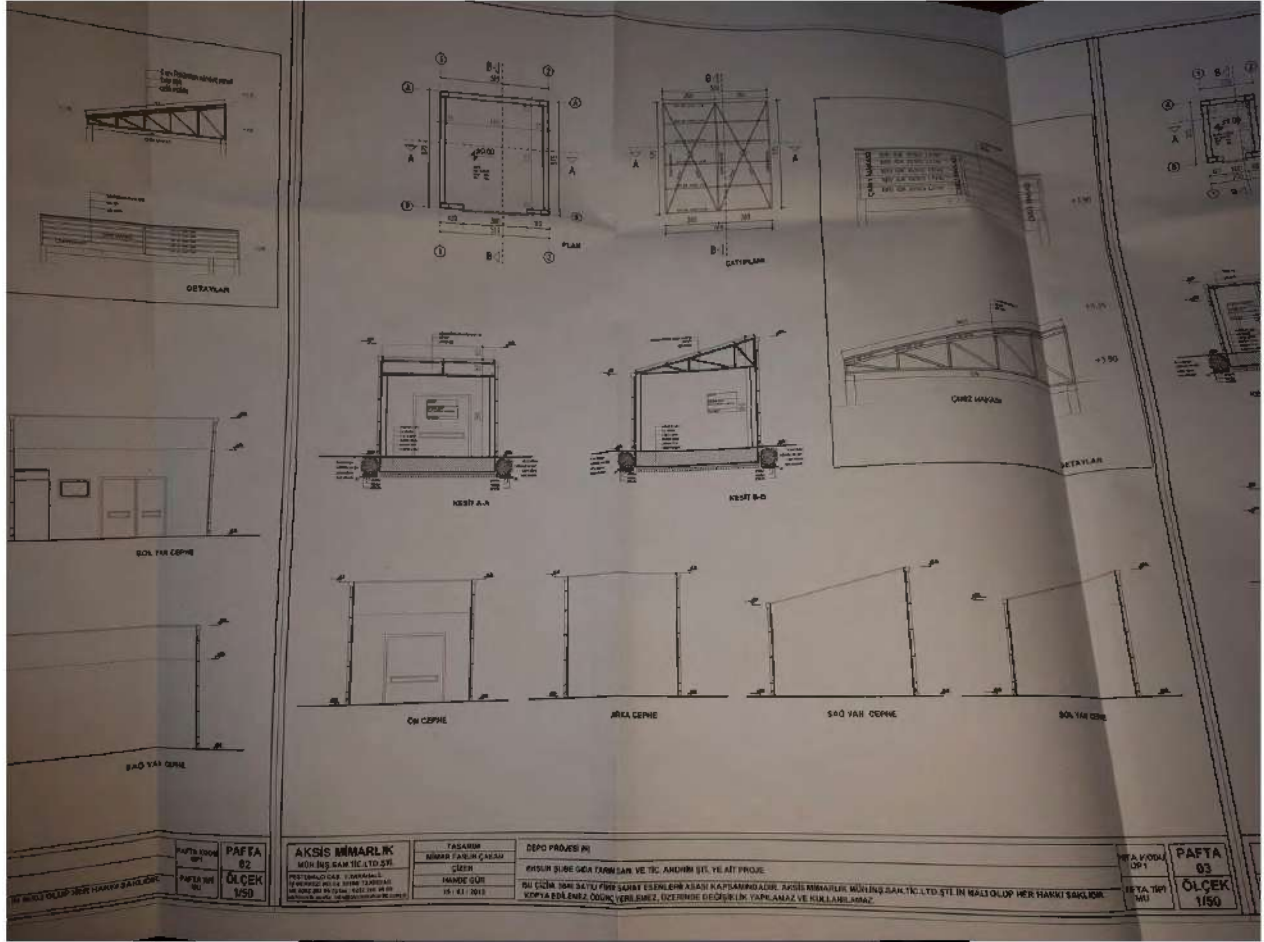
YAPININ	CİNSİ	YAPI ALANI	TAŞIYICI SİSTEMİ	KAT ADEDİ	BELEDİYE PROJE KAYIT NO
		3 717.00 M2	B.A.K	1	
	SİĞİNAK KAT PLANI	SİĞİNAK ALANI			
		-			

5846 SAYILI F.S.E. KANUN UYARINCA TÜM TELİF HAKLARI AKSİS MİMARLIK'A AİTTİR. YAZILI İZİN ALINMADAN HİÇBİR BİÇİMDE BÜTÜNÜ VEYA BİR BÖLÜMÜ DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KULLANILAMAZ VE YAYINLANAMAZ. PROJEDE TADİLAT YETKİSİ SADECE MÜELİFE AİTTİR. MAL SAHİBİ İMZASIYLA PROJEYİ VE BELİRTİLEN HUKUSLARI KABUL ETTİĞİNİ BEYAN EDER.









AKSİS MİMARLIK MÜHÜR SANCILIK LTD. ŞTİ.
PEŞTİRMALCI CAD. YENİCE KAPAMAĞI PASAJI NO:29 İSTANBUL TÜRKİYE
TEL: 0 212 282 28 00 FAX: 0 212 282 40 00
WWW.AKSIS-MIMARLIK.COM

EKSUN ŞUBE GIDA TARIM SAN. TİC. ANO. ŞTİ. AİT
(E) DEPO ALANI: 780.00 M2
(F) DEPO YÜKLEME PROJESİ ALAN: 59.00 M2

T. M. M. O. B.
MİMARLAR ODASI
MESLEK DENETİM VİZESİ

PROJE MÜELLİFİ:

AD-SOYAD	UNVAN	ODA SİGİL
FARUK ÇAKAN	MİMAR	24039
		YETKİ SİGİL
		34 3844
		DİPLOMA NO
		4229

T.C.
MURATLI BELEDİYESİ

MİMARİ KONTROL
DENETİM CİS. 111
Edipgazi Mah. Zeki Bektaşlar Sok.
Ticaret Bld. 10. Kat Kat: 10.000
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul / 34398
0212 282 28 00
0212 282 40 00

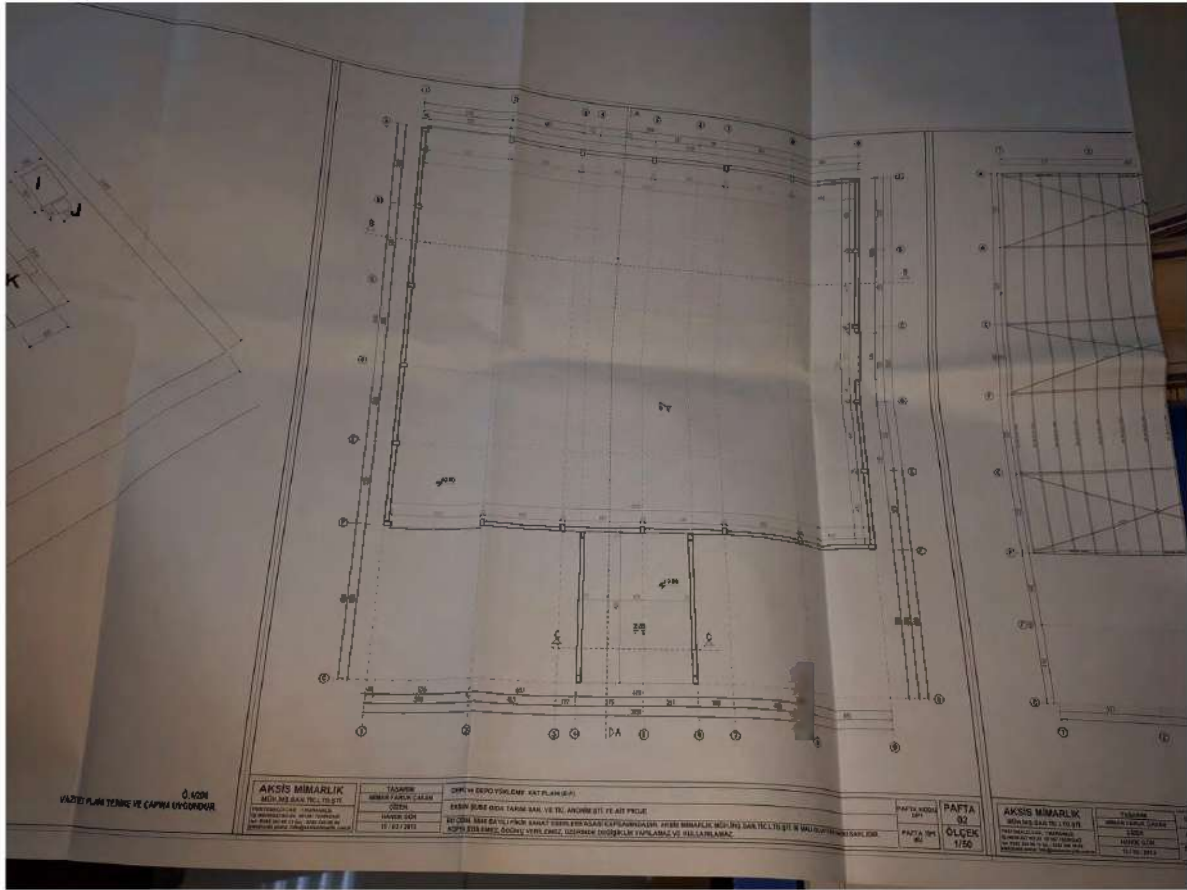
UYGUNDUR
MURATLI BELEDİYESİ
MURATLI BELEDİYESİ
MURATLI BELEDİYESİ

TASDİK OLUNUR
MURATLI BELEDİYESİ
MURATLI BELEDİYESİ
MURATLI BELEDİYESİ

APRİNİN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	KADA	PARSEL
TEKİRDAĞ	MURATLI			314-İC	17	21

YAPININ	ÇİNSİ	YAPILAN	TASIVICI SİSTEMİ	KAT ADEDA	BELEDİYE PROJE KAYIT NO
	SİĞİMAK	317 M2	6 AK	1	
	KAT PLANI				

5946 SAYILI F.S.E. KANUNUYA GÖRE TİM TELLİF HAKLARI AKSİS MİMARLIK'A AİTTİR. YAZILI İZİN ALINMADAN HİÇBİR BİÇİMDE BÖTÜNÜ VEYA BİR BÖLÜMÜ DEĞİŞİMLİK YAPILARAK KULLANILAN VE YATIRILANAMAZ. PROJEDE TADİLAT YETKİSİ SADECE MÜELLİFE AİTTİR. MAL SAHİBİ İMZASIYLA PROJESİ VE BELİRTİLEN HUKUSLARI KABUL ETTİĞİNİ BEYAN EDER.



AKSIS MİMARLIK MİM. NO: 2017/10
PİSTİNCİ CAD. YENİCE KÖYÜNE KARŞI PAZAR MOZAİK BİNA 17.50 M2
TEL: 0 292 265 90 13 FAX: 0 292 200 69 40
WWW.AKSISMIMARLIK.COM.TR

EKSUN GIDA TARIM SAN. TİC. ANO. ŞTİ. AİT
(G) FOSEPTİK ALANI: 17.50 M2
(H) FOSEPTİK PROJELERİ ALANI: 13.00 M2

T. M. M. O. B.
MİMARLAR ODASI
MESLEKİ DENETİM VİZESİ

PROJE MÜELLİFİ:
AD-SOYAD: FARUK ÇAKAN
UNVAN: MİMAR
ODA SİCİL: 29036
YETKİ SİCİL: 34-5944
DİPLOMA NO: 1229

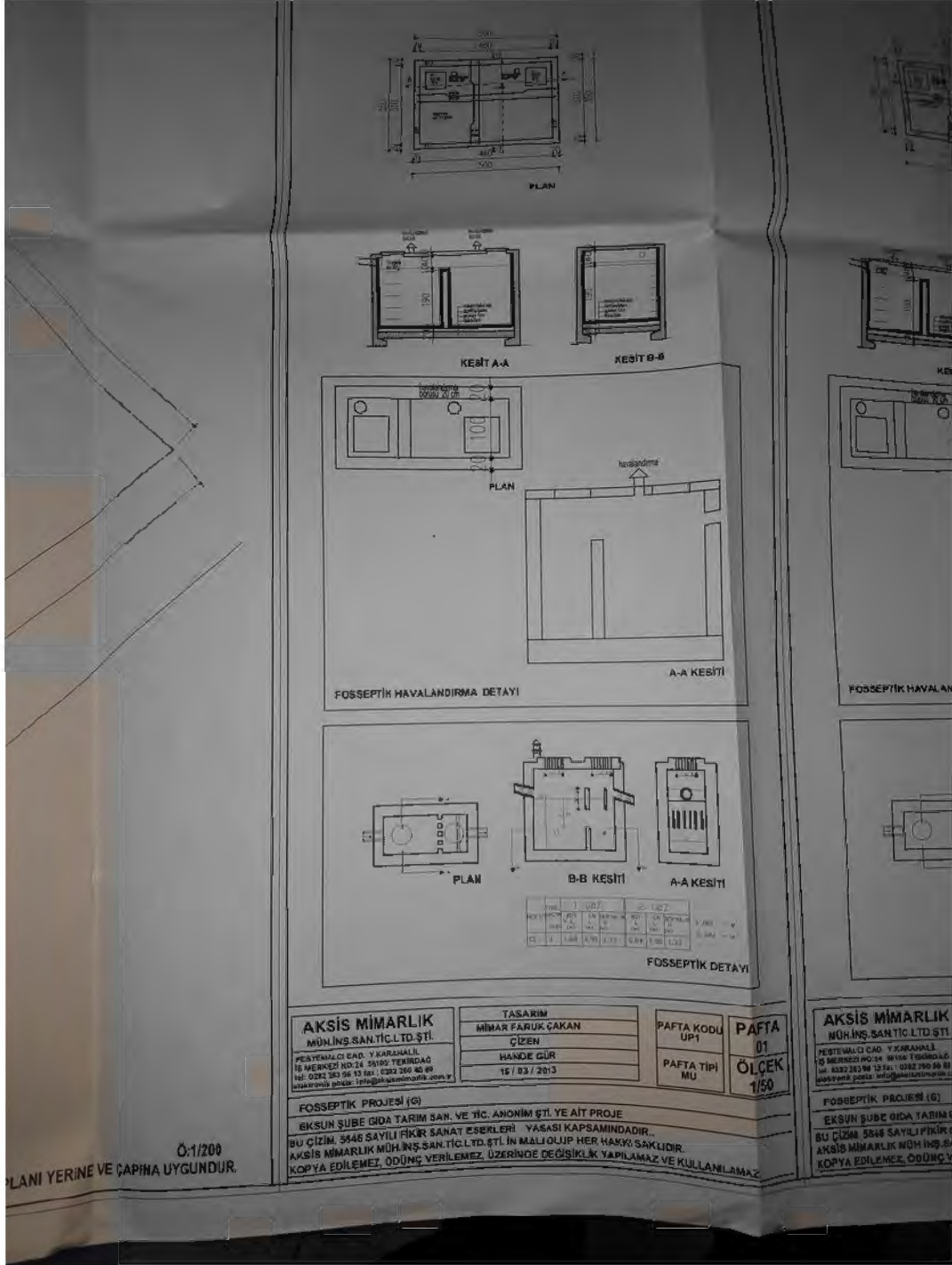
T.C.
MURATLI BELEDİYESİ

MİMARİ KONTROL: UYGUNDUR
TASDİK OLUNUR

ARSAH: İL: TEKİRDAĞ İLÇESİ: MURATLI MAHALLE: KURTİPİNAK PAFTA: 2414-BİC ADA: 17 PARSEL: 21

YAPININ: CİNSİ: YAPILARI: TAŞIYICI SİSTEMİ: KAT ADEDI: BELEDİYE PROJESİ KAYIT NO:

5546 SAYILI F.S.E. KANUNU UYARINCA TÜM Telif hakları AKSIS MİMARLIK' A AİTTİR. YAZILI İZİN ALINMADAN HİÇBİR BİÇİMDE BÜTÜNÜ VEYA BİR BÖLÜMÜ DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KULLANILAMAZ VE YAYINLANAMAZ. PROJEDE TADİLAT YETKİSİ SADECE MÜELLİFE AİTTİR. MAL SAHİBİ İMZASIYLA PROJESİ VE BELİRTİLEN HUKUSLARI KABUL ETTİĞİNİ BEYAN EDER.



AKSİS MİMARLIK
MÜHÜR SANCILTD.ŞTİ.

PESTEWALI CAD. Y. KARAHALLI
15. MERKEZİ NO:24 35100 TEKİRDAĞ
Tel: 0282 363 96 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

15 / 03 / 2013

FOSSEPTİK PROJESİ (G)

EKSUN ŞUBE GIDA TARIM SAN. VE TİC. ANONİM ŞTİ. YE AIT PROJE
BU ÇİZİM 5446 SAYILI FİKRİ SÂHİP HAKLARI KANUNU KAPSAMINDADIR.
AKSİS MİMARLIK MÜHÜR SANCILTD.ŞTİ.İN MALİYETİ HER HAKKI SAKLIDIR.
KOPYA EDİLEMEZ, ODUNÇ VERİLEMEZ, ÜZERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ VE KULLANILAMAZ.

TASARIM
MİMAR FARUK ÇAKAN

ÇİZİM
HANDİ GÜR

15 / 03 / 2013

PAFTA KODU
UP1

PAFTA TİPİ
MU

PAFTA
01

ÖLÇEK
1/50

AKSİS MİMARLIK
MÜHÜR SANCILTD.ŞTİ.

PESTEWALI CAD. Y. KARAHALLI
15. MERKEZİ NO:24 35100 TEKİRDAĞ
Tel: 0282 363 96 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

15 / 03 / 2013

FOSSEPTİK PROJESİ (G)

EKSUN ŞUBE GIDA TARIM SAN. VE TİC. ANONİM ŞTİ. YE AIT PROJE
BU ÇİZİM 5446 SAYILI FİKRİ SÂHİP HAKLARI KANUNU KAPSAMINDADIR.
AKSİS MİMARLIK MÜHÜR SANCILTD.ŞTİ.İN MALİYETİ HER HAKKI SAKLIDIR.
KOPYA EDİLEMEZ, ODUNÇ VERİLEMEZ, ÜZERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ VE KULLANILAMAZ.

Ö:1/200
PLAN YERİNE VE ÇAPINA UYGUNDUR.

AKSİS MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.

PEŞTEMALCI CAD.YENİCE KARAHALIL PASAJI NO:24 59100 TEKİRDAĞ

TEL: 0.282.263 96 13 FAX: 0.282.260 60 69
www.aksismimarlik.com.tr**EKSUN GIDA TARIM SAN. TİC . ANO. ŞTİ .AİT
(K) İDARİ BİNA PROJESİ ALANI :441.00 M2****T. M. M. O. B.
MİMARLAR ODASI
MESLEKİ DENETİM VİZESİ****PROJE MÜELLİFİ :**

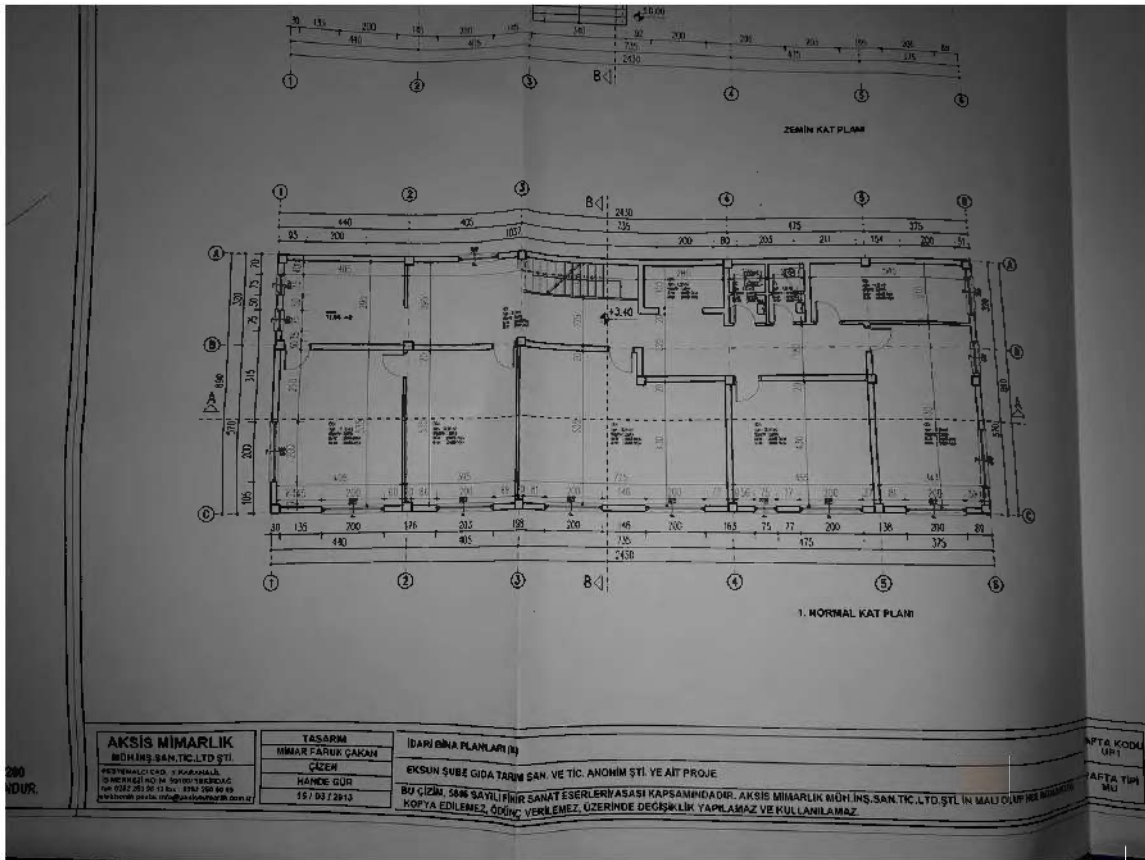
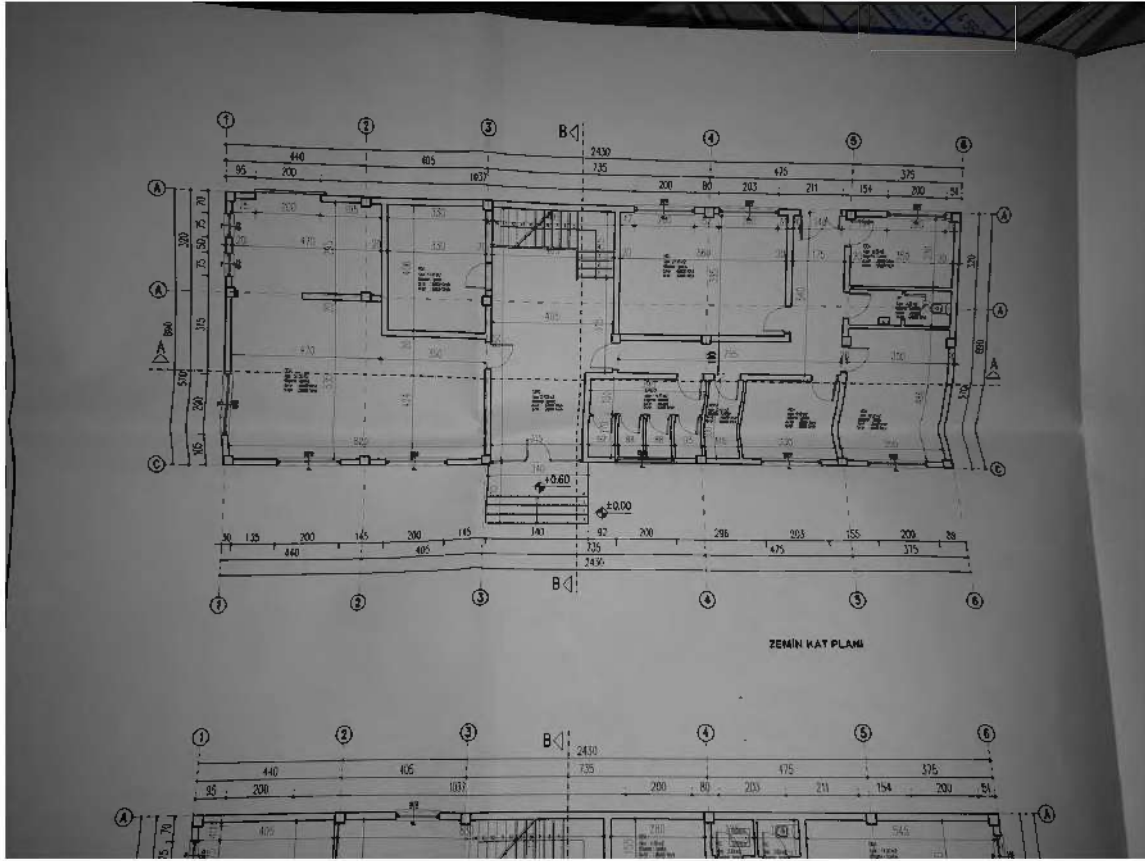
AD-SOYAD	ÜNVAN	ODA SİCİL
FARUK ÇAKAN	MİMAR	29039
		YETKİ SİCİL
		34-3944
		DİPLOMA NO
		1229

**T.C.
MURATLI BELEDİYESİ****MİMARİ KONTROL****BATİ TEKNİK YAPI
DENETİM LTD. ŞTİ.**
Ertugrul Mah. Eski Bedesten Sk.
Timsal Apt. No:174 Merkez / T.DAĞ
Namık Kemal V.D: 1300546407
SERİFE ÇİÇEK AKKURT
Mimar
Proje ve Uygulama denetçisi
Denetçi No:17681
Oda Sicil No:14876**UYGUNDUR**
Ayşın YILDIZOĞLU
İnsanî Tekniker**TASDİK OLUNUR**
Muratlı Belediyesi

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	TEKİRDAĞ	MURATLI		311-İİC	17	21

YAPININ	CİNSİ	YAPI ALANI	TAŞIYICI SİSTEMİ	KAT ADEDİ	BELEDİYE PROJE KAYIT NO
		3 717.00 M2	B.A.K	1	
	SİĞINAK KAT PLANI	SİĞINAK ALANI			

5846 SAYILI F.S.E. KANUN UYARINCA TÜM TELİF HAKLARI AKSİS MİMARLIK 'A AİTTİR. YAZILI İZİN ALINMADAN HİÇBİR BİÇİMDE BÜTÜNÜ VEYA BİR BÖLÜMÜ DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KULLANILAMAZ VE YAYINLANAMAZ. PROJEDE TADİLAT YETKİSİ SADECE MÜELİFE AİTTİR.MAL SAHİBİ İMZASIYLA PROJEYİ VE BELİRTİLEN HUHUSLARI KABUL ETTİĞİNİ BEYAN EDER.





Fahri ÇAKA
Mimar
Oda No: 12

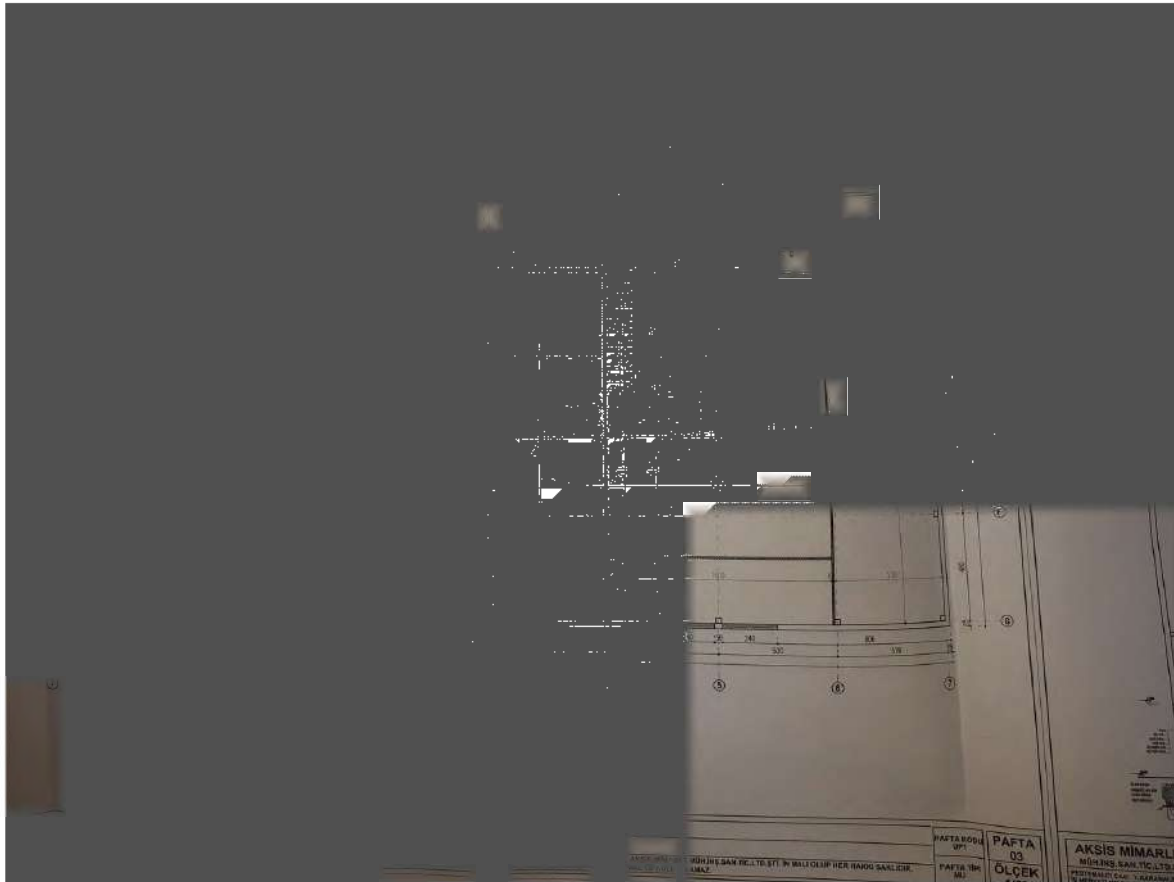
T.C.
MURATLI BELEDİYESİ

BATİ TEKNİK YAPI
DENETİM LTD. ŞTİ.
Ertuğrul Mah. Eski Bedesten Sk.
Timsal Apt. No: 11/4 Merkez / T.DAG
Nispetiye Kemal V.D. : 1500546407
SERİFE ÇİÇEK AKKURT
Mimar
Proje ve Uygulama denetçisi



seyin YILMAZ
Mimar
Oda No: 12

KİŞİ	MAHALLE	FAKTA
MURATLI		31-10-2013
YAPILAN	TEKNOLOJİ	31-10-2013
YAPILAN	TEKNOLOJİ	31-10-2013



Kullatema ainek	Vastatamine (a)	Kullatema ainek	Vastatamine	3. Allup
	KOD		KOD	

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum MURATLI BELEDİYESİ				2. Ruhsat veriliş yeri TEKİRDAĞ				3. Ruhsatın veriliş tarihi 08.08.13		4. Ruhsatın onay tarihi 58/137	
5. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				6. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				7. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		8. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
9. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				10. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				11. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		12. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
13. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				14. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				15. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		16. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
17. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				18. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				19. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		20. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
21. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				22. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				23. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		24. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
25. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				26. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				27. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		28. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
29. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				30. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				31. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		32. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
33. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				34. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				35. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		36. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
37. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				38. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				39. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		40. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
41. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				42. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				43. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		44. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
45. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				46. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				47. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		48. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
49. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				50. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				51. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		52. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
53. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				54. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				55. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		56. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
57. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				58. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				59. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		60. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
61. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				62. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				63. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		64. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
65. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				66. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				67. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		68. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
69. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				70. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				71. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		72. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
73. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				74. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				75. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		76. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
77. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				78. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				79. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		80. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
81. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				82. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				83. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		84. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
85. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				86. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				87. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		88. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
89. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				90. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				91. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		92. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
93. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				94. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				95. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		96. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	
97. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				98. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI				99. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI		100. Ruhsatın veriliş yeri MURATLI	

Yapı Sahibinin		Yapı Mülteahhidinin		Şantiye Şefinin	
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. EKİBİN ODA TARIM SANAYİ TİC. A.Ş. ADINA FİRAT ÖZDEMİR 2618063812		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. AKİSİS MAMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ ADINA FARUK ÇAKAN 54154102530		42. Adı soyadı, unvanı FARUK ÇAKAN MAMAR	
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no. 008325		43. TC kimlik no. 54154102530	
39. Vergi kimlik no.		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SÜLEYMANPAŞA VERGİ DAİRESİ		44. Oda sicil no. 29039 TAHHÜTHANE	
30. Adres MURATLI KURTULUŞ MAHALLESİ PASKAL MEVKİİ MURATLI		35. Sigorta sicil no. 1		45. Sigorta sicil no. 5901199712429	
31. İmza		36. Sigorta tarihi 10.06.2013		46. Sigorta tarihi 10.06.2013	
40. Sicile esas adres YAKUZ MAH. PEŞTİMALCI CAD. YENİCE KARAHALLI İŞHANI NO 24/1 TEKİRDAĞ		37. Södeyme tarihi 10.06.2013		47. Södeyme tarihi 10.06.2013	
41. İmza		38. Södeyme no. 1		48. Södeyme no. 1	
43. Adres 100.YIL MAH. OKUL SOKAK RUMELİ KONAKLARI A BLOK 77/1 TEKİRDAĞ		49. İmza		48. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12744) Listede yer almayan diğer binalar (bina dışında)	51. Bağımsız bölüm sayısı 10	52. Yüzölçümü (m2) 912	53. Benzer yapı sayısı 10
54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 10	55. Yapıda konut birim(daire) sayısı 10	56. Yapının taban alanı(m2) 912	57. Yapı inşaat alanı(m2) 912
58. Toplam yapı sayısı 1	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 10	60. Toplam konut birim(daire) sayısı 10	61. Toplam taban alanı(m2) 912
62. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 912	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	65. Yapının toplam kat sayısı 1
66. İlave kat sayısı	67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 9.5	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 9.5	69. Yapının toplam yüksekliği(m) 9.5
70. İlave kat yüksekliği(m)	71. Yapının sınırları	72. Yapının grubu A	73. 1 m2 malıyet (TL) 490
74. Yapının malıyet (TL) 446860	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının malıyet (TL) 446860	77. Form düzenlenirken kurulum malıyet (TL) 446860

Yapının Teknik Özellikleri	
78. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtma kaloritör ☐ 2. Bina içi kaloritör ☐ 3. Kat kaloritörleri ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer	79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fıstık-öl ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer
80. Soğuk Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şebekeden ☐ 3. Güneş kolektörleri ☐ 4. Kombi ☐ 5. Su pompası ☐ 6. Diğer	81. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıstık-öl ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. Diğer
82. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Piyar suyu ☐ 4. Tağama suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik	83. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐ 3. Diğer ☐ 4. Diğer ☐ 5. Diğer ☐ 6. Diğer ☐ 7. Diğer ☐ 8. Diğer ☐ 9. Diğer ☐ 10. Diğer ☐ 11. Diğer ☐ 12. Diğer ☐ 13. Diğer ☐ 14. Diğer ☐ 15. Diğer ☐ 16. Diğer ☐ 17. Diğer ☐ 18. Diğer ☐ 19. Diğer ☐ 20. Diğer ☐ 21. Diğer ☐ 22. Diğer ☐ 23. Diğer ☐ 24. Diğer ☐ 25. Diğer ☐ 26. Diğer ☐ 27. Diğer ☐ 28. Diğer ☐ 29. Diğer ☐ 30. Diğer ☐ 31. Diğer ☐ 32. Diğer ☐ 33. Diğer ☐ 34. Diğer ☐ 35. Diğer ☐ 36. Diğer ☐ 37. Diğer ☐ 38. Diğer ☐ 39. Diğer ☐ 40. Diğer ☐ 41. Diğer ☐ 42. Diğer ☐ 43. Diğer ☐ 44. Diğer ☐ 45. Diğer ☐ 46. Diğer ☐ 47. Diğer ☐ 48. Diğer ☐ 49. Diğer ☐ 50. Diğer ☐ 51. Diğer ☐ 52. Diğer ☐ 53. Diğer ☐ 54. Diğer ☐ 55. Diğer ☐ 56. Diğer ☐ 57. Diğer ☐ 58. Diğer ☐ 59. Diğer ☐ 60. Diğer ☐ 61. Diğer ☐ 62. Diğer ☐ 63. Diğer ☐ 64. Diğer ☐ 65. Diğer ☐ 66. Diğer ☐ 67. Diğer ☐ 68. Diğer ☐ 69. Diğer ☐ 70. Diğer ☐ 71. Diğer ☐ 72. Diğer ☐ 73. Diğer ☐ 74. Diğer ☐ 75. Diğer ☐ 76. Diğer ☐ 77. Diğer ☐ 78. Diğer ☐ 79. Diğer ☐ 80. Diğer ☐ 81. Diğer ☐ 82. Diğer ☐ 83. Diğer ☐ 84. Diğer ☐ 85. Diğer ☐ 86. Diğer ☐ 87. Diğer ☐ 88. Diğer ☐ 89. Diğer ☐ 90. Diğer ☐ 91. Diğer ☐ 92. Diğer ☐ 93. Diğer ☐ 94. Diğer ☐ 95. Diğer ☐ 96. Diğer ☐ 97. Diğer ☐ 98. Diğer ☐ 99. Diğer ☐ 100. Diğer ☐ 101. Diğer ☐ 102. Diğer ☐ 103. Diğer ☐ 104. Diğer ☐ 105. Diğer ☐ 106. Diğer ☐ 107. Diğer ☐ 108. Diğer ☐ 109. Diğer ☐ 110. Diğer ☐ 111. Diğer ☐ 112. Diğer ☐ 113. Diğer ☐ 114. Diğer ☐ 115. Diğer ☐ 116. Diğer ☐ 117. Diğer ☐ 118. Diğer ☐ 119. Diğer ☐ 120. Diğer ☐ 121. Diğer ☐ 122. Diğer ☐ 123. Diğer ☐ 124. Diğer ☐ 125. Diğer ☐ 126. Diğer ☐ 127. Diğer ☐ 128. Diğer ☐ 129. Diğer ☐ 130. Diğer ☐ 131. Diğer ☐ 132. Diğer ☐ 133. Diğer ☐ 134. Diğer ☐ 135. Diğer ☐ 136. Diğer ☐ 137. Diğer ☐ 138. Diğer ☐ 139. Diğer ☐ 140. Diğer ☐ 141. Diğer ☐ 142. Diğer ☐ 143. Diğer ☐ 144. Diğer ☐ 145. Diğer ☐ 146. Diğer ☐ 147. Diğer ☐ 148. Diğer ☐ 149. Diğer ☐ 150. Diğer ☐ 151. Diğer ☐ 152. Diğer ☐ 153. Diğer ☐ 154. Diğer ☐ 155. Diğer ☐ 156. Diğer ☐ 157. Diğer ☐ 158. Diğer ☐ 159. Diğer ☐ 160. Diğer ☐ 161. Diğer ☐ 162. Diğer ☐ 163. Diğer ☐ 164. Diğer ☐ 165. Diğer ☐ 166. Diğer ☐ 167. Diğer ☐ 168. Diğer ☐ 169. Diğer ☐ 170. Diğer ☐ 171. Diğer ☐ 172. Diğer ☐ 173. Diğer ☐ 174. Diğer ☐ 175. Diğer ☐ 176. Diğer ☐ 177. Diğer ☐ 178. Diğer ☐ 179. Diğer ☐ 180. Diğer ☐ 181. Diğer ☐ 182. Diğer ☐ 183. Diğer ☐ 184. Diğer ☐ 185. Diğer ☐ 186. Diğer ☐ 187. Diğer ☐ 188. Diğer ☐ 189. Diğer ☐ 190. Diğer ☐ 191. Diğer ☐ 192. Diğer ☐ 193. Diğer ☐ 194. Diğer ☐ 195. Diğer ☐ 196. Diğer ☐ 197. Diğer ☐ 198. Diğer ☐ 199. Diğer ☐ 200. Diğer ☐ 201. Diğer ☐ 202. Diğer ☐ 203. Diğer ☐ 204. Diğer ☐ 205. Diğer ☐ 206. Diğer ☐ 207. Diğer ☐ 208. Diğer ☐ 209. Diğer ☐ 210. Diğer ☐ 211. Diğer ☐ 212. Diğer ☐ 213. Diğer ☐ 214. Diğer ☐ 215. Diğer ☐ 216. Diğer ☐ 217. Diğer ☐ 218. Diğer ☐ 219. Diğer ☐ 220. Diğer ☐ 221. Diğer ☐ 222. Diğer ☐ 223. Diğer ☐ 224. Diğer ☐ 225. Diğer ☐ 226. Diğer ☐ 227. Diğer ☐ 228. Diğer ☐ 229. Diğer ☐ 230. Diğer ☐ 231. Diğer ☐ 232. Diğer ☐ 233. Diğer ☐ 234. Diğer ☐ 235. Diğer ☐ 236. Diğer ☐ 237. Diğer ☐ 238. Diğer ☐ 239. Diğer ☐ 240. Diğer ☐ 241. Diğer ☐ 242. Diğer ☐ 243. Diğer ☐ 244. Diğer ☐ 245. Diğer ☐ 246. Diğer ☐ 247. Diğer ☐ 248. Diğer ☐ 249. Diğer ☐ 250. Diğer ☐ 251. Diğer ☐ 252. Diğer ☐ 253. Diğer ☐ 254. Diğer ☐ 255. Diğer ☐ 256. Diğer ☐ 257. Diğer ☐ 258. Diğer ☐ 259. Diğer ☐ 260. Diğer ☐ 261. Diğer ☐ 262. Diğer ☐ 263. Diğer ☐ 264. Diğer ☐ 265. Diğer ☐ 266. Diğer ☐ 267. Diğer ☐ 268. Diğer ☐ 269. Diğer ☐ 270. Diğer ☐ 271. Diğer ☐ 272. Diğer ☐ 273. Diğer ☐ 274. Diğer ☐ 275. Diğer ☐ 276. Diğer ☐ 277. Diğer ☐ 278. Diğer ☐ 279. Diğer ☐ 280. Diğer ☐ 281. Diğer ☐ 282. Diğer ☐ 283. Diğer ☐ 284. Diğer ☐ 285. Diğer ☐ 286. Diğer ☐ 287. Diğer ☐ 288. Diğer ☐ 289. Diğer ☐ 290. Diğer ☐ 291. Diğer ☐ 292. Diğer ☐ 293. Diğer ☐ 294. Diğer ☐ 295. Diğer ☐ 296. Diğer ☐ 297. Diğer ☐ 298. Diğer ☐ 299. Diğer ☐ 300. Diğer ☐ 301. Diğer ☐ 302. Diğer ☐ 303. Diğer ☐ 304. Diğer ☐ 305. Diğer ☐ 306. Diğer ☐ 307. Diğer ☐ 308. Diğer ☐ 309. Diğer ☐ 310. Diğer ☐ 311. Diğer ☐ 312. Diğer ☐ 313. Diğer ☐ 314. Diğer ☐ 315. Diğer ☐ 316. Diğer ☐ 317. Diğer ☐ 318. Diğer ☐ 319. Diğer ☐ 320. Diğer ☐ 321. Diğer ☐ 322. Diğer ☐ 323. Diğer ☐ 324. Diğer ☐ 325. Diğer ☐ 326. Diğer ☐ 327. Diğer ☐ 328. Diğer ☐ 329. Diğer ☐ 330. Diğer ☐ 331. Diğer ☐ 332. Diğer ☐ 333. Diğer ☐ 334. Diğer ☐ 335. Diğer ☐ 336. Diğer ☐ 337. Diğer ☐ 338. Diğer ☐ 339. Diğer ☐ 340. Diğer ☐ 341. Diğer ☐ 342. Diğer ☐ 343. Diğer ☐ 344. Diğer ☐ 345. Diğer ☐ 346. Diğer ☐ 347. Diğer ☐ 348. Diğer ☐ 349. Diğer ☐ 350. Diğer ☐ 351. Diğer ☐ 352. Diğer ☐ 353. Diğer ☐ 354. Diğer ☐ 355. Diğer ☐ 356. Diğer ☐ 357. Diğer ☐ 358. Diğer ☐ 359. Diğer ☐ 360. Diğer ☐ 361. Diğer ☐ 362. Diğer ☐ 363. Diğer ☐ 364. Diğer ☐ 365. Diğer ☐ 366. Diğer ☐ 367. Diğer ☐ 368. Diğer ☐ 369. Diğer ☐ 370. Diğer ☐ 371. Diğer ☐ 372. Diğer ☐ 373. Diğer ☐ 374. Diğer ☐ 375. Diğer ☐ 376. Diğer ☐ 377. Diğer ☐ 378. Diğer ☐ 379. Diğer ☐ 380. Diğer ☐ 381. Diğer ☐ 382. Diğer ☐ 383. Diğer ☐ 384. Diğer ☐ 385. Diğer ☐ 386. Diğer ☐ 387. Diğer ☐ 388. Diğer ☐ 389. Diğer ☐ 390. Diğer ☐ 391. Diğer ☐ 392. Diğer ☐ 393. Diğer ☐ 394. Diğer ☐ 395. Diğer ☐ 396. Diğer ☐ 397. Diğer ☐ 398. Diğer ☐ 399. Diğer ☐ 400. Diğer ☐ 401. Diğer ☐ 402. Diğer ☐ 403. Diğer ☐ 404. Diğer ☐ 405. Diğer ☐ 406. Diğer ☐ 407. Diğer ☐ 408. Diğer ☐ 409. Diğer ☐ 410. Diğer ☐ 411. Diğer ☐ 412. Diğer ☐ 413. Diğer ☐ 414. Diğer ☐ 415. Diğer ☐ 416. Diğer ☐ 417. Diğer ☐ 418. Diğer ☐ 419. Diğer ☐ 420. Diğer ☐ 421. Diğer ☐ 422. Diğer ☐ 423. Diğer ☐ 424. Diğer ☐ 425. Diğer ☐ 426. Diğer ☐ 427. Diğer ☐ 428. Diğer ☐ 429. Diğer ☐ 430. Diğer ☐ 431. Diğer ☐ 432. Diğer ☐ 433. Diğer ☐ 434. Diğer ☐ 435. Diğer ☐ 436. Diğer ☐ 437. Diğer ☐ 438. Diğer ☐ 439. Diğer ☐ 440. Diğer ☐ 441. Diğer ☐ 442. Diğer ☐ 443. Diğer ☐ 444. Diğer ☐ 445. Diğer ☐ 446. Diğer ☐ 447. Diğer ☐ 448. Diğer ☐ 449. Diğer ☐ 450. Diğer ☐ 451. Diğer ☐ 452. Diğer ☐ 453. Diğer ☐ 454. Diğer ☐ 455. Diğer ☐ 456. Diğer ☐ 457. Diğer ☐ 458. Diğer ☐ 459. Diğer ☐ 460. Diğer ☐ 461. Diğer ☐ 462. Diğer ☐ 463. Diğer ☐ 464. Diğer ☐ 465. Diğer ☐ 466. Diğer ☐ 467. Diğer ☐ 468. Diğer ☐ 469. Diğer ☐ 470. Diğer ☐ 471. Diğer ☐ 472. Diğer ☐ 473. Diğer ☐ 474. Diğer ☐ 475. Diğer ☐ 476. Diğer ☐ 477. Diğer ☐ 478. Diğer ☐ 479. Diğer ☐ 480. Diğer ☐ 481. Diğer ☐ 482. Diğer ☐ 483. Diğer ☐ 484. Diğer ☐ 485. Diğer ☐ 486. Diğer ☐ 487. Diğer ☐ 488. Diğer ☐ 489. Diğer ☐ 490. Diğer ☐ 491. Diğer ☐ 492. Diğer ☐ 493. Diğer ☐ 494. Diğer ☐ 495. Diğer ☐ 496. Diğer ☐ 497. Diğer ☐ 498. Diğer ☐ 499. Diğer ☐ 500. Diğer ☐ 501. Diğer ☐ 502. Diğer ☐ 503. Diğer ☐ 504. Diğer ☐ 505. Diğer ☐ 506. Diğer ☐ 507. Diğer ☐ 508. Diğer ☐ 509. Diğer ☐ 510. Diğer ☐ 511. Diğer ☐ 512. Diğer ☐ 513. Diğer ☐ 514. Diğer ☐ 515. Diğer ☐ 516. Diğer ☐ 517. Diğer ☐ 518. Diğer ☐ 519. Diğer ☐ 520. Diğer ☐ 521. Diğer ☐ 522. Diğer ☐ 523. Diğer ☐ 524. Diğer ☐ 525. Diğer ☐ 526. Diğer ☐ 527. Diğer ☐ 528. Diğer ☐ 529. Diğer ☐ 530. Diğer ☐ 531. Diğer ☐ 532. Diğer ☐ 533. Diğer ☐ 534. Diğer ☐ 535. Diğer ☐ 536. Diğer ☐ 537. Diğer ☐ 538. Diğer ☐ 539. Diğer ☐ 540. Diğer ☐ 541. Diğer ☐ 542. Diğer ☐ 543. Diğer ☐ 544. Diğer ☐ 545. Diğer ☐ 546. Diğer ☐ 547. Diğer ☐ 548. Diğer ☐ 549. Diğer ☐ 550. Diğer ☐ 551. Diğer ☐ 552. Diğer ☐ 553. Diğer ☐ 554. Diğer ☐ 555. Diğer ☐ 556. Diğer ☐ 557. Diğer ☐ 558. Diğer ☐ 559. Diğer ☐ 560. Diğer ☐ 561. Diğer ☐ 562. Diğer ☐ 563. Diğer ☐ 564. Diğer ☐ 565. Diğer ☐ 566. Diğer ☐ 567. Diğer ☐ 568. Diğer ☐ 569. Diğer ☐ 570. Diğer ☐ 571. Diğer ☐ 572. Diğer ☐ 573. Diğer ☐ 574. Diğer ☐ 575. Diğer ☐ 576. Diğer ☐ 577. Diğer ☐ 578. Diğer ☐ 579. Diğer ☐ 580. Diğer ☐ 581. Diğer ☐ 582. Diğer ☐ 583. Diğer

T.C.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Belediyesi

Cilt No.

Sayfa No.

Dosya No.

BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adresi) :

Semti	:	
Mahallesi	:	
Sokağı	:	
Varse bina numarası	:	
Pafta numarası	:	
Ada numarası	:	
Parsel numarası	:	
İmar durumu numarası	:	

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve temsil yetkilisi :

A. Yapı sahibi :	
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi :	
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :	
Yapı kooperatifi ise, unvanı :	
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :	
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise, Adı, Soyadı ve Adresi :	
B. Yapı sorumluluğunu alanın	Adı ve Soyadı :
	Unvanı :
	Adresi :

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi	1 - Yeni yapı için verilmiştir.	☒	KOD
	2 - Kat veya ilavesi için verilmiştir.	☐	
	(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmı ait bilgi verilmiz.)		
	3 - Tadilat için verilmiştir.	☐	
	4 - Tamirat için verilmiştir.	☐	
	5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

NOT: 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2'ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev Daire sayısı		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı		9. Otel, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı		10. Lokanta, gazino		
4. Pasa (İçindeki dükkan sayısı)		11. Fabrika		
5. İşhanı (İçindeki işyeri sayısı)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar (6 ve 7'nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, anıtlı yapılara (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)		14. Hastahane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi : ...)		
		18. ...		
		19. ...		
		20. ...		
		TOPLAM	7100 m ²	

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altındaki dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc		
Ceza		
Toplam		

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve temal şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2.nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre .../.../1983 tarih ve 203/2809/6 sayılı maktulda tahakkuk ettirilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası

Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası

Muhasebecinin imzası

Yapı Ruhsatı Verilecek

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi sınıfı (*) :

Taşıyıcı sistem		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin cinsi :	Yığmanın cinsi :	
1. Çelik	1. Briket	
2. Betonarme	2. Tuğla	
3. Ahşap	3. Taş	
4. Diğer	4. Kerpiç	
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	5. Diğer	
1. Sac, çelik levha		
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpiç		
8. Diğer		

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

		KOD
Toplam kat sayısı		
a. Yapının kat sayısı (*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)		
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıce göre bir (M ²) sinin takribî maliyet fiyatı? TL	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Aras kıymeti hariç) TL	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.

(**) Kuruluşları dikkate almayınız.

T. C.

BELEDİYESİ

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi 1. Kapalıçarşı

Ada ve parsel No : 12/ 3-44-12-13

Yapı Sahibi :

(Adi, soyadı veya ünvanı)

Bölüm : I - Yapı Kullanma izin kâğıdının kapsamı

●

İzlen kâğıdı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapıların biten kısmı için verilmiştir. ☐

b)

Yapının biten kısımları için öncelikle verilen kullanma izi kâğıtları varsa

Tarihleri : _____
Cilt No : _____
Sahife No : _____

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsaatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi 10 2/1982 11/20

Varsa ek. Fuhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi

Bölüm : III - Yapının Kullanılış
maksadı ve ölçölğünü

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Kullanılıg Maknada (n)	m ²	Kullanılıg Maknada	m ²
1.Ev		11. Aralıyo	
2.Apart.		12. Okul	
3.Parkın (Sayısı...)		13. Hastaha-	
4.Okul		14. Spor Sal.	
5.İşhane		15.	
6.Sinema		16.	
7.Fabrika	1900	17.	
8.Atolye		18.	
9.Depo		19.	
10.Garaj		TOPLAM	1900

Tağıyacı Sistemi	{	Yığsa	☐	Cinsi :
		iskelet	☐	Cinsi :
				Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V - Yapının kat sayısı

Yol seviyesi Üstünde	☒	Yol seviyesi Altında	☐	Toplam	☐
-------------------------	-------------------------------------	-------------------------	--------------------------	--------	--------------------------

İşlüm : VI - Yapanın Süresi.

Yapının bağladığı Tarih :
Yapının bittiği Tarih : 22.5.1982

BÖlüm : VII - Yarıncın Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç)..... TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır ? ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır ? ☐

(X) Kullonilish maksadi Bu veyn Ap2.isc

Priloga VIII. e ogyaz verinisz.

Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Elektrik	☒		Kahriyer		☒
Evogazı			Sinekler		☒
Gebirgeleri			Kağıtlar		☒
(Varısa)			Fosforik	☒	
İçerici	☐		Renkür		☒
Arılda	☐				
Digarda	☐				

Bölüm : VIII- Konutların Özellikleri

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire Sayısı	Dr. Daifeng Via Alameda No (2)	Dairalerin Özellik- leri.	Olan muhtemel sayı- ları	değer	Tutar
1. Ocak				DAİRE SAYILARI		
2. "			Mutfak			
3. "			Banyo			
4. "						
5. "			Held			
6. "			Parkas De- şeme.			
7 ve +						
Toplam						

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri $F_1, F_2, \dots, F_n$ ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

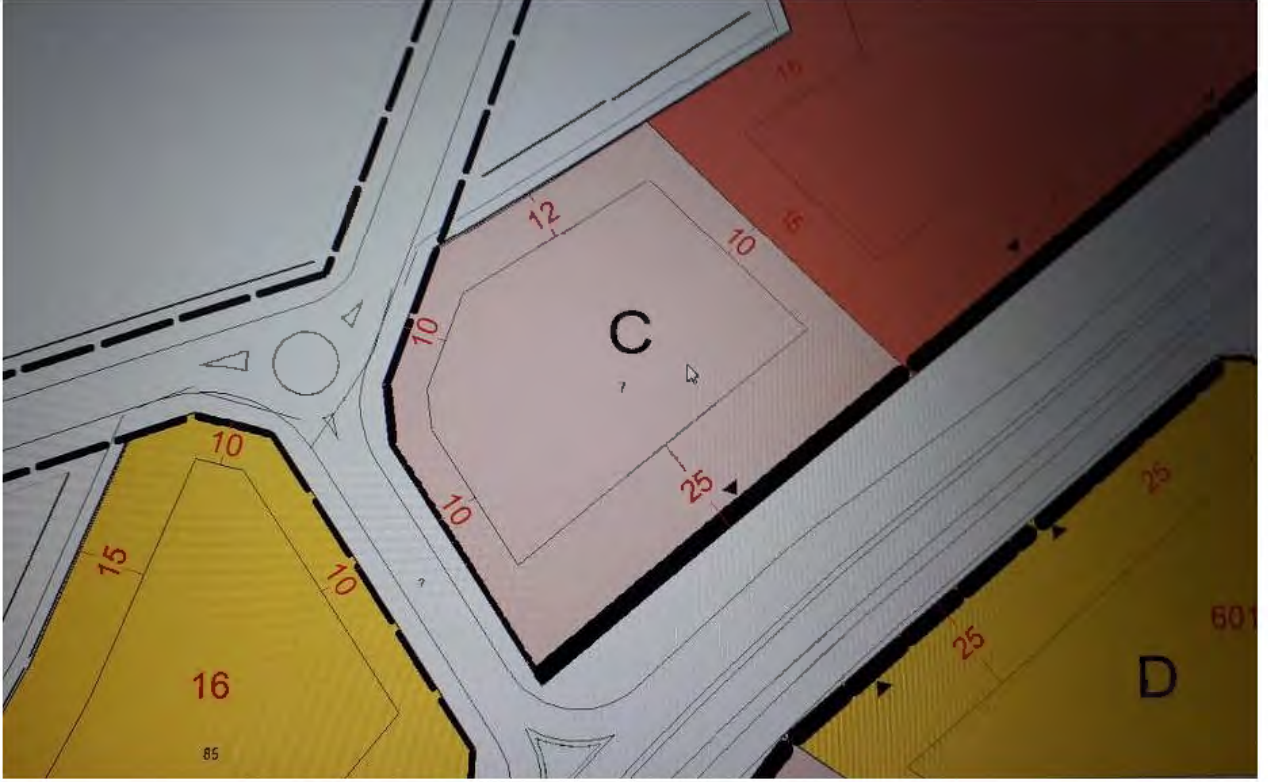
47.2.1983 Tarih: 9. Cilt: 21... Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde taşkıllı profesione ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tanımı) (ilave) (kısımi) için "Yapı kullanma izin kâğıdı" verilmiştir. 22.5.1983

22./5./ 1987

Bolediyə Təbliğ

Tasitli
Belediye İmarat Kontrol
Amiri

Teknisyon



Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

İSTİKLALKURTPINAR OSB mah.
ATATÜRK sok.No: 21 /1 MURATLI -
TEKİRDAĞ

Bina Kodu:

253088561

Bu adrese ait adres kodu:

3044210528

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Kaydı Oluşturan: CENGİZ ÜNVER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073421026814	20210405-2421-F07005	2681

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	608/7
Taşınmaz Kimlik No:	88622149	AT Yüzölçümü(m2):	9492.23
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURTPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kurudere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1195	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA VE MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar		Muratlı -	-

1 / 4

	Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		26-03-2014 13:36 - 1215	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan)		Muratlı - 19-07-2013 11:25 - 2222	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde H, J, K, L, M harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-
Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDE KROKİSİNDE (C) İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 6,76 M2LİK VE (D) İLE GÖSTERİLEN BİNANIN 1,29 M2LİK KISIMLARI YOLA TECAVÜZLÜDÜR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Muratlı - 23-06-2000 00:00 - 1109	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
297483825	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9492.23	9492.23	İmar (TSM) 03-04-2015 1193	-

2 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7793866) MURATLI ISLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6240431961	Muratlı - 19-07-2013 11:25 - 2222	
Serh	İhtiyatı Haciz : Konya 1. İcra Dairesi nin 15/03/2021 tarih 2021/328 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 156557.89 TL . (Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı)	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 15-03-2021 17:19 - 1615	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **A3Z5naa20bP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

Tarih : 22.07.2015

No : 404644

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Cengiz ÜNVER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

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

Faruk BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

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

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 42-8
Konu : İzin yazısı.

§ 5 5 5

25/5.2009

EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Yedikule Çırpıcı Yolu Topkapı Ticaret Merkezi-2
No:150-151 Bayrampaşa-İstanbul

İlgi: 26.01.2009 tarih ve 3371 sayılı Kurulumuz kaydına alınan yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin 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 (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 05.05.2009 tarih ve 319 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

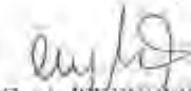
Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII. No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formuna uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formunuz Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

Tarih: 25/01/2023

Sayı : YTKN.34.23.03/037

Konu : Sorumluluk Beyanı Hk.

SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Daire Başkanlığı'na

Eskişehir Yolu 8.km No:156

0653 Çankaya/Ankara

Maliki “Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş.” olan ve “Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu” için hazırladığımız 30.06.2021 tarihli 21.06-100 no’lu, 30.06.2021 tarihli 21.06.-101 no’lu, 30.06.2021 tarihli 21.06.-102 no’lu, 13.06.2022 tarihli 22-105 no’lu gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Ömer BABACAN
Genel Müdür

Tarih: 25/01/2023

Sayı : YTKN.34.23.03/040
Konu : Sorumluluk Beyanı Hk.

SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Daire Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8.km No:156
0653 Çankaya/Ankara

Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırladığımız 26.05.2022 tarihli 22-082 no'lu, 31.05.2022 tarihli 22-083 no'lu gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atıfzade Mah. Sima Perde Sk. Bina Apt.
No: 33/2 Çankaya /İS. Tel: 0312 216 474 02 44 (Pbx)
Etiler Mah. Vezel Dairesi: 053 038 11 93

Ömer BABACAN
Genel Müdür



TARİH: 26.01.2023

SAYI: 12

SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Daire Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8.km No:156
0653 Çankaya/Ankara

Konu: Sorumluluk Beyanı Hk.

Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için hazırladığımız 07.04.2021 tarihli 2021OZ0184 no'lu gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.
Saygılarımızla;

EKSPERTUR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
adına yetkili kişilerin;

Adı / Soyadı
Faruk Bozan

Unvanı
Genel Müdür

İmzası

EKSPERTUR GAYRİMENKUL
ŞİRKET KASESİ
EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.
Ziya Gökalp Mh. Süleyman Demirel Blv.
7/E Mall Of Residence Kat: Office B-8
Eskişehir / İST.
Ticaret Sic. No: 3300 4554 19