

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ NAMIK KEMAL MAHALLESİ 191 VE 1209 PARSELİN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ONUR
ÖZGÜR**



Bu rapor
39112599942 kimlik
numaralı ONUR
ÖZGÜR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

KİM-2101036 SÜLEYMANPAŞA
16:49

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**



Bu rapor
41494155722 kimlik
numaralı SERİFE
SEDA YÜCEL
KARAGÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 19:
00

**EREN
KURT**



Bu rapor
16357600794 kimlik
numaralı EREN
KURT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2021
08:42

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	08.03.2021
RAPOR TARİHİ	09.03.2021
RAPOR NO	KİM-2101036
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ NAMIK KEMAL MAHALLESİ 191 VE 1209 NOLU PARSELLERİN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSELERİNİN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	NAMIK KEMAL MAHALLESİ 191 VE 1209 NOLU PARSELLER SÜLEYMANPAŞA/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
 - 2.4 - Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Modelinin İncelenmesi
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - SWOT Analizi
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 5.4 - Pazar Araştırmaları
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - Nakit Akışı Tabloları
- Ek 4** - İmar Durumu
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - 2017-2018-2019 Yıllarına Ait Taşınmaz Değer Tablosu
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi Namık Kemal Mahallesi'nde bulunan 191 ve 1209 nolu parsellerin Ersan Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş. ye ait hisselerinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ersan Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş.

Hadımköy, Metin Oktay Cd. 3/1, 34555 Arnavutköy/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların Ersan Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş. ye ait hisselerinin değerlendirilme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KİM-2101036 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış mevzuat kapsamında rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

191 Nolu Parsel

İli : TEKİRDAĞ
İlçesi : SÜLEYMANPAŞA
Bucağı :
Mahallesi : KÖSEİLYAS MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : TAŞLIK KIRI AKPINAR
Pafta No :
Ada No :
Parsel No : 191
Alanı : 20.000,00 m²
Vasfı : TARLA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ

Sahibi : ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN. TİC. A.Ş. 49 / 128

Yevmiye No : 29967
Cilt No : 2
Sayfa No : 192
Tapu Tarihi : 14.12.2016

1209 Nolu Parsel

İli : TEKİRDAĞ
İlçesi : SÜLEYMANPAŞA
Bucağı :
Mahallesi : KÖSEİLYAS MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : TAŞLIK KIRI AKPINAR
Pafta No :
Ada No :
Parsel No : 1209
Alanı : 4.800,00 m²
Vasfı : TARLA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ

Sahibi : ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN. TİC. A.Ş. 3 / 4
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN. TİC. A.Ş. 59 / 288

Yevmiye No : 10442-16627
Cilt No : 13
Sayfa No : 1203
Tapu Tarihi : 14.05.2015-14.07.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.01.2021 tarihinde, Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

191 Nolu Parsel Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

3194/18.maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır. (24.09.2019-21312)

Şerhler Hanesinde Ersan Alışveriş Hizmetleri ve Gıda San. Tic. A.Ş. Hissesi Üzerinde:

* Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir. (10.08.2020-18692)

1290 Nolu Parsel Üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

* 3194/18.maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır. (24.09.2019-21312)

Şerhler Hanesinde:

* İhtiyati Tedbir: Tekirdağ 1.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 09.09.2016 tarih ve 2016/675 esas sayılı mahkeme müzekkeresi ile ortaklığın giderilmesi davası nedeni ile. (209.09.2016-21728)

Şerhler Hanesinde Ersan Alışveriş Hizmetleri ve Gıda San. Tic. A.Ş. Hissesi Üzerinde:

* Tekirdağ 1. (Sulh Hukuk Mah.) satış Memumluğu'nun 22/01/2018 tarih 2018/9 ort. gid. satış sayılı mahkeme müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (23.01.2018-1586)

* Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir. (10.08.2020-18692)

Taşınmazlar hisseli mülkiyete sahip olup her bir parseldeki diğer hissedarların malik, hisse payı, tapu tarihi, yevmiye no ve kısıtlılık (takyidat) bilgileri ekteki TAKBİS BELGERİNDE verilmiştir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgiye göre 191 nolu parsel; 04.07.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayırık nizam, TASK=0.20 E=0.40, H=2 kat olmak üzere konut alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Taşınmazın bir kısmı da Tesis Yapımı Tercihe Bağlı Alanda Ayırık nizam, 2 kat olup, TAKS=0.20, KAKS=0.40'tır. Görevli memurdan alınan şifşhi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 15.405 m² dir.

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgiye göre 1209 nolu parsel; 04.07.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen ayırık nizam, E=0.40, H=2 kat olmak üzere konut alanında, kısmen E=1.00, H=6,50 metre olmak üzere konut dışı kentsel çalışma alanında, kısmen park alanında, kısmen de yolda kalmaktadır. Görevli memurdan alınan bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 3.947 m², konut dışı kentsel çalışma alanında kalan kısmı yaklaşık 2 m² dir.

Bahse konu parseller Uygulama İmar Planında 18.madde uygulama sınırları içerisinde kalmakta olup uygulama ile ilgili iş ve işlemler tamamlanıncaya dek plan hükümleri geçerli değildir.

TEKİRDAĞ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

1. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1.1. Planlama alanındaki uygulamalar imar parseli üzerinden yapılacaktır.

1.2. İmar kanunu'nun 18. Maddesinde belirtilen düzenleme ortaklık payına konu olan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Plandaki yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, milli eğitim bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, sağlık bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan uygulama yapılamaz. (03.12.2019/17 sbmk-08.01.2020/87 tbbmk)

1.5. Planda yazılmış yol genişlikleri uygulamada esastır.

1.8. Parsel alanında, imar kanunu'nun 18. Maddesi'nde tanımlanan maksimum düzenleme ortaklık değeri olan % 40'ın üzerindeki bir oranda kamu alanına bedelsiz terkin çıkması durumunda, emsal hesabı: parselin yüzölçümünden %40'lık kısım düşüldükten sonra kalan alan üzerinden yapılabilir.

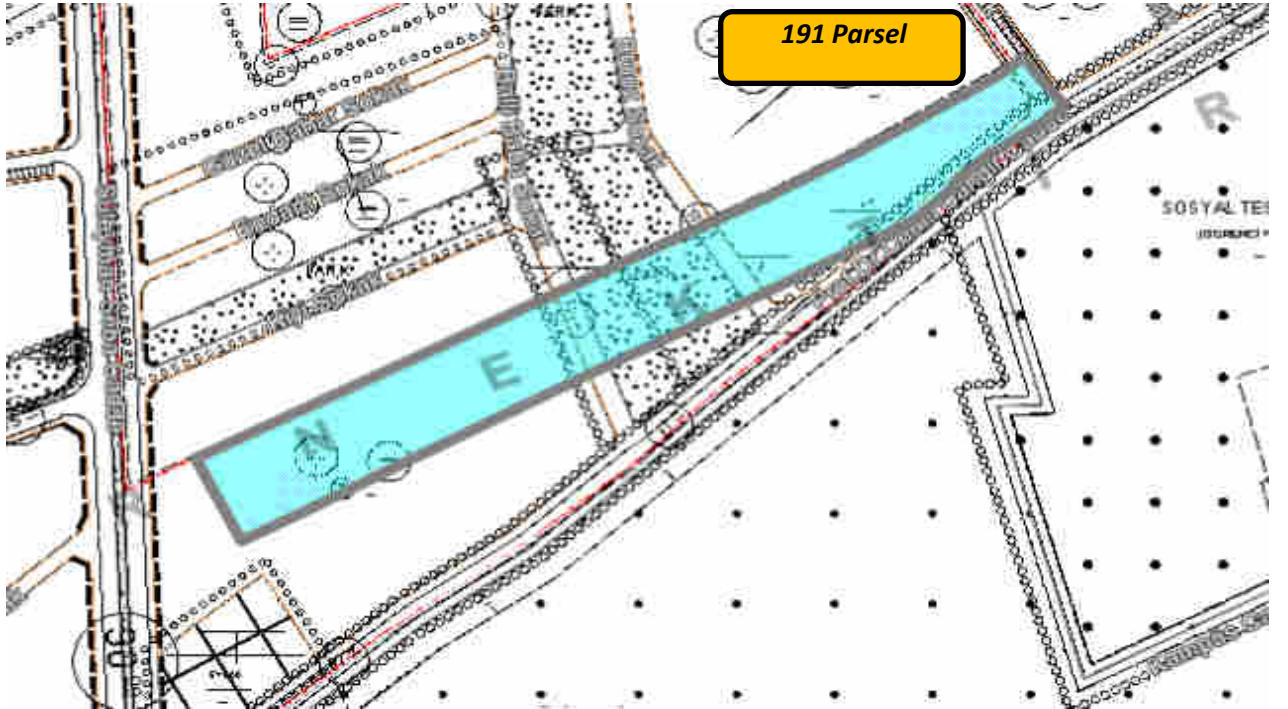
2.4. Eğimden kazanılan kat emsale dâhildir ve birden fazla bodrum katı iskân edilemez. (04.03.2015/137 s.bmk ve 13.10.2015/1041 t.b.bmk) subasman kotu kaldırım yüksekliği dahil +1.20 metreyi geçemez. (03.01.2018/17 sbmk-15.02.2018/245 tbbmk)

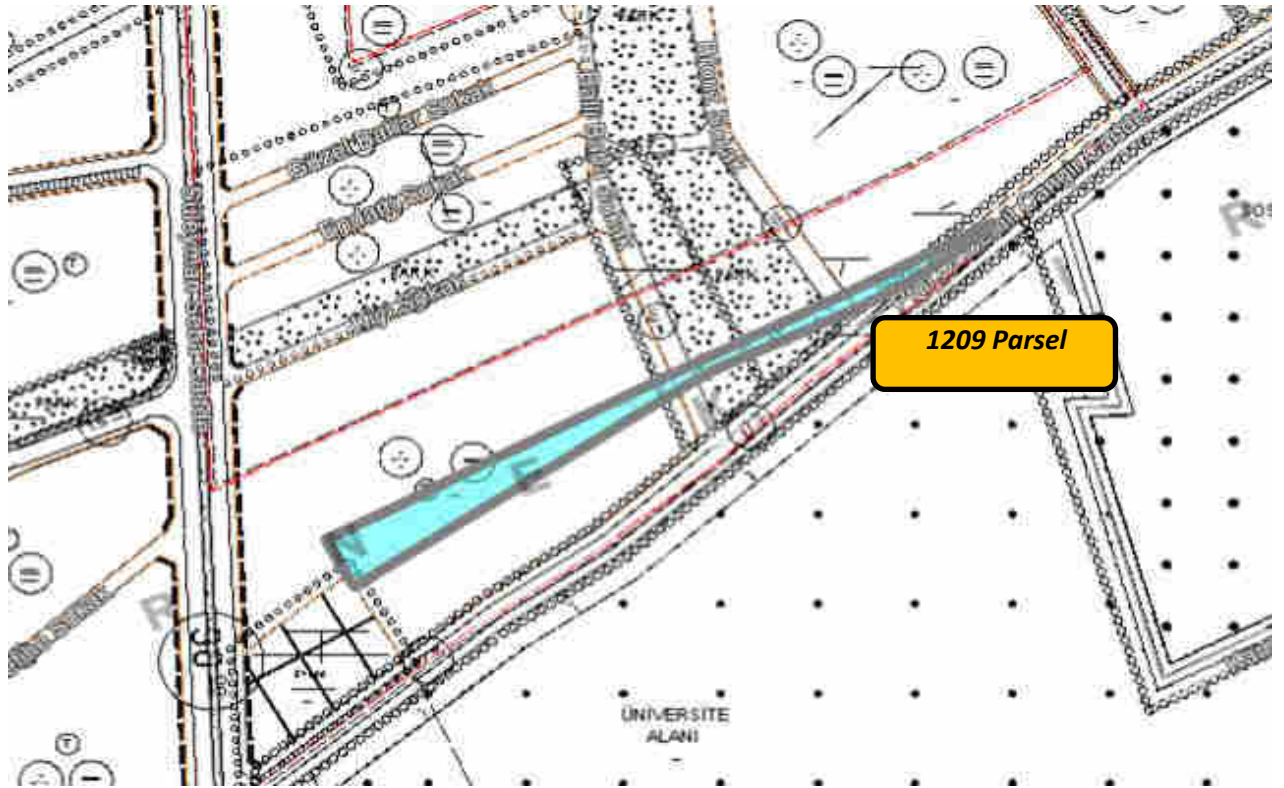
2.5. Bağımsız çatı katı yapılamaz. Çatı eğimi %33 den fazla olamaz.

Saçak genişliği ayırık ve blok nizam yapılarda 1.00 m yi geçemez. (03.01.2018/17 sbmk-15.02.2018/245 tbbmk)

2.23. Uygulama imar planında konut kullanımındaki alanlar içinde planda 7 metre veya daha geniş imar yolundan cephe alan parsellerdeki binaların zemin katlarında planda belirlenen yapılaşma şartları dahilinde ruhsat projesinde gösterilmek ve kat yüksekliğinin 4,00 metreyi geçmemesi şartıyla isteğe bağlı olarak ticari kullanımlara yer verilebilir.. Bu hükümde belirtilen şartları sağlayarak zemin katta ticaret kullanımı yer alacak binaların bodrum katlarında içten bağlantılı piyесleri olabilir, bu piyесlerin ayrı girişleri olamaz, binaların ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. (04.03.2015/136 s.bmk ve 813.10.2015/1042 t.b.bmk, 07.12.2016/531- 12.04.2017/495 tbbmk - 05.07.2017/190 sbmmk)

İlgili plan notu 1.8 de DOP değeri %40 olarak geçmektedir. Ancak 10.07.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan kabul tarihi 04.07.2019 olan 7181 Nolu Tapu Kanun ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 9.Maddesi gereğinde bedelsiz DOP kesintisi %45 e çıkartılmıştır. Kanunda yapılmış olan değişikliğin plan tarihinden sonra yapılmış olması nedeni ile plan notunda belirtilmiş olan %40 ifadeleri %45 olarak kabul edilmiştir.





10 Temmuz 2019 ÇARŞAMBA

Resmî Gazete

Sayı : 30827

KANUN

**TAPU KANUNU VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR KANUN**

Kanun No. 7181

Kabul Tarihi: 4/7/2019

MADDE 9 – 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesinin başlığı “Parselasyon planlarının hazırlanması.” şeklinde değiştirilmiş; ikinci fıkrasına “saha,” ibaresinden sonra gelmek üzere “düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve” ibaresi eklenmiş, fıkra yer alan “kırkını” ibaresi “kırk beşini” şeklinde, üçüncü, dördüncü ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, maddeye üçüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra, mevcut altıncı fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş, mevcut yedinci, sekizinci ve dokuzuncu fıkraları yürürlükten kaldırılmış, mevcut onuncu fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.”

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.3 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumdadırlar. Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

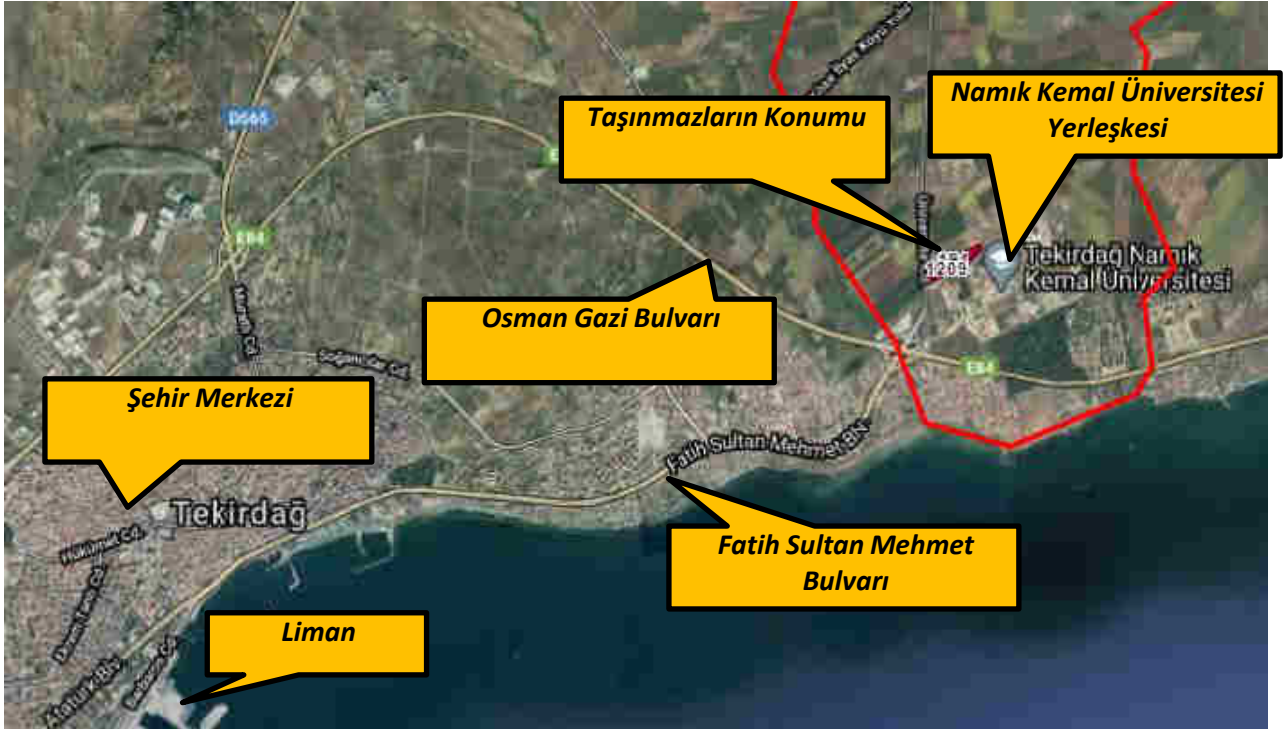
İş bu rapora konu olan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Namık Kemal Mahallesi'nde bulunan 191 ve 1209 nolu, tarla vasıflı parsellerdir. Parseller çokgen şeklinde olup, eğimli bir topografyada konumlandıkları. Çevresi boş parseller ile 2-3 katlı villa tipi konut yapıları çevrilidir. Konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

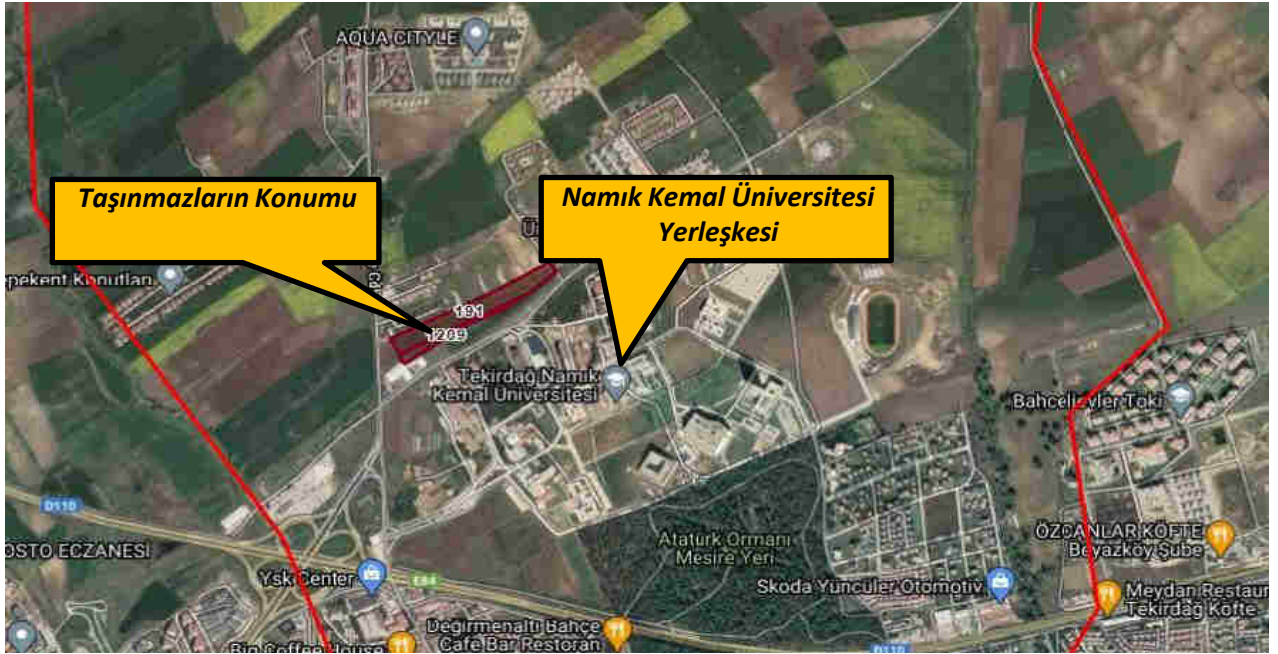
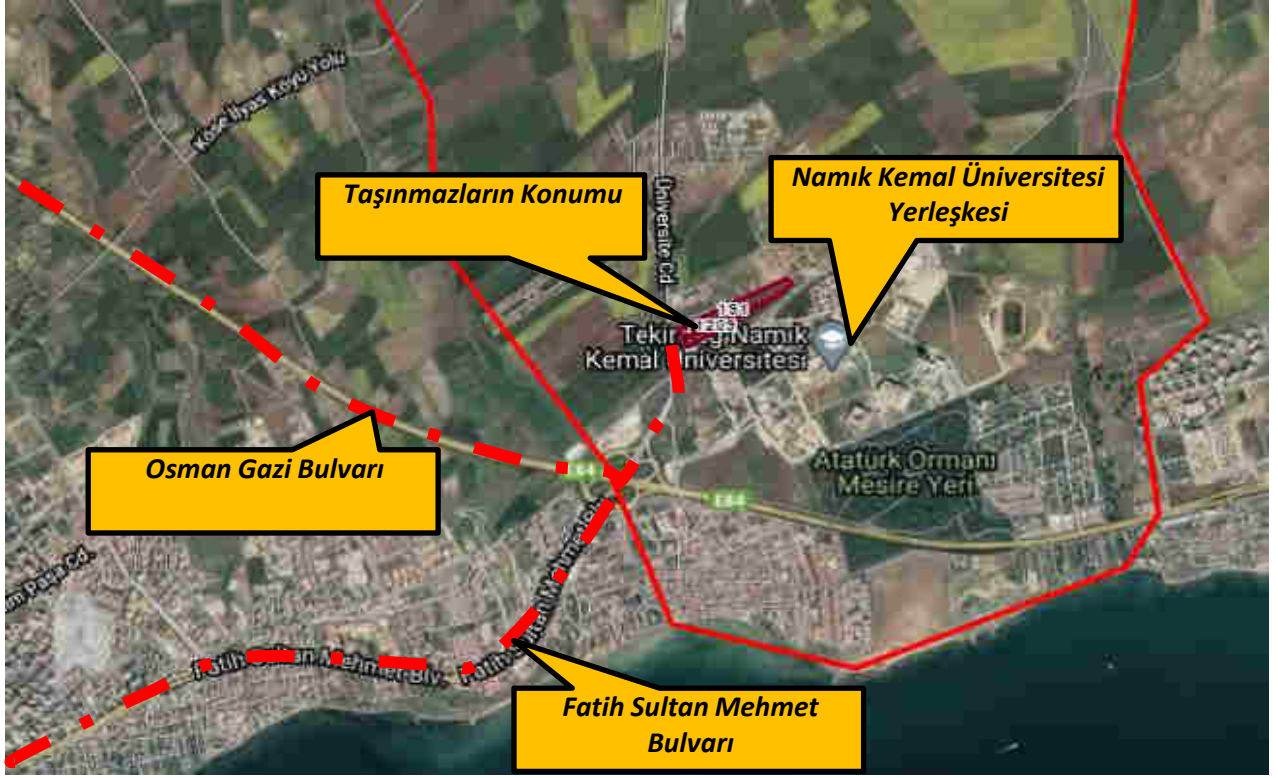
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

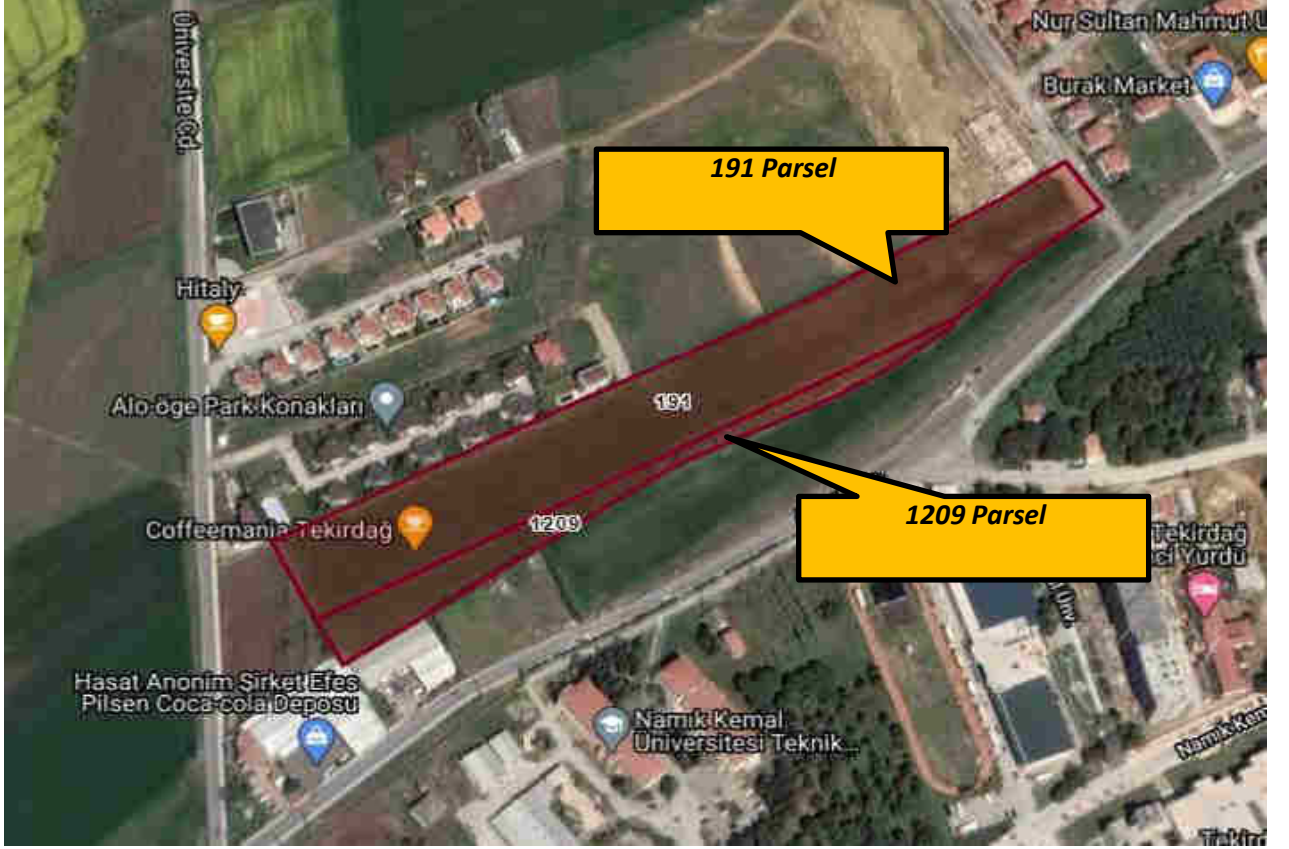
Konu olan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Namık Kemal Mahallesi 'nde yer almaktadır. Taşınmazlar yerleşim bölgesinde yer almaktadır. Çevresinde 2-3 katlı villa tipi konut yapıları bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi, Arştırma Hastanesi bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Namık Kemal Mahallesi 'nde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım Osman Gazi Bulvarı, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ve Süleyman Seba Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ya da özel araçlarla sağlanabilmektedir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

191 Nolu Parsel: Taşınmaz tarla vasıflı olup hemen hemen dikdörtgen şeklinde olup, eğimli bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 20.000,00 m²'dir. Parselin etrafı boş parseller ve 2-3 katlı villa tipi konutlar ile çevrili durumdadır. Parselin içinden planda iki adet halihazırda açılmamış olan 10 metre genişliğinde yol geçmektedir. Yine parselin planda coğrafi olarak güneydoğu cephesinde bulunan halihazırda açılmamış olan 17 metre genişliğindeki yola yaklaşık 95 metre cephesi, coğrafi olarak kuzeydoğu cephesinde bulunan halihazırda açılmış olan 10 metre genişliğindeki yola yaklaşık 31 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1209 Nolu Parsel: Taşınmaz tarla vasıflı hemen hemen üçgen şeklinde olup, eğimli bir topografyada yer almaktadır. Tapu yüz ölçümü 4.800,00 m²'dir. Parselin etrafı boş arsalar ve 2-3 katlı villa tipi konutlar ile çevrili durumdadır. Parselin içinden planda iki adet halihazırda açılmamış olan 10 metre genişliğinde yol geçmektedir. Yine parselin planda coğrafi olarak güneydoğu cephesinde bulunan halihazırda açılmamış olan 17 metre genişliğindeki yola yaklaşık 28 metre cephesi bulunmaktadır. Sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar boş arsaadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. Tekirdağ nüfusu 2019 yılına göre 1.055.412'dir. Bu nüfus, 542.646 erkek ve 512.766 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,42 erkek, %48,58 kadındır. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur; doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyesi ile yönetilmeye başlamıştır, hizmet sahası 6.339 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla üç yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar, Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergene'dir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve karasal ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.



Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu, Ergene, Çerkezköy, Kapaklı ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu, Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca (2008 yılında 1.100 adet fabrika, 2014 yılında: 1.605 adet fabrika 6 yılda fabrika artış oranı yaklaşık Yüzde 50 artmış) fabrika vardır. Tekirdağ merkezdeki başlıca tarım ürünleri ayçiçeği ve buğdaydır. Buna paralel olarak un ve yağ sanayisi gelişmiştir. Diğer başlıca tarım ürünleri merkez ilçede yer alan 2500 adet kiraz ağacı (il genelinde 50 bin) ile kuru soğanıdır. İlde üretilen soğanın %60'ı merkez ilçede üretilir. 1931 yılında kentte kurulan Tekel İçki fabrikası ise içki üretimini başlatarak, şehirde yeni bir üretim sektörünün doğmasını sağlamıştır. Üretilen rakılar, Tekirdağ Rakısı adı altında ülkenin en iyisi olarak bilinir. Bu fabrika, 2017 yılında kapatılmıştır.

6 Aralık 2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda büyükşehir olmuştur. Ayrıca aynı kanunla Süleymanpaşa, Ergene ve Kapaklı ilçeleri kurulmuştur. Belde belediyelerinin tamamı kapanmıştır. Kanunla oluşan değişiklikler ilk yerel idare seçimlerinden sonra uygulanmaya başlanmıştır.

4.1.2 - Süleymanpaşa İlçesi

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (6360) ile 30 Mart 2014 Yerel Seçimlerinden sonra Banarlı, Barbaros, Karacakılavuz ve Kumbağ Beldeleri ile diğer Merkez ilçeye bağlı köyler mahalleye dönüştürülmüş olup, ilçede 1 ilçe belediyesi ve toplam 73 mahalle bulunmaktadır. İlçede ortalama gelirin yüksekliği, sosyal yaşantıyı da etkilemektedir. Asayiş olaylarının azlığı bunun önemli bir göstergesidir. Aileler genelde (2-3) çocukludur. Aile planlamasına uyulmaktadır. Genel itibari ile ilçe merkezi ve mahallelerde betonarme bina yapılaşması bulunmakta, ilçe merkezi dışındaki mahallelerde geneli iki katlı olan binalar yanında çok katlı binalara da rastlanmaktadır. İlçe Merkezinde kamu kurum ve kuruluşları genellikle kendi binaları ya da kiralama usulü ile temin edilen binalarda hizmet vermektedir. İlçede özellikle Barbaros ve Kumbağ mahallerinde yazlıkların, deniz sitelerinin çokluğu ve buna bağlı olarak yaz aylarında iç turizm hareketliliği dikkati çekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumunca adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2019 yılı Süleymanpaşa nüfusu 204.001'dir. Süleymanpaşa ilçesinin nüfusunun 104.520 erkek, 99.481'i ise kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise nüfusun %51,24'ü erkek, %48,76'sı kadındır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3,2%	7,5%	2,8%	0,9%	-5,0%*	5,0%*
Enflasyon	8,5%	11,9%	20,3%	11,8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26,8	-\$40,6	-\$20,7	\$8,0	\$2,9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3,1%	-4,8%	-2,6%	1,1%	0,4%*	-0,2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3,52	3,78	5,30	5,96	7,02*	7,26*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	13,5%	13,7%	17,2%*	15,6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler.

Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

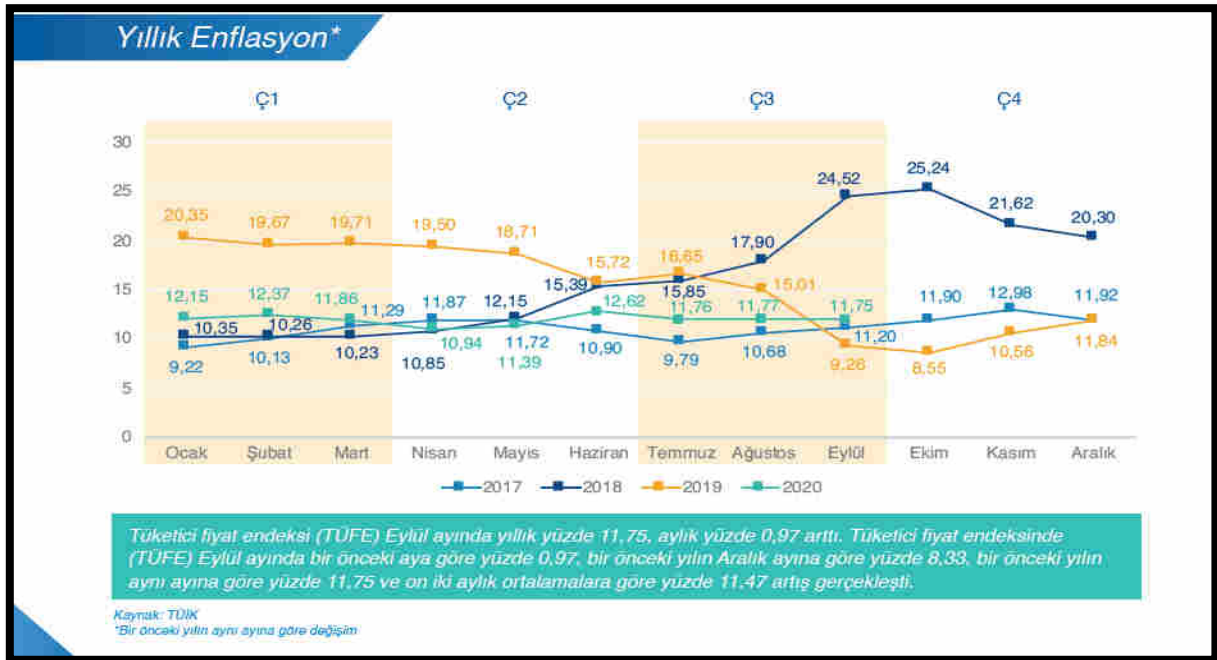
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektörende alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"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. Diğere sektörlerde olduğı 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. Sürecin 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 küçüleceğı 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 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." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

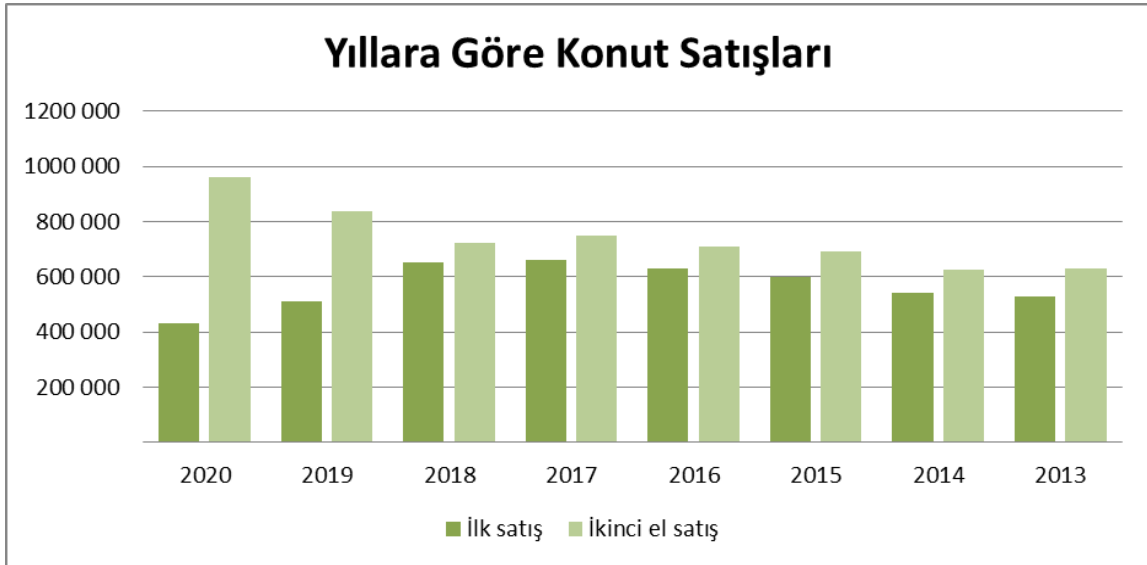
2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı.

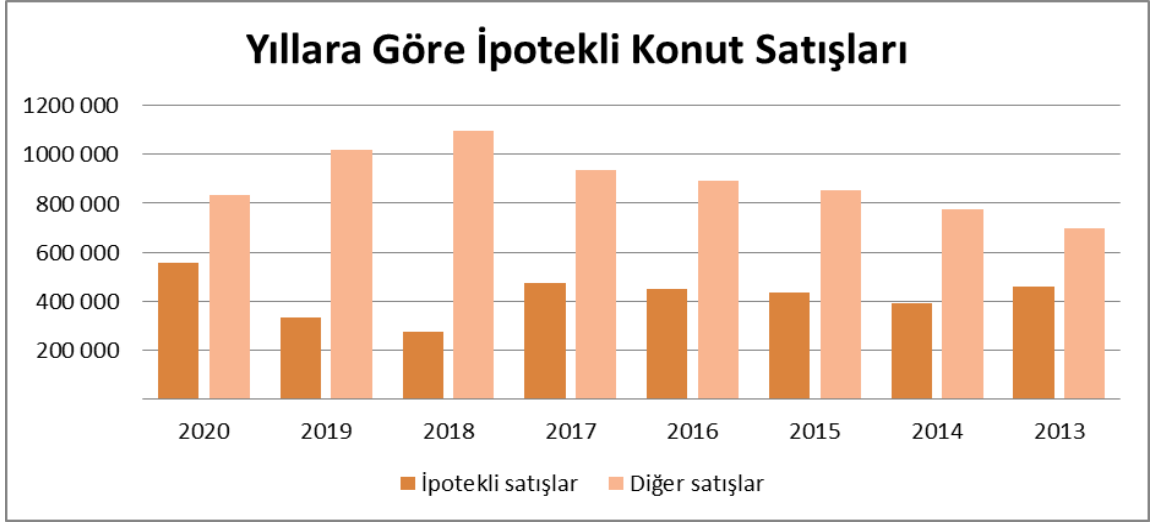
(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)
*2020 yılına ait istatistik veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlarındaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü, Müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Konut bölgesinde yer almaları.
- * Çevre yollarına yakın olmaları.
- * 1/1000 ölçekli plan kapsamında olmaları
- * Planda yol cepheli olmaları.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Yakın çevresinde boş ve satılık parsellerin fazla olması.
- * Hisseli mülkiyete sahip olmaları.
- * Tarla vasfında olup net parsel olmamaları.
- * Planda parseller içinden yol geçiyor olması.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirme yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

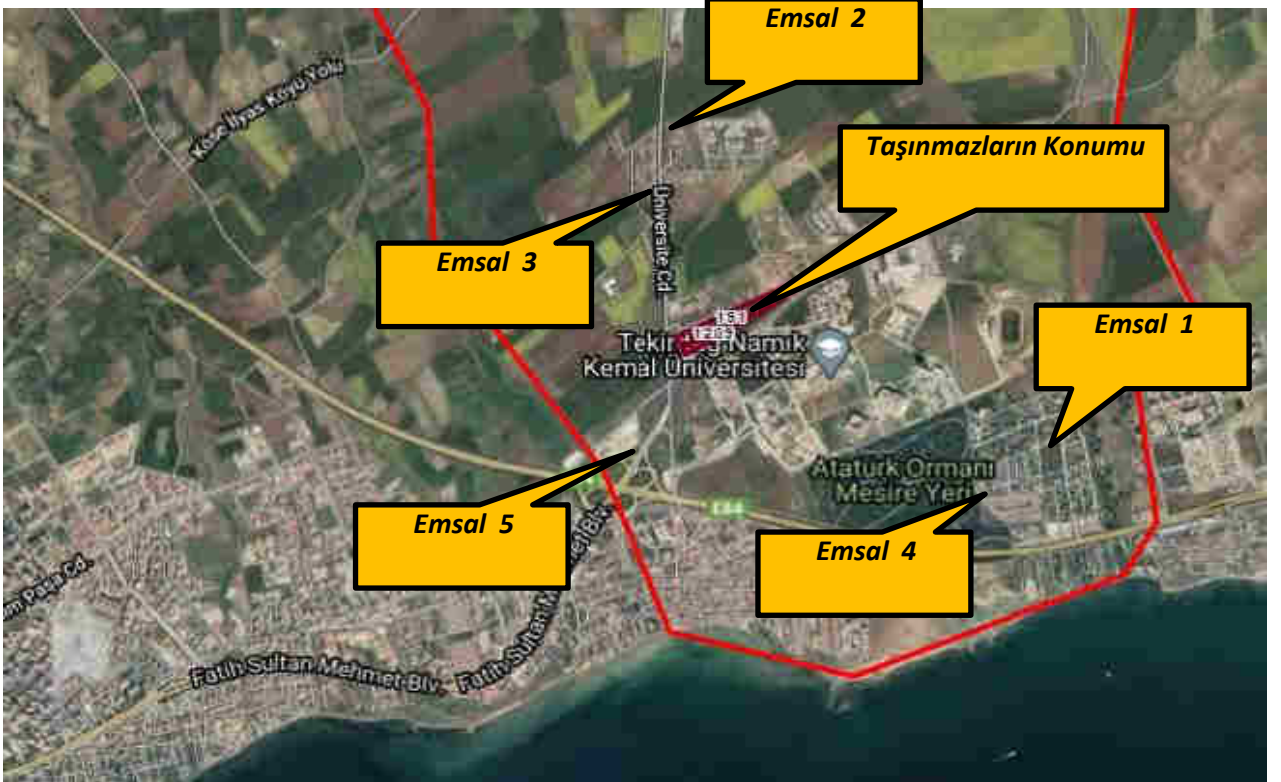
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu arsanın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

EMSAL HARİTASI



1 Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 0 542 789 40 44

ALINAN BİLGİ

Sebat Gayrimenkul

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=2 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 4.641 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK 4641 .-M² 7.990.000 .-TL 1.722 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL 1 ; 0 542 282 68 91

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan Süleyman Seba Caddesi cepheli olan E=0.40, H=2 kat olmak üzere tercihi konut imarlı olduğu belirtilen net 1.245 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 1245 .-M² 1.618.000 .-TL 1.300 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Zirkon Yapı

TEL 1 ; 0 212 542 00 46

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan Süleyman Seba Caddesi cepheli olan E=0.40, H=2 kat olmak üzere tercihi konut imarlı olduğu belirtilen net 3.505 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 3505 .-M² 4.200.000 .-TL 1.198 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Granit Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 544 492 58 58

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan E=0.50, H=2 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen net 850 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

SATILIK 850 .-M² 950.000 .-TL 1.118 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Baykallar Emlak

TEL 1 ; 0 282 261 41 00

ALINAN BİLGİ

Yakın konumda bulunan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı cepheli olan E=0.40, H=2 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen 1.700 m² alanlı olarak pazarlanan (net 1.195 m² lik kısmının konut alanında diğer kısmının yol ve park alanında kaldığı belirtilen) tarladır.

SATILIK 1195 .-M² 1.600.000 .-TL 1.339 .-TL/M²

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 1209 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		7.990.000	1.618.000	4.200.000	950.000	1.600.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	(net)3947	4.641	1.245	3.505	850	1.195
BİRİM M ² DEĞERİ		1.722	1.300	1.198	1.118	1.339
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK	BENZER	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
		10%	-20%	0%	-30%	-20%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	KONUT E=0.40 H=2 KAT	KONUT E=0.50 H=2 KAT	T.KONUT E=0.40 H=2 KAT	T.KONUT E=0.40 H=2 KAT	KONUT E=0.50 H=2 KAT	KONUT E=0.40 H=2 KAT
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	İYİ	İYİ	ORTA İYİ	BENZER
		-10%	-15%	-15%	-10%	0%
KONUM		İYİ	KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	20%	20%	-10%	20%
DİĞER BİLGİLER	HİSSELİ MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-35%	-15%	-70%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	895	1.205	845	1.019	335	1.071

ARSA EMSAL ANALİZİ:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olduğu için boş arsa arzı yüksektir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu arsaların m² birim değeri için istenen fiyatların imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup 1.000.-TL/m² ile 1.300.-TL/m² arasında değişmektedir. 1209 parselin tapu yüzölçümü 4.800 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 3.947 m², konut dışı kentsel çalışma alanında kalan kısmı yaklaşık 2 m² dir. Konut dışı kentsel çalışma alanında kalan kısmının çok küçük olması nedeni ile değerlemede ihmal edilmiştir. Emsallerin tümünün net arsa vasıflı olması nedeni ile 1209 parsel için karşılaştırma tablosu bu veriler dikkate alınarak yapılmıştır. Parselin net alanı üzerinden ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 895.-TL/m² olarak öngörülmüştür. 191 parselin tapu yüzölçümü 20.000 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 15.405 m² dir. Parselin net alanı üzerinden 1209 parselin de birim metrekare değeri nirengi alınarak ortalama satış birim m² değeri 895.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

TAŞINMAZLARIN NET ALAN ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Parsel No	İmarlı Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
191	15.405,00	895	13.787.475,00	13.787.000,00
1209	3.947,00	895	3.532.565,00	3.533.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			17.320.000 TL	

TAŞINMAZLARIN TAPU ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Parsel No	Tapu Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN DEĞERİ
191	20.000,00	689	13.787.000 TL	5.277.836 TL
1209	4.800,00	736	3.533.000 TL	3.373.524 TL
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.'NE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				8.651.000 TL

KONUT EMSALLERİ

1 MG Emlak

Tel 0282 261 09 86

Yakın konumda bulunan villalardan oluşan ortak kullanımlı havuzu bulunan sitede konumlu olan 500 m² arsa payı olduğu belirtilen 240 m² alanlı olarak pazarlanan bakımlı olduğu belirtilen villadır.

SATILIK	240 .-M ²	1.750.000 .-TL	7.292 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 RB Montenegro Office

Tel 0282 293 14 81

Yakın konumda bulunan 547 m² arsa üzerinde olduğu belirtilen 370 m² alanlı olarak pazarlanan yeni villadır.

SATILIK	370 .-M ²	1.890.000 .-TL	5.108 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Delux Gayrimenkul

Tel 0282 293 39 33

Yakın konumda bulunan villalardan oluşan sitede konumlu olan 260 m² alanlı olarak pazarlanan bakımlı olduğu belirtilen villadır.

SATILIK	260 .-M ²	1.550.000 .-TL	5.962 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Gizli Emlak

Tel 0282 260 50 85

Yakın konumda bulunan villalardan oluşan sitede konumlu olan 270 m² alanlı olarak pazarlanan bakımlı olduğu belirtilen villadır.

SATILIK	270 .-M ²	1.350.000 .-TL	5.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

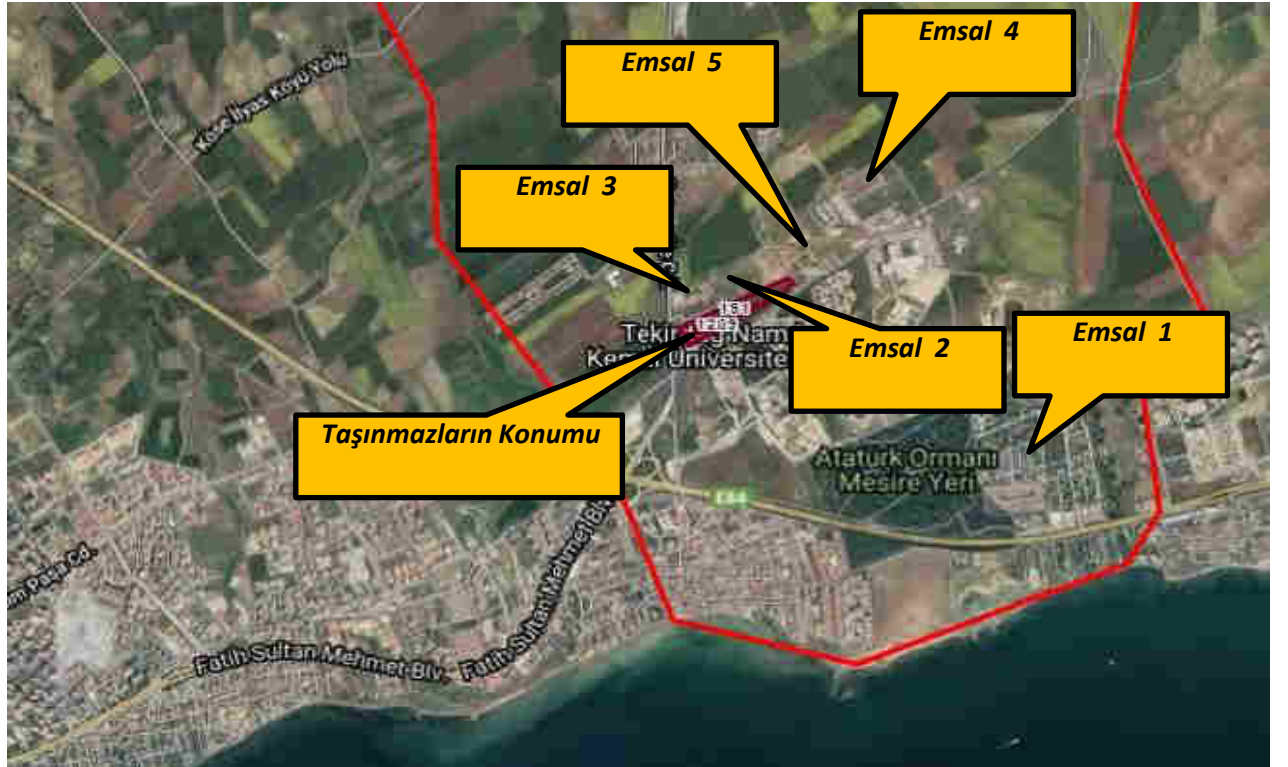
5 Yağcıoğlu Emlak

Tel 0282 263 97 77

Yakın konumda bulunan villalardan oluşan sitede konumlu olan 370 m² alanlı olarak pazarlanan bakımlı olduğu belirtilen villadır.

SATILIK	370 .-M ²	1.950.000 .-TL	5.270 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

KONUT EMSAL HARİTASI



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		1.750.000	1.890.000	1.550.000	1.350.000	1.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	250	240	370	260	270	370
BİRİM M ² DEĞERİ		7.292	5.108	5.962	5.000	5.270
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK
		0%	10%	0%	0%	10%
NİTELİĞİ	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
SİTE DURUMU	SİTE İÇİNDE	SİTE İÇİNDE	MÜSTAKİL	SİTE İÇİNDE	SİTE İÇİNDE	SİTE İÇİNDE
SİTE DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	20%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		İYİ	BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	20%	-10%	0%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.625	5.833	6.130	5.365	5.000	5.797

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KONUT EMSAL ANALİZİ:

Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonrasında bölgede yeni inşa edilmiş, kendi içerisinde donatı alanları bulunan, site nitelikli projelerdeki villa değerlerinin 5.000.-TL/m² ile 6.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Buna istinaden parseller üzerinde yapılacak olan projede bulunan yaklaşık brüt 250 m² alanlı villa tipi konutun satış birim değerinin 5.625.-TL/m² olacağı öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parseller için herhangi bir ruhsat/proje bulunmaması, konumu, alanı vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,00 olarak kabul edilmiştir

Her iki parsel de tarla vasfında olup terkleri yapılmamış ve net arsa vasfını almamışlardır. 1209 parselin tapu yüzölçümü 4.800 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 3.947 m², konut dışı kentsel çalışma alanında kalan kısmı yaklaşık 2 m² dir. Konut dışı kentsel çalışma alanında kalan kısmının çok küçük olması nedeni ile değerlemede ihmal edilmiştir. 191 parselin tapu yüzölçümü 20.000 m² olup ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre konut alanında kalan kısmı yaklaşık 15.405 m² dir. Her iki parselin toplam konut alanında kalan kısmı yaklaşık 19.352 m² dir. Brüt toplam parsel alanı 24.800 m², net parsel alanı 19.352 m² olarak öngörülmüştür. Buna göre taşınmazın emsal inşaat alanı yaklaşık 7.740,80 m² olarak hesaplanmış olup, emsale dahil olmayan satılabilir alanların emsal inşaat alanının %30 fazlası olabileceği öngörülerek toplam satılabilir alanın 10.063,04 m² hesaplanmıştır. Satılabilir alan hesaplamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Toplam Brüt Parsel Alanı (2 adet parsel)	24.800,00 m²
Toplam Net Arsa Alanı (2 adet parsel)	19.352,00 m²
Öngörülen Toplam Emsal İnşaat Alan	7.740,80 m²
Öngörülen Toplam Satılabilir İnşaat Alan	10.063,04 m²
<i>Öngörülen Satılabilir Konut Alanı</i>	<i>10.063,04 m²</i>

GELİRLERE İLİŞKİN KABULLER

Gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılırken emsal yönteminde bulunan konut ve ticaret satış birimleri kullanılıp satış rakamları bu fiyat üzerinden belirlenmiştir. Proje maliyetleri düşülerek geliştirici net akımlarına ve proje değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Arsa üzerinde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden nitelikli bir bina inşaatı geliştirileceği kabul edilmiş ve konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 5.625.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 2. yıl %15, 3. yıl %20 oranında, 4. yıl %20 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI TABLOSU						
YATIRIM SÜRECİ	48					
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	10.063,04					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	10.063,04					
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ						TOPLAM
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	25,00%	25,00%	40,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		2.516 m ²	2.516 m ²	4.025 m ²	1.006 m ²	10.063 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		5.625 TL/m ²	6.469 TL/m ²	7.763 TL/m ²	9.315 TL/m ²	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Konut)			15%	20%	20%	
Satış Geliri (Konut)		14.151.150 TL	16.273.823 TL	31.245.739 TL	9.373.722 TL	71.044.433 TL
Nakit Akım		14.151.150 TL	16.273.823 TL	31.245.739 TL	9.373.722 TL	71.044.433 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV)	49.488.214 TL	48.494.455 TL	47.532.089 TL			
İNDİRGEME ORANI	16,00%	17,00%	18,00%			

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları % 17.00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 2 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 67.911.935.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için % 17.00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 46.550.246.-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	71.044.433
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	48.494.455

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %35 ila %45 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 45 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	48.494.455	.-TL
Hasılat Payı Oranı	40%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	19.397.782	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	16.488.115	.-TL
Toplam Net Arsa Alanı	19.352,00	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	852	.-TL/m2

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Parsel No	İmarlı Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
191	15.405,00	920	14.172.600,00	14.173.000,00
1209	3.947,00	920	3.631.240,00	3.631.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			17.804.000 TL	

TAŞINMAZLARIN TAPU ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Parsel No	Tapu Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN DEĞERİ
191	20.000,00	709	14.173.000 TL	5.425.602 TL
1209	4.800,00	756	3.631.000 TL	3.467.101 TL
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.'NE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			8.893.000 TL	

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

2 ADET TAŞINMAZIN 1/1 HİSSESİ TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	17.320.000 TL
TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	8.651.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

2 ADET TAŞINMAZIN 1/1 HİSSESİ TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	17.804.000 TL
TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	8.893.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar tarla nitelikli olup, boş durumdadırlar.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu arsa için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır. Hasılat payı oranı raporda öngörülere dayanılarak belirtilmiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya/tarlaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde İcrai Haciz bulunduğu görülmüştür. Ayrıca 1209 parsel üzerinde ihtiyadi tedbir şerhi bulunmaktadır.

Taşınmazların değer takdiri sıfahi olarak edibilen net alanlar dikkate alınarak hesaplanmış olup, ruhsat aşamasında net alanların farklılık gösterebileceği düşünülmektedir.

Taşınmazların imar planı dahilinde olmasına karşın, henüz 18. madde uygulaması görmemiş olması, tarla vasıflı olması nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu **2 adet tarlada ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GISA SAN. TİC. A.Ş. hissesinin;**

09.03.2021 tarihli toplam değeri için;

8.651.000 TL .-TL

(Sekiz Milyon Altı Yüz Elli Bir Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.208.180 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

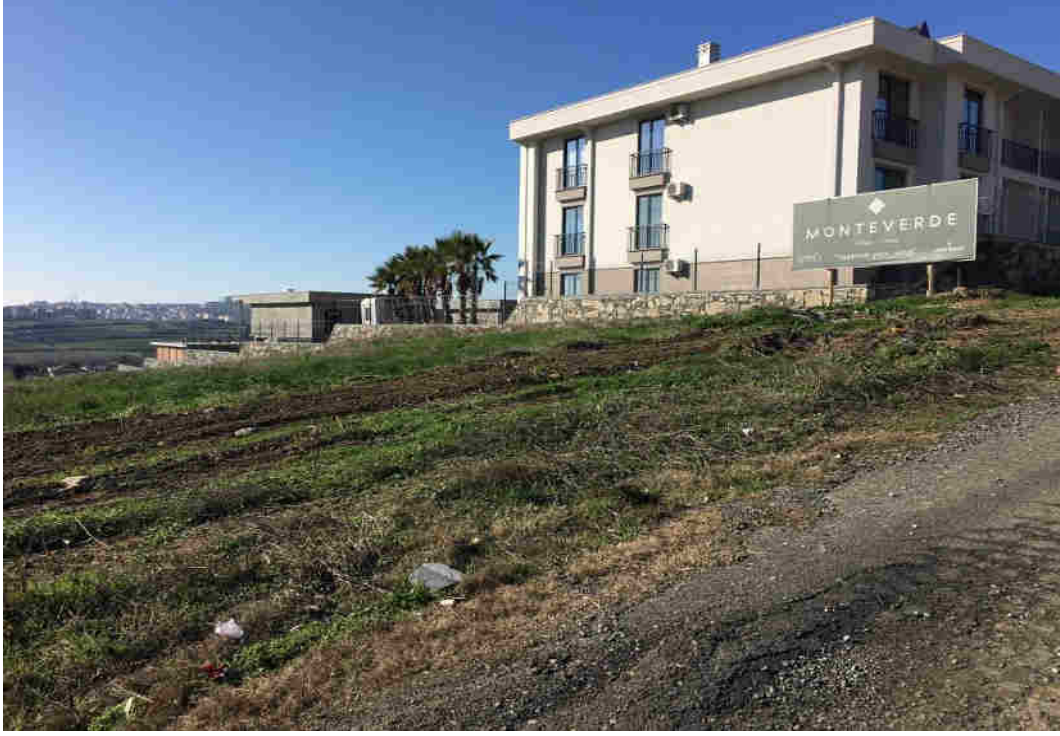
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOGRAFLAR















TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/191
Taşınmaz Kimlik No:	22397282	AT Yüzölçüm(m2):	20000.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖSEİLYAS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞLIK KIRI AKPINAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/192	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Süleymanpaşa - 24-09-2019 14:42 - 21312	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

81230841	(SN:67841139) ERTAN KARAYEL : ALİ Oğlu	-	1/16	1250.00	20000.00	Satış 02-12-2008 16599	-
223061565	(SN:157703147) BAHİRİYE ARSLAN : FİKRİ Kızı	-	13/1152	225.69	20000.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 08-10-2012 16235	-
223061568	(SN:157703161) ERCAN ÖZTÜRK : FİKRİ Oğlu	-	13/1152	225.69	20000.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 08-10-2012 16235	-
223061573	(SN:157703188) ZEKİYE GÜNAYDIN : FİKRİ Kızı	-	13/1152	225.69	20000.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 08-10-2012 16235	-
255976616	(SN:159802459) GÖKHAN YILDIZ : ÇANKAYA Oğlu	-	1/48	416.67	20000.00	Satış 25-12-2013 24760	-
365728507	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	49/128	7656.25	20000.00	Satış 14-12-2016 29967	-
365728508	(SN:170556633) FEHMİ ALAYDIN : MİTHAT Oğlu	-	1/2	10000.00	20000.00	Satış 14-12-2016 29967	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

					Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : TEKİRDAĞ 2.İCRA DAİRESİ nin 27/02/2018 tarih 2013/670 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 228859.05 TL bedel ile Alacaklı : ŞÜKRAN SUKUT lehine haciz işlenmiştir.	ERTAN KARAYEL		Süleymanpaşa - 05-03-2018 13:45 - 5769	
Serh	Kamu Haczi : TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ nin 11/04/2018 tarih 12050 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 175.50 TL (Alacaklı : 0)	ERCAN ÖZTÜRK		Süleymanpaşa - 12-04-2018 14:27 - 9502	
Serh	İhtiyati Tedbir: TEKİRDAĞ 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 11/05/2015 tarih 2015/156 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	GÖKHAN YILDIZ		Süleymanpaşa - 13-05-2015 14:46 - 10321	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Süleymanpaşa - 10-08-2020 10:46 - 18692	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CyF6EmSyvh9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/1209
Taşınmaz Kimlik No:	22397008	AT Yüzölçüm(m2):	4800.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖSEİLYAS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TAŞLIK KIRI AKPINAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1203	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Süleymanpaşa - 24-09-2019 14:42 - 21312	-
Serh	İhtiyati Tedbir: TEKİRDAĞ 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 09/09/2016 tarih 2016/675 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI NEDENİYLE)(Şablon: İhtiyati Tedbir)		Süleymanpaşa - 20-09-2016 08:48 - 21728	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
301679446	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3/4	3600.00	4800.00	Satış 14-05-2015 10442	-
349075671	(SN:157703147) BAHİRİYE ARSLAN : FİKRİ Kızı	-	13/864	72.22	4800.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-07-2016 16050	-
349075673	(SN:157703161) ERCAN ÖZTÜRK : FİKRİ Oğlu	-	13/864	72.22	4800.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-07-2016 16050	-
349075682	(SN:157703188) ZEKİYE GÜNAYDIN : FİKRİ Kızı	-	13/864	72.22	4800.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-07-2016 16050	-
349651155	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	59/288	983.33	4800.00	Satış 14-07-2016 16627	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

					Yevmiye
Serh	TEKİRDAĞ 1. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU nin 22/01/2018 tarih 2018/9 ORT.GİD. SATIŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Süleymanpaşa - 23-01-2018 11:58 - 1586	
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Süleymanpaşa - 10-08-2020 10:46 - 18692	
Serh	TEKİRDAĞ 1. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU nin 22/01/2018 tarih 2018/9 ORT.GİD. SATIŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.	BAHRİYE ARSLAN		Süleymanpaşa - 23-01-2018 11:58 - 1586	
Serh	TEKİRDAĞ 1. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU nin 22/01/2018 tarih 2018/9 ORT.GİD. SATIŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.	ERCAN ÖZTÜRK		Süleymanpaşa - 23-01-2018 11:58 - 1586	
Serh	TEKİRDAĞ 1. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU nin 22/01/2018 tarih 2018/9 ORT.GİD. SATIŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.	ZEKİYE GÜNAYDIN		Süleymanpaşa - 23-01-2018 11:58 - 1586	
Serh	TEKİRDAĞ 1. (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ MEMURLUĞU nin 22/01/2018 tarih 2018/9 ORT.GİD. SATIŞ sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA		Süleymanpaşa - 23-01-2018 11:58 - 1586	

		SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Süleymanpaşa - 10-08-2020 10:46 - 18692	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vRUynB7bBrT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



NAKİT AKIŞI TABLOSU						
YATIRIM SÜRECİ	48					
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	10.063,04					
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	10.063,04					
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	
NAKİT GİRİŞLERİ						TOPLAM
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	25,00%	25,00%	40,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)		2.516 m ²	2.516 m ²	4.025 m ²	1.006 m ²	10.063 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)		5.625 TL/m ²	6.469 TL/m ²	7.763 TL/m ²	9.315 TL/m ²	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Konut)			15%	20%	20%	
Satış Geliri (Konut)		14.151.150 TL	16.273.823 TL	31.245.739 TL	9.373.722 TL	71.044.433 TL
Nakit Akım		14.151.150 TL	16.273.823 TL	31.245.739 TL	9.373.722 TL	71.044.433 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV)	49.488.214 TL	48.494.455 TL	47.532.089 TL			
İNDİRİGEME ORANI	16,00%	17,00%	18,00%			



T.C.
TEKİRDAĞ İLİ
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 73981041-310- 1/003

08.03.2021

Konu: İmar Bilgisi Hk.

Sn. Erdem ŞİRİN
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hadımköy Mah. Metin Oktay Cad. No:3/1
Arnavutköy / İSTANBUL

İlgi:04.03.2021 tarihli, 13143 sayılı dilekçeniz.

Süleymanpaşa ilçesi Köseilyas Mahallesi 1209 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, bir kısmı Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanında Tesis Yapımı Tercihe Bağlı Alanda kalmakta olup TAKS:0,20 KAKS:0,40'tır. Taşınmazın bir kısmı Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanında bulunmakta olup TAKS:0,20 KAKS:0,40'tır. Taşınmazın bir kısmı da park alanı ve imar yolunda kalmaktadır.

Bahse konu parsel Uygulama İmar Planında 18. Madde Uygulama sınırları içerisinde kalmakta olup uygulama ile ilgili iş ve işlemler tamamlanıncaya dek plan hükümleri geçerli değildir.

Bilgilerinize rica ederim.

Şenol KARAKUÇUK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yrd.



T.C.
TEKİRDAĞ İLİ
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 73981041-310-

01.03.2021

Konu: Bilgi Talebi Hk.


Sn. Erdem ŞİRİN
Güneşli Mah. Barış Sok. NO:6
Bağcılar / İSTANBUL


İlgi:12.01.2021 tarihli, 2307 sayılı dilekçeniz.

Süleymanpaşa ilçesi Köseilyas Mahallesi 191 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, bir kısmı Ayrık Nizam 2 kat Konut Alanında kalmakta olup TAKS:0,20 KAKS:0,40'tır. Taşınmazın bir kısmı da Tesis Yapımı Tercihe Bağlı Alanda Ayrık Nizam 2 kat olup TAKS:0,20 KAKS:0,40'tır. Taşınmazın yola ve parka terki mevcuttur.

Bahse konu parsel Uygulama İmar Planında 18. Madde Uygulama sınırları içerisinde kalmakta olup uygulama ile ilgili iş ve işlemler tamamlanıncaya dek plan hükümleri geçerli değildir.



Bilgilerinize rica ederim.



Şenol KARAKÜÇÜK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yrd.

İl	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA					
Mahallesi	KÖSELYAS					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	TAŞLIK KIRI AKPINAR					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü	
2.420.000,00				191 ✓	ha	m ² dm ²
						20.000,00m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA - 21.2				
	Sınırı	Planındadır.				
	Edinme Sebebi	Zemin Sistemi No:22397282 8/16 pay FAİDE YORULMAZ ALI Kızı adına kayıtlı İken ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAKLAYICI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satın işlemir den.				
	Şehibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAKLAYICI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			1/2	
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sanife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi
Cilt No.	23755	2	192		27/11/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih


NOT : * Mülkiyetin devri için mülkiyetin devri için gerekli olan belgeleri (Tapu Sicil No, Tapu Sicil No, Tapu Sicil No) bakiye olarak.


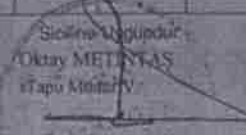
Okulüne Uygunluk
Okulüne Uygunluk
Okulüne Uygunluk
Okulüne Uygunluk


İl	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçe	SÜLEYMANPAŞA					
Mahalle	KÖSEİLYAS					
Köy						
Sokağı						
Mevki	TAŞLIK KIRI AKPINAR					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
900.000,00				191	ha	m ² dm ²
				20.000,00 m ²		
Nitelik	TARLA					
Sınıt	Pftasındadır Zemin Sınıtın No.: 22397282					
Edinme Sebebi	1/12 NO İMZA SENEDİ MUSTAFA OĞUL adına kayıtlı olan 1/12 pay SEHER SENİZ - MUSTAFA KIZI adına kayıtlı ve ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 2/3					
Geldiel	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girisi
Cilt No.	375	2	192		08/01/2015	Cilt No.
Sahife No.	 Sahifeye Uyulmidur. Oktaç METINTAS Tape:XBdU					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT: - Belgeyi bir kopya halinde de parçalar halinde kullanılmamalıdır. - Tuzak Kurulmuş Kurulmuş belgenin dijital imza ile Tuzak Kurulmuş belgenin dijital imzası aynıdır.</small>						


İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA						
Mahallesi	KÖSEİLYAS						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	TAŞLIK KIRI AKPINAR						
Satış Bedeli		Pafta No.	Alan No	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.209.500,00				191	ha	m ²	dm ²
					20.000,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22397282					
	Edinme Sebebi	1/64 pay FİKRİ ÖZTÜRK : MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken; 1/12 pay SENAR TOSUN : MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/12 pay FATMA ERGEN : MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 13/1152 pay MUSTAFA ÖZTÜRK : FİKRİ Oğlu adına kayıtlı iken; 13/1152 pay FİKRİYE KÖK : FİKRİ Kızı adına kayıtlı iken; 13/1152 pay ŞABAN ÖZTÜRK : FİKRİ Oğlu adına kayıtlı iken ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 113/ 128					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10442	2	192		1-/05/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile parçalar için satış kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tezvi Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

7.656mL

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA						
Mahallesi	KÖSEİLYAS						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	TAŞLIK KIRI AKPINAR						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
580.000,00				1209	ha	m ²	dm ²
						4.800,00m ²	
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planındadır.						
Edinme Sebebi	Zemir Sistem No:22397008						
	1/3 pay FAİDE YORULMAZ ALI Kızı adına kayıtlı iken ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SARINAYI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden						
Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SARINAYI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
	1/3						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	23755	13	120		27/11/2011	Cilt No.	
Sahife No.	Sığdırma Uygundur.					Sahife No.	
Sıra No.	Oktaf METİN ALIŞ					Sıra No.	
Tarih	Tapu Müdürü					Tarih	
<small>NOT: * Sözlüğün gayri resmi hâkim ve zorunlu işleri için tapu kütüphanesinde saklanır ve yalnızca resmi işler için kullanılır. ** Tabiiyat Kanunu hükümlerine göre ölçülen alanlar için ölçüm raporu ve ölçüm planı ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.</small>							

İl	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe	SOLEYMANPAŞA			Fotoğraf		
Mahalle	KÖSELYAS					
Köy		TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
Sokak						
Mevki	TAŞLIK KIRI AKPINAR					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	YDZölçümü	
					m ²	dm ²
				1209	4.800,00 m ²	
İhtilâf	FARLA					
Sınır	Planı yoktur Zemin Sistem No : 22397003					
Edinme Sebebi	1/12 pay SEHER ŞENİZ - MUSTAFA KİM adına kayıtlı iken, 1/12 pay İSMAİL ŞENİZ - MUSTAFA OĞLU adına kayıtlı iken ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/2			
Geldi	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti
Cilt No.	375	13	1203		06/12/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	<small>NOT : Elektronik imza ile tapu işlemleri yapılmaktadır. Tapu Kanunu ile ilgili diğer mevzuatla ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>					Tarih

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğrafi		
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA						
Mahallesi	KÖSEİLYAS						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	TAŞLIK KIRI AKPINAR						
Satış Bedeli		Pafta No.	Alan No	Farsel No.	Yüzölçümü		
214.000,00				109	ha	m ²	dm ²
					4.800,00	m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22397008					
	Edinme Sebebi	1/12 pay FATMA ERGEN : MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken 1/12 pay SENAR TOSUN : MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			3.4		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	10442	13	203		14/05/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * MCB Yatırımları için 10442/13/203/3.4/14/05/2015 tarihli tapu senedi ile ilgili olarak 14/05/2015 tarihinde tapu senedi düzenlenmiştir. Tapu Senedi No : 10442/13/203/3.4/14/05/2015							

İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA					
Mahallesi	KÖSELYAS					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	TAŞLIK KIRI AKPINAR					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
150.000,00			209	ha	m ²	dm ²
					4.800,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22397008				
	Edinme Sebebi	1/12 pay GÖKHAN YILDIZ - ÇANKAYA'ya bağlı adına kayıtlı iken ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		7/12		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	9934	13	1203		08/05/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile... ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği bildirilmektedir.						

		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017	2018	2019	2020
		YASAL	YASAL	YASAL	YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

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

Şerife Seda YÜCEL

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 : 02.05.2012

No : 402003

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

Eren KURT

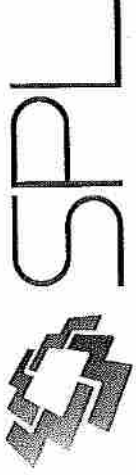
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013

No : 402402

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 Tebliği" uyarınca

Onur ÖZGÜR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

Sayın Onur ÖZGÜR

(T.C. Kimlik No: 39112599942 - Lisans No: 402402)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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