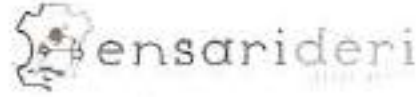




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 – 1961 - REVİZE

Kasım, 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emriyet Mh. Sait Şk.No: 4/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 11 Fax:0312 467 00 34
Maltepe Y.D. 631 05 1 93 89 Tic Sic.No: 256696
www.netgd.com.tr Şirket Sermayesi: 1.700.000,00,- TL
Mersis No: 0831054938900019



Talep Sahibi	Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	09.11.2021
Revize Rapor Tarihi	28.02.2022
Rapor Numarası	Özel 2021-1961-REVİZE
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, yer alan 1267 (Eski;871) ada 25 (Eski;4) parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, Otuz Dört (34) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sımsıkı Sok. No:12/ Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 00 F:0312 467 00 34
MERSİS No: V.D. 831 004 9000 11000000000
www.netgd.com.tr Şirket Sicil No: 256696
Mersis No: 0634054922900019

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
5.3	Gelir Yaklaşımı	24
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	25
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	25
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... 25	
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	26
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	26
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
7.	SONUÇ.....	26
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	27
8.	UYGUNLUK BEYANI	28
9.	RAPOR EKLERİ	28

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1961 -REVİZE / 28.02.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, 1267 (Eski;871) ada 25(Eski;4) parsel. Tekirdağ/Ergene
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesinde yer alan 1267 (Eski;871) ada 25(Eski;4) parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Ergene belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgi ve belgeye göre taşınmaz 06.02.2014 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon (Park)" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmaz taşkın alanında olduğu için yapı yasağı bulunmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	1.100.000,00-TL (Bir Milyon Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.298.000,00-TL (Bir Milyon İki Yüz Doksan Sekiz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Söz konusu parsel mevcut imar planlarında taşkın alanında yapı yasağı olan bölgede yer almaktadır. Bu sebeple mevcut piyasa koşullarında el değiştirme bedeli takdir edilmiştir.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 902485 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.10.2021 itibariyle başlanmış 08.11.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 09.11.2021 tarihinde Özel 2021-1961 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. Rapor 28.02.2022 tarihinde geçmiş yıl değerlerinin hesaplanma yöntemlerinin gösterilmesi için revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, yer alan 1267(Eski;871 ada 25(Eski;4) parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazın piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 28.10.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç

Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından daha önce 03.03.2021 tarihli Özel-2021-226 no ile gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr __ www.netgd.com.tr
Adres : Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Şirket Adresi : Çorlu Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesi, Marmaracak Osb. Mah. Kuzey Cad. 2.Sokak No: 8/1 Ergene / Tekirdağ / Türkiye
Şirket Amacı : Yüksek teknolojiye sahip makine parkuruyla, Yüksek kaliteli farklı kökenlere sahip kuzu derisi işleme.
Sermayesi : -
Halka Açıklık : -
Telefon : +90 282 686 22 98
E-Posta : ensari@ensarideri.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

1267 (Eski;871) ada 25(Eski;4) parsel tapu kayıtlarına göre 4.548,00 m² yüzölçümüne sahip olup, "Tarla" vasıflıdır. Geometrik olarak amorf forma sahip olan taşınmaz topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 1. Derece deprem kuşağındadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.Söz konusu parsel, D100 Karayoluna 80 m mesafede yer almaktadır. Batısından Çorlu Çayı, doğusundan Trenyolu Cd. Geçmektedir. Parsel, Marmaracık merkezine 4 km, Çorlu merkezine 3,75 km, Çerkezköye 21 km, Tekirdağ Merkeze 33 km ve İstanbul'a 100 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde üretim tesisleri, boş arsa/araziler ve yerleşim yeri mevcuttur.



Koordinatlar: 41,1850 - 27,7911

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınıt Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 00 Fax:0312 467 00 34
Mahepe V.D. 631 034 93 00 Tic.Sic.No:25609F
www.netgd.com.tr Serhiyeye:1.700.000,00 ₺
Mersis No: 0631054934800011

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Tekirdağ-Ergene
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Marmaracık Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 113/11115
ADA - PARSEL	: 1267(Eski;871)-25(Eski;4)
YÜZÖLÇÜM	:4.548,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TARLA
TAŞINMAZ ID	: 29803355
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: ENSARI DERİ KÜRK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) Yev: 18377 Tarih: 14/11/2007

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portalı üzerinden 22.10.2021 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmaz ENSARI DERİ KÜRK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (14.11.2007-18377) adına kayıtlıdır. Parsel üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. (Belgeler ekte sunulmuştur.)

Bevan :

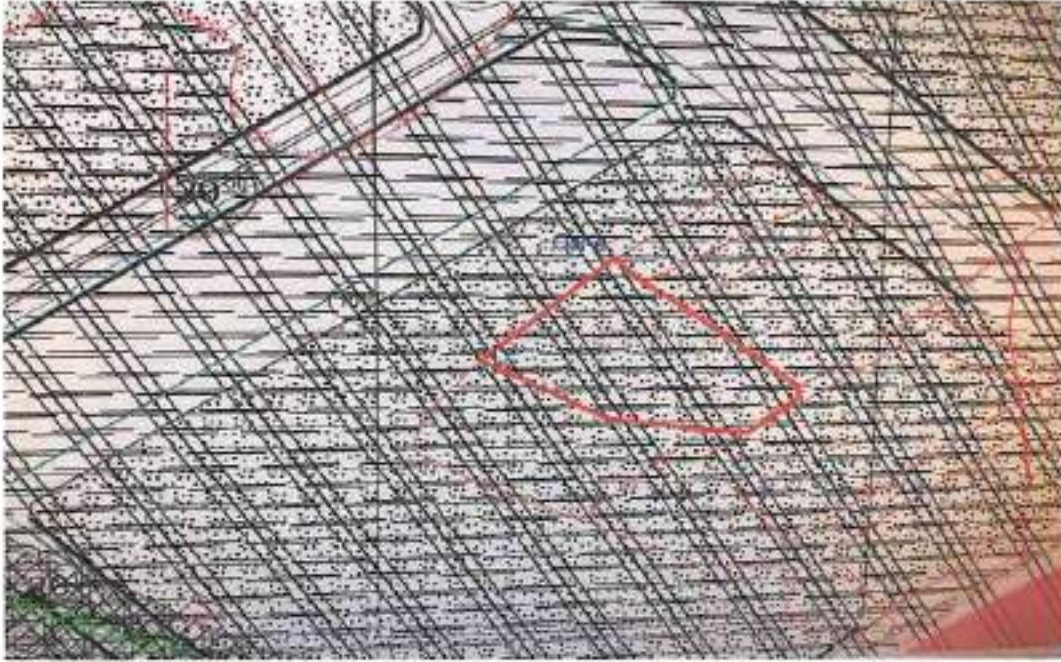
- * 3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) [11-11-2020 – 10073]
- * Diğer (Konusu: TAPU İŞLEMLERİNDE OSB den UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 05/06/2015 Sayı: 251(Şablon: Diğer) (10-06-2015 – 3642)

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

Söz konusu taşınmaz son üç yılda alım-satım işlemine konu olmamış olup, 22/10/2021 Tarihli 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm Ve Cins Değişikliği İşlemleri ile pasife alınmış olup, 1267 ada 25 parsel olarak güncellenmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Ergene belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan bilgi ve belgeye göre taşınmaz 06.02.2014 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon (Park)" alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmaz taşkın alanında olduğu için yapı yasağı bulunmaktadır.



3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz tarla vasıfıdır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, herhangi bir proje için yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. Tekirdağ nüfusu 2020 yılına göre 1.081.065'dir. 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 belediyeceği ile yönetilmeye başlamıştır, hizmet sahası 6.190 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.

Genel iklim özellikleri Akdeniz iklimi ve Karasal iklimin bir birleşimidir. Marmara Denizi çevresinde görülen bu iklime Marmara iklimi de denir. Bir tür geçiş iklimi olan bu iklimde yazlar kurak ve sıcak, bahar ve kış ayları yağışlı geçer. Yağışlar kış aylarında kar şeklinde görülür. Ayrıca Tekirdağ'ın kuzeyde Karadeniz'e kıyası olduğundan, az da olsa Karadeniz iklimi görülmektedir. Tekirdağ ile ilgili resmi sıcaklık ve yağış bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tekirdağ il nüfusu: 1.081.065 (2020 sonu). İlin yüzölçümü 6.190 km²'dir. İlde km²'ye 175 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 2.154 kişi ile Çerkezköy'dür)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 2,43 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Çerkezköy (% 6,13)- Hayrabolu (-% 2,15)

02 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 11 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 361 mahalle bulunmaktadır.

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 soğandır. İlde üretilen soğanın %60'ı merkez ilçede üretilir.[34] 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.

Ayrıca dünyanın önde gelen ekonomi dergilerinden biri olan Forbes, 2016 yılında "İş Yapmak ve Yaşamak İçin İdeal Şehir" araştırmasında Tekirdağ'ı, İstanbul, Ankara ve İzmir ardından 4. sıraya yerleştirdi.

Konum Bilgileri					
İlçe	Kuruluş Yılı ⁽³⁷⁾	Alanı km ²⁽³⁸⁾	Rakım mt.	Merkeze km ⁽³⁹⁾	Ulaşım Yolları ⁽⁷⁶⁾
Çerkezköy	1956	86	146	80	D 567 -01, E 800, D 567 -K9, 59-04
Çorlu	Cumh önce	531	168	37	D 100 -03, E 800, D 567 -K8, 59-05, 59-06
Ergene	2012	418	154	46	D 100 -03, 59-06
Hayrabolu	Cumh önce	1.009	62	56	D 553 -04, 59-78, 59-53
Kapaklı	2012	182	182	68	D 567 -01
Malkara	Cumh önce	1.243	222	59	E 84, D 110 -03, 59-03
Marmaraereğlisi	1967	175	3	38	E 84, D 110 -04, D 567 -03
Muratlı	1957	388	76	24	D 567 -04
Saray	Cumh önce	620	148	77	D 567 -01, D 020 -04, 59-01, 59-02
Süleymanpaşa	2012	1.053	10	0	E 84, D 110 -04, D 567 -04, D 553 -04
Şarköy	Cumh önce	487	15	81	D 553 -06, D 100 -02
Tekirdağ	Cumh önce	6.190	28		

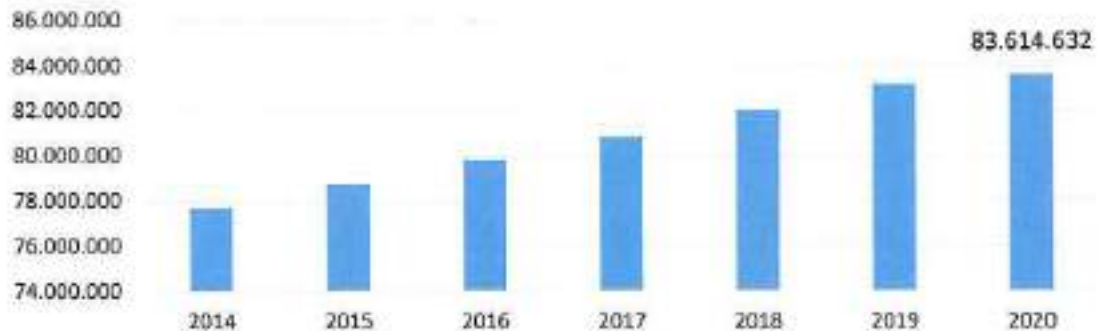
Tekirdağ il merkezi (Süleymanpaşa) nın diğer ilçe merkezlerine uzaklıkları şöyledir. Süleymanpaşa: 1 km, Çorlu: 37 km, Ergene 45 km, Çerkezköy : 62 km, Kapaklı 68 km Saray :82 km, Muratlı : 25 km , Hayrabolu : 52 km, Malkara : 60 km, Marmara Ereğlisi : 38 km, Şarköy : 84 km.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

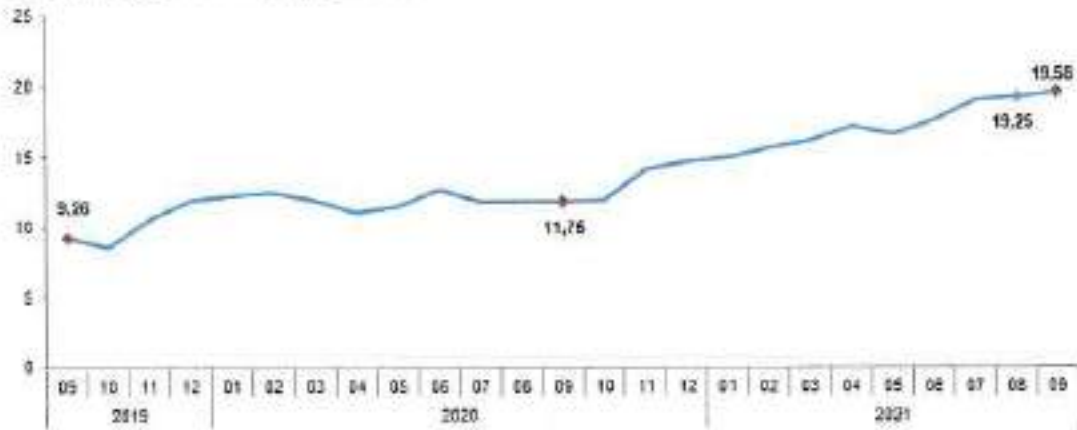
Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



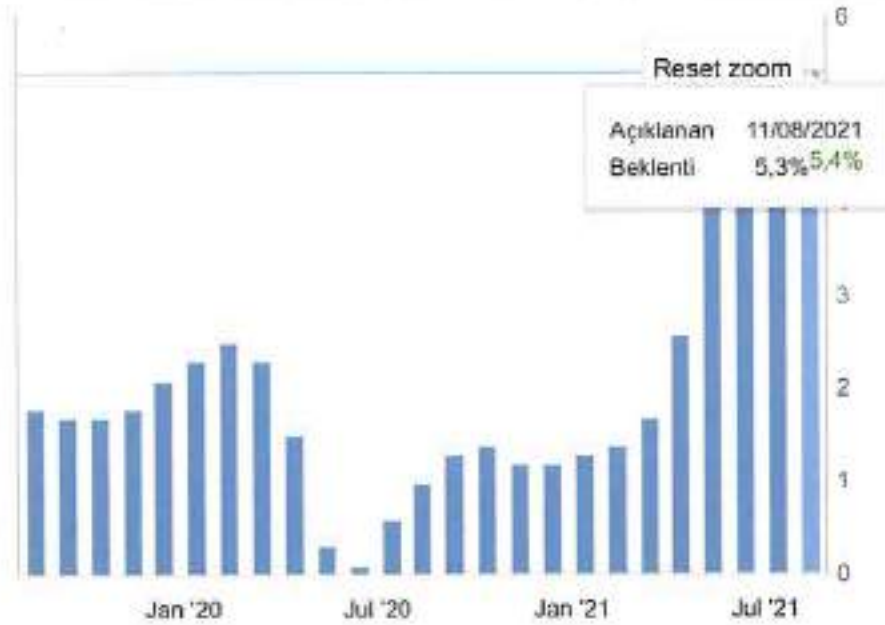
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

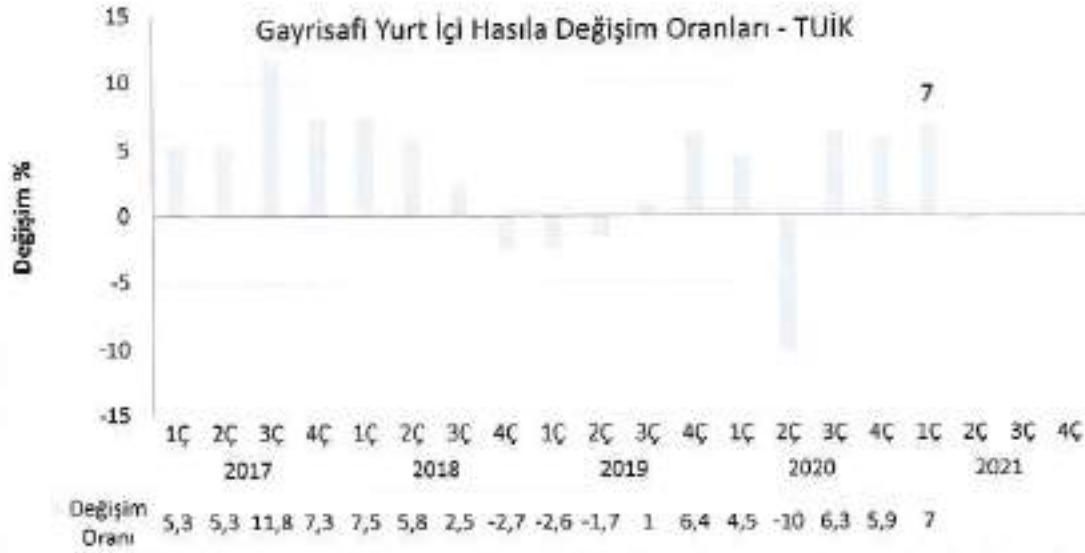


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

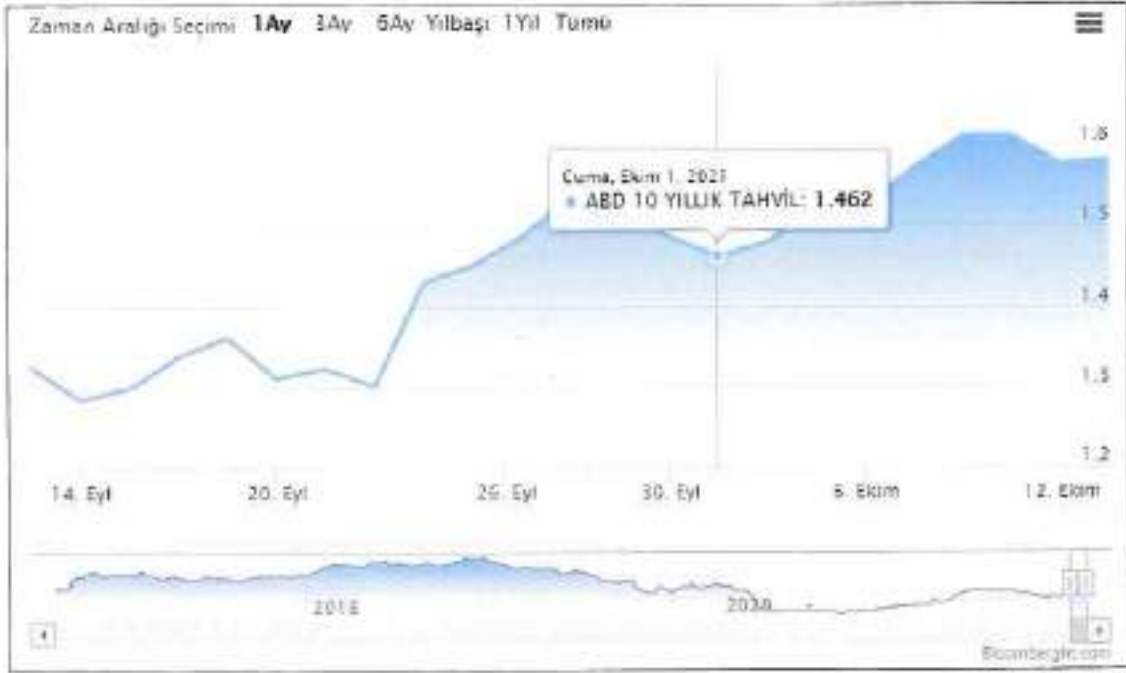


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2018 yılı 2. çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibarıyla ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

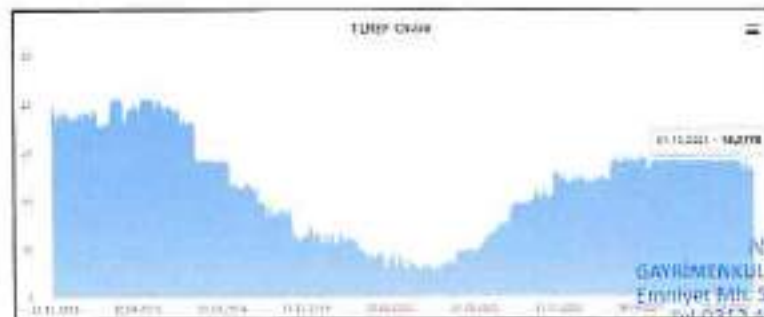


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



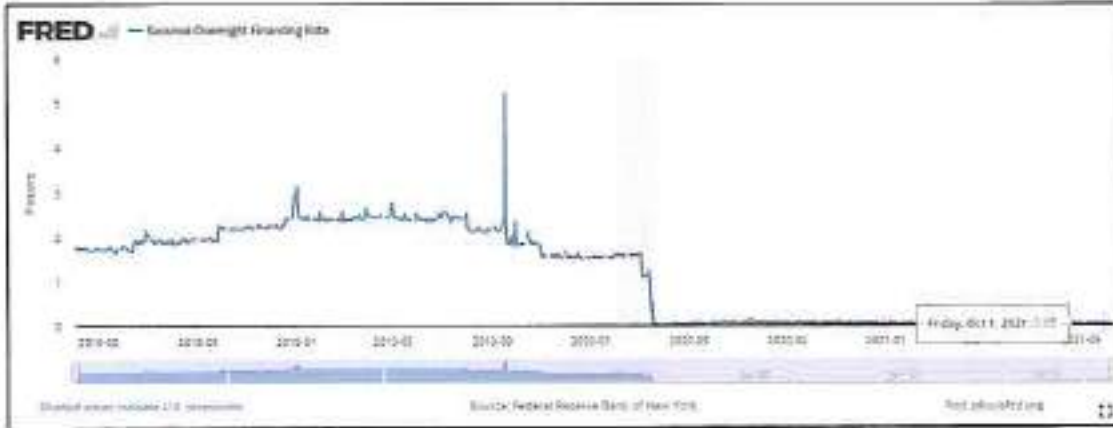
2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet MHC Sığır Sk.No:17/ Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 66 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 654 03/89 Tic.Sic.No:256696
www.netgul.com.tr Sayfa:1.200.000,00-TL
Mersis No:063 454438900019

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

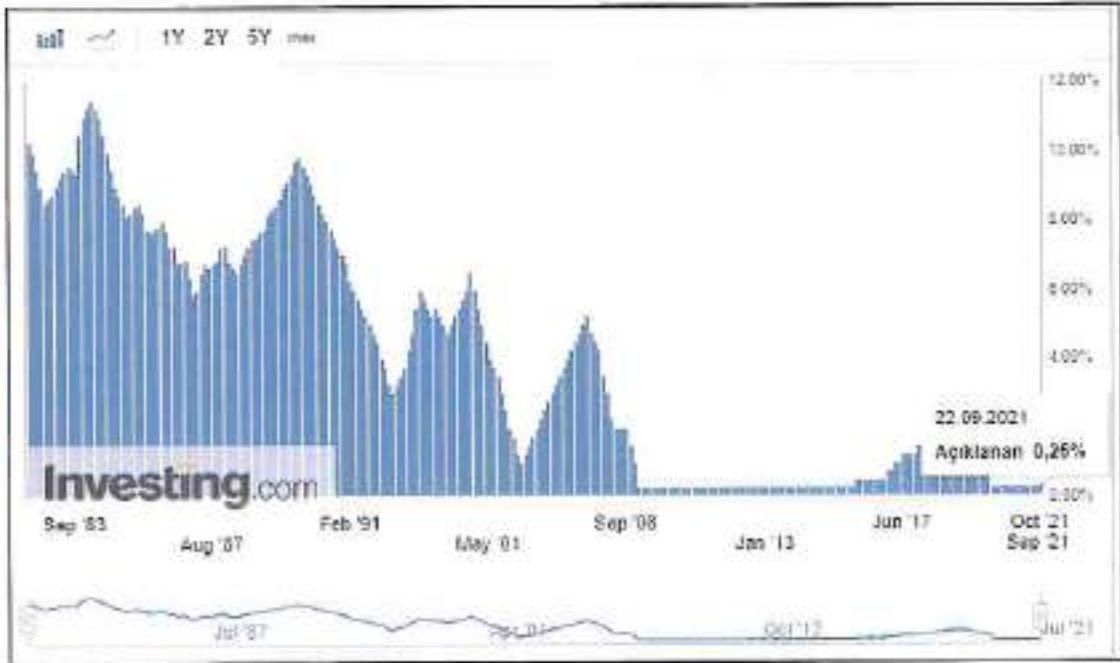


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimi itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, satış

dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

1267 (Eski;874) ada 25(Eski;4) parsel tapu kayıtlarına göre 4.548,00 m² yüzölçümüne sahip olup, "Tarla" vasıfıdır. Geometrik olarak yamuk forma sahip olan taşınmaz topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 1. Derece deprem kuşağındadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel D100 Karayoluna 80m mesafede yer almakta olup alt kotta bulunmaktadır.

Mevcut imar durumunda taşınmaz taşkın alanında kalmakta olduğu için yapı yasağı mevcuttur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda mal sahibi tarafından boş arsa olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde

edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

7 Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

7 Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

7 Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

7 Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, konut imarlı, Emsal:0,90 3 kat yapılaşma koşullarına sahip, 453 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 210.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not:Emsal konut imarlı olması ve yerleşim birimine yakın konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre daha yüksek şerefliyedir.

İlgilisi: 05322761481

Emsal 2 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, konut imarlı, Emsal:0,90 3 kat yapılaşma koşullarına sahip, 554 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not:Emsal konut imarlı olması ve yerleşim birimine yakın konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre daha yüksek şerefliyedir.

İlgilisi: 05323324534

Emsal 3 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, konut imarlı, Emsal:0,90 3 kat yapılaşma koşullarına sahip, 607 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 255.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not:Emsal konut imarlı olması ve yerleşim birimine yakın konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre daha yüksek şerefliyedir.

İlgilisi: 05532535163

Emsal 4 [Tarla]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10.000 m2 alana sahip tarla vasıflı gayrimenkul, 1.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not:Emsal yerleşim birimine uzak konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre daha düşük şerefliye sahiptir.

İlgilisi : 05321635501

Emsal 5 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, konut imarlı, Emsal:0,90 3 kat yapılaşma koşullarına sahip, 1015 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not:Emsal konut imarlı olması ve yerleşim birimine yakın konumlu olması nedeniyle taşınmaza göre daha yüksek şerefiyelidir.

İlgilisi: 05327335944

NOT: Söz konusu parselin bulunduğu bölgede 2021 yılı arsa rayiç bedeli 175,73 TL dir.

EMSAİ DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	453,00m ²		554,00m ²		607,00m ²		10.000,00m ²		1.015,00m ²	
Satış fiyatı	210.000 TL		250.000 TL		255.000 TL		1.150.000 TL		500.000 TL	
m ² birim fiyatı	464 TL		451 TL		420 TL		115 TL		493 TL	
Konum ve şerefiye düzeltmesi	40%	-	40%	-	40%	-	80%	+	40%	-
Pazarlık payı	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	255 TL		248 TL		231 TL		201 TL		271 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>241TL/m²</u>									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokilere



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yukarıda verilen emsaller değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde ana yola yakın, ve ana yoldan iç kısımda konumlu satılık konut imarlı ve tarla vasıflı emsalleridir. İstenilen değerler konum, yüz ölçüm, arazi yapısı, ana yola cephesine ve imar durumuna göre değişmektedir. Konut alanı imarlı parsellerden gerekli şerefiyeler düşülmüştür.

Mevcut durumda taşınmazın taşın alanında ve park alanında kalması değerlemede dikkate alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsallerden yola çıkılarak, arazi yapısı, konumu, (merkeze uzaklığı), park ve taşkın alanında kalması, vs. her türlü faktör dikkate alınmıştır.

4548 m² * 242 TL/m² = 1.100.000,00-TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu alanları dikkate alınarak düzeltilmiş olan arsa değeri olarak yaklaşık 1.100.000,00 TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu alanları dikkate alınarak düzeltilmiş olan arsa değeri olarak 1.100.000,00 TL takdir edilmiştir

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel hâlihazırda direkt gelir sağlayan mülk olarak kullanılmadığından bu yöntem uygulanmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Taşınmaz için gelir yöntemi ile değer hesaplaması gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme işleminde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımı yöntemine göre değer tespiti gerçekleştirilmemiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için kira değeri tespit edilmemiştir.

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

Taşınmazın park ve taşkın alanında kalmasından dolayı kat karşılığı inşaat yapımı yöntemine uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar planına göre park alanı olarak kullanılması en iyi kullanım değerini ortaya çıkartacaktır.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz için kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İtlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmiştir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazların mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin Pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de Pazar yaklaşımı esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Konu taşınmazın tapu kayıtlarında Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi üzerinde herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde edinilen bilgiye göre proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu nitelikleri mahallinde kullanım şekli tapu kayıtlarına uygundur. (GYO işlemi olmaması sebebi ile portföy durumu dikkate alınmamıştır.)

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi'nde yer alan 1267(Eski;871) ada 25(Eski;4) parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün İmar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmaz mevcut imar durumuna göre "Rekreasyon (Park) alanı içerisinde ve taşkın alanı (yapı yasaklı bölge) de kalmaktadır. Bu doğrultuda taşınmaza emsaller doğrultusunda mevcut piyasa koşullarında el değiştirme bedeli takdir edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 1.100.000,00-TL ve Yazıyla;(Bir Milyon Yüz Bin Türk Lirası)

Değerlemeye konu taşınmazın güncel durumda (bu rapor içerisinde belirtildiği şekilde) teknik mevcut bilgileri koruduğu kabulüyle, elimizdeki geçmiş veriler ve incelemeler neticesinde, yakın piyasa geçmişindeki değişimler dikkate alınarak iş bu taşınmazın;

- 2018 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 591.128- TL
- 2019 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 696.150- TL
- 2020 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 773.500- TL olabileceği tahmin edilmektedir.

Bu değer tahmini, güncel veri ve araştırmalar üzerinden piyasa koşulları dikkate alınarak müşteri talebi üzerine tamamen bilgi amacıyla verilmiştir. Geçmiş yıl değerlerinin hesap detayını ilişkin açıklama rapor ekindedir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.121.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 9.7350 TL dir.*

Burak ÖZTÜRK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902485	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdem BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına hâlâ bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tarih: 22-10-2021-18:16



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	871/4
Taşınmaz Kimlik No:	29803253	AT Yüzölçümü(m2)	4540.00
İlçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağmsız Bölüm Nitelik	
Kurum Adı:	Ergene	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MARIMARACIK Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Çift/Sayfa No:	113/11115	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bl	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Ergene - 11-11-2020 16:22 - 10073	
Beyan	Diğer (Konusu: TAPU İŞLEMLERİNDE OSB den UYUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 05/06/2015 Sayı: 251(Şablon: Diğer)	(SN:6150362) CORLU DERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:2610119229	Ergene - 10-06-2015 09:23 - 3612	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bütüğü No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edisime Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
70171033	(SN:6150144) ENŞARİ DERİ KURK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4540.00	4540.00	Kıyı Kimlik Belgelerinin Düzeldmesi (Hissede) 14-11-2007 18377	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1634wPhjfk8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL DEĞERLEME





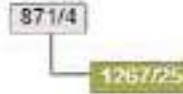
871 ada 4 parsel hareket listesi

Bu taşınmaz 22/10/2021 Tarihli 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm Ve Cins Değişikliği İşlemleri ile pasife alınmıştır.

[Parsel hareketlerini göster](#)

871 ada 4 parsel hareket listesi

Tablo Grafik



Özel 2021-1961 nolu rapor da belirtilen 2018-2019-2020 tarihli bilgi amaçlı değerlerin analizi

Özel 2021-1961 nolu rapordaki parsel yapı yataklı alanda kalmakta olup Rekreasyon (Park) İmarıdır. Bu sebeple yakın çevre İmar durumuna göre emlak rayiç bedeli göz önünde bulundurularak, yenefiye düzeltmeleri neticesinde el değiştirme bedeli takdir edilmiştir.

Raporda takdir edilen 242 TL/m² birim değer taşınmazın güncel durumda bölgede bulunan emsalleri esas alınarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz için 03.03.2021 tarihinde Özel 2021-226 pp ile 910.000 TL bedelli rapor hazırlanmıştır. İlgili raporda müşteri isteği doğrultusunda bilgi amaçlı olarak 2020 yıl sonu değeri, 2019 yıl sonu değeri ve 2018 yıl sonu değerleri istenmiştir. Bu bedeller 2021 yıl sonunda hazırlanan raporlara da aynı tutarlar esas alınarak eklenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve ekonomik göstergeler neticesinde geçmiş yıl değerleri belirlenmiştir. Bu değerler belirlenirken ekonomik veriler, dünya genelinde yaşanan pandeminin ekonomik piyasalara etkisi, ülkemizde yaşanan döviz kuru belirsizlikleri gibi durumlar ele alınmıştır.

2021 yılı Mart ayında hazırlanan rapor örneğinde; 2020 yıl sonu değeri belirlenirken, ekonomik verilerden ziyade pandemi etkilerinden kaynaklı değerlerin hızlı artışı esas alınmış ve 2 aylık süreçte %15'lik bir değer artışı olacağı öngörülmüştür. Bu %15'lik hızlı artışın en büyük sebep olarak, 2020 yılı boyunca pandemi etkisinin yoğun olarak devam etmesi sonrasında, Ocak ayı itibarıyla aşının bulunması ve normal hayata geçişlerin yaşanmasıdır. Bu durum dikkate alınarak 910.000 TL bedelli Mart ayı raporundan %15 değer düşüşü yapılarak 2020 yılı için yıl sonu değeri belirlenmiştir.

2020 yıl sonu değeri : 910.000 TL x 0,85 = 773.500 TL olarak hesaplanmıştır.

2020 yılı genelinde pandemi sürecinin yaşanması, ticari işletmelerin uzun süre kapalı olması, sokağa çıkma yasaklarının uygulanması ve ekonomik göstergeler doğrultusunda 2020 yılı için belirlenen bedel üzerinden %10'luk bir değer düşüşü yapılarak 2019 yıl sonu değeri hesaplanmıştır.

2019 yıl sonu değeri : 773.500 TL x 0,90 = 696.150 TL olarak hesaplanmıştır.

2018 yıl sonu değeri belirlenirken ekonomik veriler ve bölgedeki artışlar göz önüne alınmıştır. Ekonomik veriler ve TÜİK enflasyon verilerine göre yaklaşık %12 oranında bir artış olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgenin gelişimi, ekonomik veriler ve firmamızın bölgede yapmış olduğu eşzamanlı raporlarının değer değişimleri de göz önüne alınarak %15 oranında bir değere düşüşü yapılmış ve 2018 yıl sonu değeri belirlenmiştir.

2018 yıl sonu değeri : 696.150 TL x 0,85 = 591.727 TL olarak hesaplanmıştır. Raporda 2018 yıl sonu değeri schven 591.128 TL olarak yazılmıştır.



Tarih: 02.02.2014 No: 50240

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliği (VP-DS/1) uyarınca

BURAK ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Burak ÖZTÜRK
EYLÜL 1984 / 11 / 08 / MİTLEB


Burak ÖZTÜRK
12/01 / 1984 / MİTLEB





Tarih: 02.02.2014 No: 46423

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliği (VP-DS/1) uyarınca

Raci Cökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Raci CÖKCEHAN SONER
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Raci CÖKCEHAN SONER
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04.08.2010 No: 40143

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER


Erdeniz BALIKÇIOĞLU
BAŞKAN


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.06.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 20039188440 - Lisans No: 401418)

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.


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Emcan AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1666

Sayın Raci Gökcehan SONER
(T.C. Kimlik No: 45055502186 - Lisans No: 404622)

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.


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Şişli BAYRAKTAR
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-02.8136

Sayın Burak ÖZTÜRK
(T.C. Kimlik No: 1935422924 - Lisans No: 002785)

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.


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Emcan AYDOĞDU
Başkan