

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ'NDE YER ALAN ASMALI PARK PROJESİ'NDE 23 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	SNP-2010072
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ 2490 ADA 3 PARSELDE YER ALAN ASMALI PARK PROJESİ'NDEKİ 23 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KAZIMIYE MAHALLESİ ERDAL İNÖNÜ CADDESİ NO:60 ASMALI PARK PROJESİ ÇORLU/TEKİRDAĞ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme 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
- 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 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 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 Analizi
 - 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 - Tapu Kaydı - Mülkiyet Listeleri (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)
Ek 7 - Tapular (kopya)
Ek 8 - Yapı Ruhsatları - İskanları(kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Asmalı Park projesi'nde yer alan 19 adet daire ve 4 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, BEŞİKTAŞ-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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Asmalı Park projesi'nde 23 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor SNP-2010072 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Metin EVLEK raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak 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 önce rapor hazırlanmamıştır.

	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

İli : TEKİRDAĞ
İlçesi : ÇORLU
Bucağı :
Mahallesi : KAZIMIYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : KAVAK ÇATAĞI ESECE YOLU
Pafta No : 30 N 4
Ada No : 2490
Parsel No : 3
Alanı (m²) : 8195,45

Vasfı : A BLOK 9 KATLI, B BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN, 2 KATLI
BETONARME OTOPARK, YÜZME HAVUZU VE ARSASI

Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat mülkiyeti
Sahibi : Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi (1/1)

İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Arsapayı	Kat	Blok	Bağ. Böl. no	CiltNo	SayfaNo	Nitelik	Malik
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	560 / 16390	BODRUM+ZEMİN	A	1	146	14434	DEPOLU DÜKKAN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	260 / 16390	BODRUM+ZEMİN	A	2	146	14435	DEPOLU DÜKKAN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	640 / 16390	BODRUM+ZEMİN	A	3	146	14436	DEPOLU DÜKKAN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	800 / 16390	BODRUM+ZEMİN	A	4	146	14437	DEPOLU DÜKKAN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	120 / 16390	2. N KAT	A	13	146	14446	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	400 / 16390	6+7. N KAT	A	29	146	14462	DUBLEKS MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	100 / 16390	ZEMİN KAT	B	2	146	14464	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	120 / 16390	ZEMİN KAT	B	4	146	14466	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	2. KAT	B	9	147	14471	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	2. KAT	B	12	147	14474	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	3. KAT	B	13	147	14475	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	4. KAT	B	17	147	14479	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	5. KAT	B	21	147	14483	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	6. KAT	B	25	147	14487	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	7. KAT	B	29	147	14491	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	9. KAT	B	37	147	14499	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	10. KAT	B	41	147	14503	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	11. KAT	B	45	147	14507	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	12. KAT	B	49	147	14511	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	13. KAT	B	53	147	14515	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	120 / 16390	13. KAT	B	54	147	14516	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	13. KAT	B	55	147	14517	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.
ÇORLU	KAZİMİYE	2490	3	180 / 16390	13. KAT	B	56	147	14518	MESKEN	ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.

2.2- Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 28.12.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Beyan:

* Yönetim Planı 20.01.2015 (21.01.2015 tarih – 1040 yevmiye no)

* Diğer: (Konu: Cins Tashihi) Tarih: 10.04.2019 Sayı: 17513 (11.04.2019 tarih – 7657 yev. no)

* Kİ den KM ye çevrilmiştir. (02.07.2019 tarih – 13288 yevmiye no)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

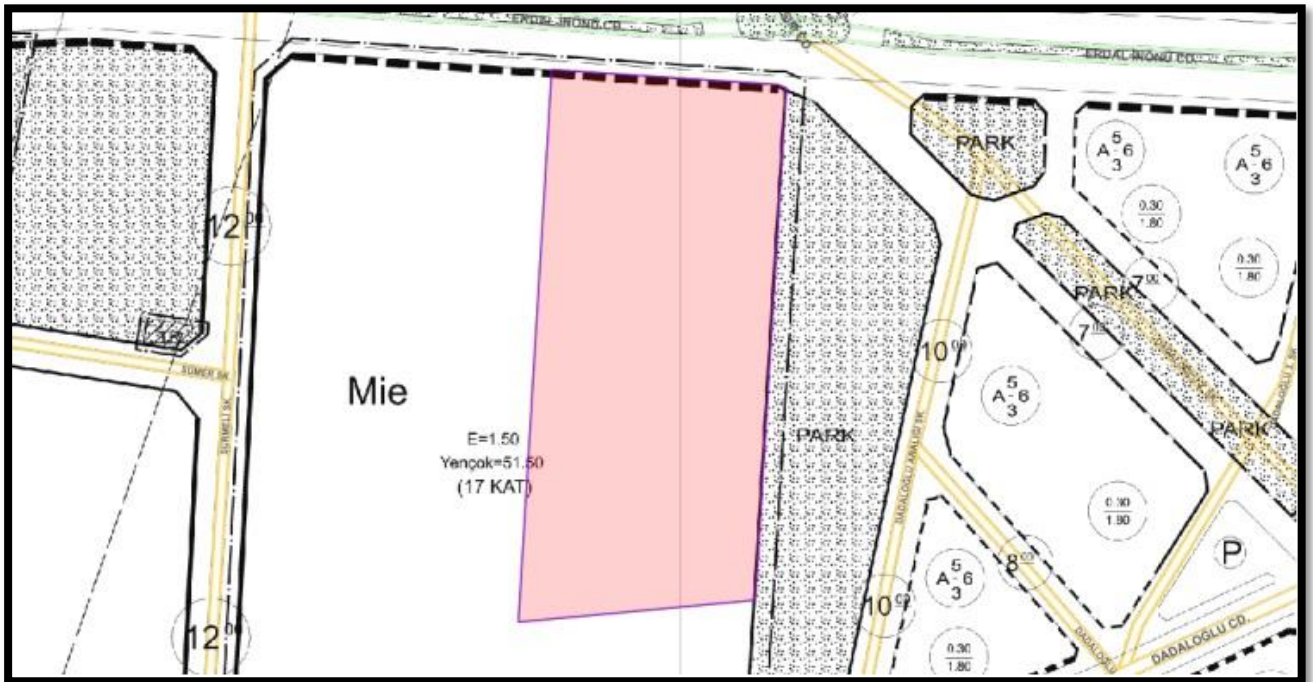
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar 20.11.2017 tarihinde 23620 yevmiye no'su ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleşmiştir. 02.07.2019 tarihinde cins tashihi yapılarak kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır. Konu taşınmazlar üzerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

01.12.2020 tarih 41815815-115.02.01-E.1018394 sayılı Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu parsel 1/1000 ölçekli Çorlu Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Emsal:1.50, h:51.50 m (17 kat) Konut alanında kalmaktadır.



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

Son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çorlu belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde, yapı ruhsat bilgilerine ulaşılmış olup, yapı ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli ayrı proje mevcuttur. Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Taşınmazlar için 15.05.2019 tarihli iskan belgeleri alınmış olup, detayları tabloda verilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
2490/3	A	18.04.2014	2014/150-A	YENİ YAPI	MESKEN+ DÜKKAN	29	4A	3.582,93	2.536,41	1.745,66	7.865,00
2490/3	B	18.04.2014	2014/150-B	YENİ YAPI	MESKEN	56	4A	8.064,26		2.175,74	10.240,00
2490/3	KAPALI OTOPARK	18.04.2014	2014/150-C	YENİ YAPI	KAPALI OTOPARK+ YÜZME HAVUZU	1	3B			1.302,00	1.302,00
2490/3	YÜZME HAVUZU	18.04.2014	2014/150-D	YENİ YAPI	YÜZME HAVUZU	2	3A			324,00	324,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
2490/3	A	06.04.2017	2017/167-A	TADİLAT	MESKEN+ DÜKKAN	29	4A	3.566,75	2.536,41	1.741,84	7.845,00
2490/3	B	06.04.2017	2017/167-B	TADİLAT	MESKEN	56	4A	8.064,26		2.175,74	10.240,00
2490/3	KAPALI OTOPARK	06.04.2017	2017/167-C	TADİLAT	KAPALI OTOPARK+ SPOR		3B			1.302,00	1.302,00
2490/3	YÜZME HAVUZU	06.04.2017	2017/167-D	TADİLAT	SPOR VE EĞLENCE		3A			348,00	348,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
2490/3	A	15.05.2019	156	TADİLAT	MESKEN+ DÜKKAN	29	4A	3.566,75	2.536,41	1.741,84	7.845,00
2490/3	B	15.05.2019	157	TADİLAT	MESKEN	56	4A	8.064,26		2.175,74	10.240,00
2490/3	KAPALI OTOPARK	15.05.2019	159	TADİLAT	KAPALI OTOPARK+ SPOR		3B			1.302,00	1.302,00
2490/3	YÜZME HAVUZU	15.05.2019	158	TADİLAT	SPOR VE EĞLENCE		3A			348,00	348,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut inşaat görülmüştür. Projede inşa faaliyetler tamamlanmış, dairelerde oturma başlamıştır. Taşınmazlar için iskan alınmış ve kat mülkiyetine geçilerek yasal süreçleri tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu taşınmazlara ilişkin yapı denetimleri Kemalettin Mah., Salih Omurtak Cad., No:164, No:5 Çorlu/TEKİRDAĞ” adresinde faaliyet gösteren DETA 2 Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu projede yer alan bloklar 11.09.2018 tarihinde C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Tüm belgeler ekte sunulmuştur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 ada 3 nolu parselde yer alan toplam 8.195,45 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Asmalı Park Evleri Projesi içerisinde yer alan 19 adet konut ve 4 adet dükkan olmak üzere 23 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehir merkezine yakın kısmında konumlanmış olup, merkeze ~3 km mesafede yer almaktadır. Ayrıca Orion Avm nin bulunduğu Salih Omurtak Caddesine yakın konumdadır. Yakın çevresinde Çorlu Lisesi, Çorlu Vadi evleri projesi, Şelale Park sitesi, Çorlu kapalı cezaevi, Carrefoursa, Eski Asri Mezarlık, Reyap Hastanesi, Divan Çorlu Otel ve Orion Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

Orion Alışveriş Merkezi önünde yer alan kavşaktan Dumlupınar caddesine sapılarak, caddenin devamı olan Erdal İnönü Caddesi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi Kazımiye Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bölgede yeni yeni korunaklı sitelerin gelişmekte olduğu gözlemlenmiştir. Orion Avm ~1,5 km, D-100 Karayolu'na ~2 km, Çorlu Havalimanı'na 12 km, Tekirdağ merkez ~50 km uzaklıktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümler Çorlu ilçesinde Kazimiye mahallesi'nde 2490 ada 3 parsel 8.195,45 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olan eğimli arazi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel üzerinde 2 adet (A ve B bloklar) blok bulunmakta olup, konut ve ticari ünitelerin olduğu bloklar yer almaktadır. A blokta 7 adet dükkan, 22 adet daire, B blokta 56 adet daire olmak üzere projede toplam 85 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bloklar için iskan belgesi alınmış olup, kat mülkiyeti kurulmuştur. A blok 1 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere 9 kattan oluşmaktadır. B blok 2 bodrum, zemin ve 13 normal kat olmak üzere 16 kattan oluşmaktadır. Güvenlik, açık-kapalı otopark, açık yüzme havuzu, peyzaj alanları, çocuk parkı ve sosyal tesis alanı bulunmaktadır. (sosyal tesis alanı faal değildir.) Projede hayat başlamış olup, doluluk oranı yüksek seviyededir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	4/A
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Akrilik boya
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Peyzaj ve Şehir
Cephesi	:	K-G-B-D
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☒ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümler oturma hazır hale getirilmiş, salon ve odaların zeminleri laminat parke, ıslak zeminler seramik kaplı, duvarlar su bazlı boyalı, tavanları tavan boyalı ve kartonpiyerlidir. Dış kapısı çelik, iç kapıları ahşap panel kapı, pencereleri PVC doğrama ve çift camlıdır. Mutfak dolapları mdf, tezgahı mermer ve ankastre ürünleri bulunmaktadır. Banyoda duşakabin mevcuttur. Dükkanlar ise içeriden birleştirilmiş durumda olup, kullanıcının ihtiyacına göre tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre 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.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek[33] 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. 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.

4.1.2 - Çorlu İlçesi

Çorlu, Tekirdağ'a bağlı olan en büyük ilçedir. Çorlu, İstanbul'dan sonra Türkiye Trakyası'ndaki (Doğu Trakya) en büyük ikinci yerleşim yeridir.

Tekirdağ merkezine 38 km uzaklıkta olan Çorlu; Ergene havzasında, Trakya'nın orta yerinde, yayla yüzeyinin üstünde bir düzlükte yer alır. Elverişli doğal yapısı, güçlü ulaşım bağlantıları, önemli sanayisi, iş olanakları ve stratejik önemi ile Tekirdağ'ın en büyük ilçesi olan Çorlu, Türkiye'nin de en gelişmiş ilçelerindendir. Kuzeyden Tekirdağ'ın Ergene ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan Süleymanpaşa ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmaraeğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 531 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Çorlu nüfusu 2019 yılına göre 270.944'tür.

Çorlu'nun denizden yüksekliği 193 m'dir. Yıldız Dağları'nın uzantısı olarak sokulan sırtlar Çorlu'nun yüksek yerlerini oluşturur. Çorlu, Yıldız Dağları'ndan aşınarak, akarsulardan sürüklenerek gelen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca burası, Ergene Havzası ile Marmara kıyı şeridi arasındaki su bölümünün ayırım sınırıdır. Yine Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkisindedir. Kuzeyden inen soğuk hava ile güneydeki Akdeniz ile Ege'den gelen nemli-ılık hava akımları bölgenin iklim yapısını etkiler.

Çorlu'nun denizden yüksekliği 193 m'dir. Yıldız Dağları'nın uzantısı olarak sokulan sırtlar Çorlu'nun yüksek yerlerini oluşturur. Çorlu, Yıldız Dağları'ndan aşınarak, akarsulardan sürüklenerek gelen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca burası, Ergene Havzası ile Marmara kıyı şeridi arasındaki su bölümünün ayırım sınırıdır. Yine Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkisindedir. Kuzeyden inen soğuk hava ile güneydeki Akdeniz ile Ege'den gelen nemli-ılık hava akımları bölgenin iklim yapısını etkiler.

Trakya'nın ikinci büyük yeraltı sularına sahip bir bölgededir. Bir çanak gibi üstü kum çakıl olan arazi, bir süzgeç gibi yağın kar ve yağmur sularını yer altına geçirmektedir. Bu durum kirlilik açısından da tehlike arz etmektedir. Çöp atıklarının, sanayi atıklarının sızıntıları da bu yeraltı sularına karışmaktadır. Bu kirlenmenin acil olarak önlenmesi için gerekli tedbirlerin ele alınması kaçınılmazdır. Yöredeki yeraltı suyu potansiyelinin 274 hm³/yıl'ı, Ergene Havzası'ndan kaynaklanmaktadır. Tekirdağ'ın kullandığı su miktarı toplam suyun %42'sini oluşturmaktadır. Bu miktarın %61'inin (51.72 hm³/yıl) Çorlu ilçesine ait olduğu dikkat çekicidir. Ayrıca Çorlu ilçesinin içme, kullanma ve sanayi amaçlı çektiği su miktarının, sulama suyundan daha fazla olduğu görülmektedir.

Endüstrilerin günlük toplam su ihtiyacı 90.000 m³/gün'ü bulmaktadır. Bu miktar kuyular yardımıyla ve yeraltı suyunun plansız bir şekilde kullanılmasıyla karşılanmaktadır. Kum-çakıl açısından da bölgenin zengin yerinde bulunan Çorlu, Karatepe taş ocakları bölgenin yegane beton, beton agregası ve asfalt mıcırı üreten sahasıdır. Bütün beton santralleri, belediyeler, karayolları, köy hizmetleri, liman işletmeleri, hava meydanları işletmeleri ihtiyaçlarını Karatepe Taş Ocakları'ndan karşılamaktadır. Hatta İstanbul Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Mecidiyeköy üst geçidi, Haliç Köprüsü aşınma tabakalarını da burası sağlamıştır. Ayrıca, Yulaflı köyü yöresinde TPOAŞ'ın yaptığı sondajlarda yörede doğalgaza da rastlanmıştır.

Çorlu; kimya, deri ve tekstil sektörü başta olmak üzere sanayinin yoğunlaştığı bir şehirdir. 1998 yılında kurulan Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, 130 hektarlık bir alana sahiptir ve burada 45'i faal 106 deri fabrikası bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye'nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

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 artırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs 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 bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çorlu Belediyesi, Çorlu Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Ana arterlere yakın konumdadır.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Kat mülkiyetine geçilmiştir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer özellikte satılık konut arzı bulunmaktadır.

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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltirilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon) yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 Cem Gayrimenkul

Tel 0530 615 26 62

Değerleme konusu projede B blokta 13. katta konumlu 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 381.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	110 .-M ²	381.000 .-TL	3.464 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Cem Gayrimenkul

Tel 0530 615 26 62

Değerleme konusu projede B blokta 7. katta konumlu 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 600.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	160 .-M ²	600.000 .-TL	3.750 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Sahibinden

Tel 0553 378 20 57

Değerleme konusu projede A blokta 8-9. katta konumlu 383 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+2 dubleks daire 1.500.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	383 .-M ²	1.500.000 .-TL	3.916 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Erçin Ersin Gayrimenkul

Tel 0534 010 14 36

Değerleme konusu projede B blokta 8. katta konumlu 154 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 515.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	154 .-M ²	515.000 .-TL	3.344 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Keskin Yapı Gayrimenkul

Tel 0537 343 67 59

Değerleme konusu projenin yakınında Şelale park evleri sitesinde (açık otopark, güvenlik, açık yüzme havuzlu) 2. katta konumlu 120 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 365.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	365.000 .-TL	3.042 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Turyap Çorlu

Tel 0532 227 06 89

Değerleme konusu projenin yakınında Şelale park evleri-2 sitesinde (açık otopark, güvenlik, açık yüzme havuzlu) 4. katta konumlu 150 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 595.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	595.000 .-TL	3.967 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Saral Gayrimenkul

Tel 0533 138 56 72

Değerleme konusu projenin yakınında Uysal Residance projesinde (açık otopark, güvenlik, açık yüzme havuzlu) 6. katta konumlu 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 330.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	330.000 .-TL	4.125 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8 Başkan Emlak

Tel 0554 503 05 07

Değerleme konusu projenin yakınında Yeşil Park Evleri sitesinde (kapalı otopark, güvenlik) 3. katta konumlu 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 399.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	130 .-M ²	399.000 .-TL	3.069 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9 Akit Emlak

Tel 0532 332 45 34

Yakınında Platin Konakları sitesinde 4. katta konumlu 156 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 490.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. 2000 TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	156 .-M ²	490.000 .-TL	3.141 .-TL/M ²
KİRALIK	156 .-M ²	2.000 .-TL	12,82 .-TL/M ²

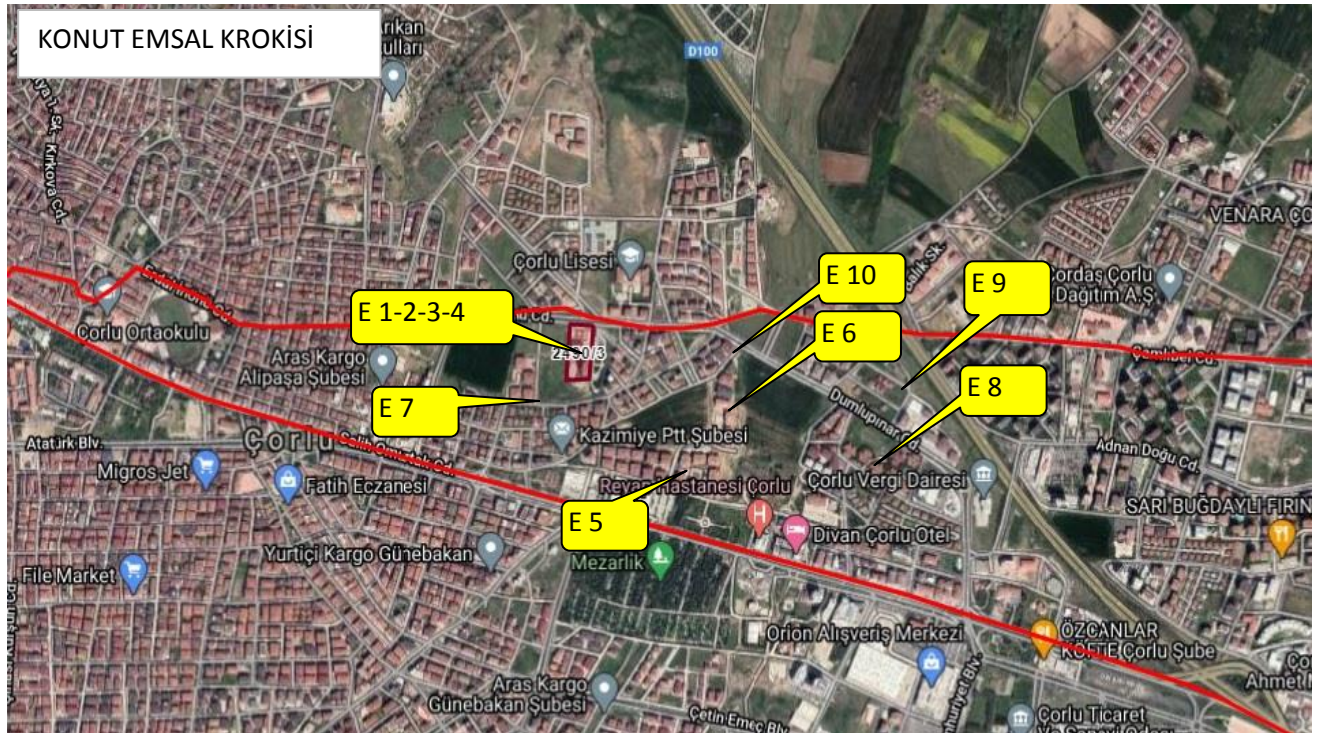
10 Turuncu Emlak

Tel 0542 424 56 95

Yakınında Kelebekler Vadisi sitesinde (eski yapı) giriş katta konumlu 90 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 230.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. 1000 TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	90 .-M ²	230.000 .-TL	2.556 .-TL/M ²
KİRALIK	90 .-M ²	1.000 .-TL	11,11 .-TL/M ²

SATILIK	140 .-M ²	295.000 .-TL	2.107 .-TL/M ²
KİRALIK	140 .-M ²	1.300 .-TL	9,29 .-TL/M ²



Dükkan Emsalleri

1 Turyap

Tel 0544 441 40 30

Taşınmazın yakınında yer alan Dumlupınar caddesi üzerinde (D-100 karayoluna yakın) Danış towers projesinde açık avm tarzında planlanan projede zemin katında yer alan 100 m² olarak pazarlanan dükkan 600.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ayrıca aynı dükkan 2.750 TL kiralıktır.

SATILIK	100 .-M ²	600.000 .-TL	6.000 .-TL/M ²
KİRALIK	100 .-M ²	2.750 .-TL	28 .-TL/M ²

2 Bülent Aköz Emlak

Tel 0532 522 63 85

Taşınmazın yakınında yer alan ana arter olan Salih Omurtak caddesi üzerinde yer alan 350 m² olarak pazarlanan depolu dükkan 2.550.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (deposu 200 m², giriş 150 m²) Kira getirisinin de 9.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	350 .-M ²	2.550.000 .-TL	7.286 .-TL/M ²
KİRALIK	350 .-M ²	9.000 .-TL	26 .-TL/M ²

3 Remlaks Yatırım Danışmanlığı

Tel 0532 163 73 60

Taşınmazın yakınında yer alan Dumlupınar caddesi üzerinde (D-100 kaayoluna yakın) Danış towers projesinde açık avm tarzında planlanan projede iç bahçeye bakan zemin katında yer alan 70 m² olarak pazarlanan dükkan 270.000.-TL olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	70 .-M ²	270.000 .-TL	3.857 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

4 Akit Emlak

Tel 0532 332 45 34

Taşınmazın yakın konumda yer alan Kelebekler vadisi projesinde sokak cepheli zemin katında yer alan 55 m² olarak pazarlanan dükkan 220.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. Ayrıca aynı dükkan 1.200 TL kiralıktır.

SATILIK	55 .-M ²	220.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
KİRALIK	55 .-M ²	1.200 .-TL	22 .-TL/M ²

5 Tuğra Gayrimenkul

Tel 0544 303 56 75

Yakın konumda Adnan Kahveci caddesi üzerinde yer alan 90 m² olarak pazarlanan depolu dükkan 550.000.-TL olarak pazarlanmaktadır. (deposu 55 m², giriş 35 m²)

SATILIK	90 .-M ²	550.000 .-TL	6.111 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (B29 NOLU KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-6
SATIŞ FİYATI		381.000	600.000	595.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	153,80	110	160	150
BİRİM M² DEĞERİ		3.464	3.750	3.967
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	7	13	7	4
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Cephe	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-15%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.796	2.425	3.188	2.777

KİRALIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (B29 NOLU KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-9	E-10	E-11
SATIŞ FİYATI		2.000	1.000	1.300
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	153,80	156	90	140
BİRİM M² DEĞERİ		13	11	9
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
KAT	7	4	0	1
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 2%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 3%
NİTELİK	YENİ PROJE	ESKİ	ESKİ	ESKİ
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	5%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	11%	18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11,70	12	12	11

SATILIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (A2 NOLU DÜKKAN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		600.000	2.550.000	270.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	206,55	100	350	70
BİRİM M ² DEĞERİ		6.000	7.286	3.857
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -7%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	DEPOLU	ZEMİN İYİ -20%	DEPOLU BENZER 0%	ZEMİN İYİ -20%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK	YENİ PROJE		ESKİ ORTA KÖTÜ 8%	
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%		BENZER 0%
CEPHE		ORTA İYİ -5%	İYİ -20%	KÖTÜ 20%
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAİ KALİTE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	-32%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.822	3.417	4.954	3.093

KİRALIK KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-4
SATIŞ FİYATI		2.750	9.000	1.200
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ	206,55	100 28 ORTA KÜÇÜK -7%	350 26 ORTA BÜYÜK 10%	55 22 KÜÇÜK -20%
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME				
KAT	DEPOLU	ZEMİN İYİ -20%	DEPOLU BENZER 0%	ZEMİN İYİ -20%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK	YENİ PROJE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 8%	BENZER 0%
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHE		ORTA İYİ -5%	İYİ -20%	BENZER 0%
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	İNŞAI KALİTE	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-16%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-17%	-56%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16,95	20	21	10

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir. Dükkan emsalleri yakın konumunda yer alan benzer özellikten seçilmiştir. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut ve dükkan emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiş olmasına karşın, herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermektedirler. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m² değerlerinin ise 2.500.-TL/m² ile 3.000.-TL/m² aralığında değiştiği 2.796.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 153,80 m² 3+1, 7. normal katta yer alan B29 bağımsız bölüm nolu daire için hazırlanmıştır.) Kiralık karşılaştırmasında aynı daire için yapılmış olup, 10-15-TL/m² aralığında değiştiği 11,70.-TL/m² takdir edilmiştir.

Merkeze yakın konumlu olan ticaret (dükkan) birim m² değerlerinin daha yüksek olduğu görülmekle birlikte bulunan emsallerde zemin kat birim değer aralığının 5.000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² aralığında değiştiği, depolarının 1.500.-TL/m² ile 2.500.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiş olup ortalama birim m² değeri olarak 3.822.-TL/m² takdir edilmiştir. (Emsal tablosu örnek olarak 2 nolu bağımsız bölüm 206,55 m² dükkan için hazırlanmıştır.)

Kiralık karşılaştırmasında aynı m² dükkan için yapılmış olup, 15.-TL/m² ile 25.-TL/m² aralığında değiştiği 16,95.-TL/m² takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosu konut için B blokta 29 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 29 numaralı bağımsız bölüm özellikleri ile kıyaslanmak sureti ile takdir edilmiştir.

Dükkan içinde A blok 2 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup, diğer bağımsız bölümlerin değeri 2 numaralı bağımsız bölüm özellikleri ile kıyaslanmak sureti ile takdir edilmiştir.

Taşınmaza yakın özellik gösteren 3 adet emsal seçilmiş olup, konum, cephe, alan vb. özelliklerin artı-eksi yanları karşılaştırılarak birim m² değeri öngörülmüştür.

Değerleme konusu 23 adet taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değer tablosu ekte sunulmaktadır.:

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

23 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	15.010.000 TL
---	----------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde katmülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değıştiğı görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,5-%5,5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %5,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 9	156	2.000	24.000	490.000	4,90%
Emsal 10	90	1.000	12.000	230.000	5,22%
Emsal 11	140	1.300	15.600	295.000	5,29%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 64.100 TL/ay olabileceğı kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 769.200.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

23 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	15.384.000 TL
---	----------------------

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin değerleri Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Münferit değerleri eklerdeki listelerde yer almaktadır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

23 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	15.010.000 TL
----------------------------------	---------------

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

23 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	15.384.000 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 değerlemeyi 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, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi 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.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümünde 23 adet taşınmaz için Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan dükkan birim m² değerlerinin taşınmazların tip, alan, bulundukları bölge vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların değerleri için her birinin nitelikleri dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya katkarşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki konut ve ticari emsaller araştırılarak 23 adet bağımsız bölümün bugünkü değeri için hesap edilen toplam kira değeri EK-Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte her hangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 23 adet taşınmazın

31.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

15.010.000 .-TL

(On Beş Milyon On Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

16.361.150 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

- * 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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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.

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003