

**TEKİRDAĞ İLİ
ÇORLU İLÇESİ
KAZIMIYE MAHALLESİ**

2490 ADA / 3 PARSEL

**“4 ADET DÜKKAN,
4 ADET MESKEN”**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



06.01.2025

RAPOR NO: 2024-036

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	10
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	13
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	18
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	22
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	25
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	25
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçilmesi Halinde)	26
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	30
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	30
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	30
6.e. 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	30
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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	30
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmemektedir.)	31
7. SONUÇ	32
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.b. Nihai Değer Takdiri	32
8. RAPOR EKLERİ.....	33
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	33
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	33
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	33

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Değerleme Konusu	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi mülkiyetindeki; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 ada, 3 Parselde bulunan 4 adet dükkan ve 4 adet mesken pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Kazımiye Mahallesi, Erdal İnönü Caddesi, No:60, Asmalı Park Sitrsi A-B Blok Çorlu – TEKİRDAĞ
Sahibi ve Hisse Oranı	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	06.01.2025 / 2024-036
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Pazar Değeri	72.160.000,00TL	2.038.418,00 USD	1.957.677,00 EUR
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

06.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-036

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, 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." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müd. No: 36 - 1 / 4 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 00
E-mail : info@sinpas.com.tr Web : <https://sinpasgyo.com/>

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi** mülkiyetindeki; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 2490 ada, 3 Parselde yer alan 4 adet dükkan ve 4 adet meskenin **pazar değerinin belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS’nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**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.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgisi ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkullerin Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, **2490 ada, 3 Parselde** bulunan, **“A Blok 9 katlı, B Blok 16 katlı betonarme apartman, 2 Katlı betonarme otopark ,yüzme havuzu ve arsası”** nitelikli, ana taşınmazın A, B Bloklarında yer alan d adet dükkan ve 4 adet meskendir.

Taşınmazların içinde yer aldığı bölge konut ağırlıklı gelişmiştir. Yakın çevresinde; Çorlu Anadolu Lisesi, Optimed Tıp Merkezi, Çorlu Asri Mezarlığı bulunmaktadır.

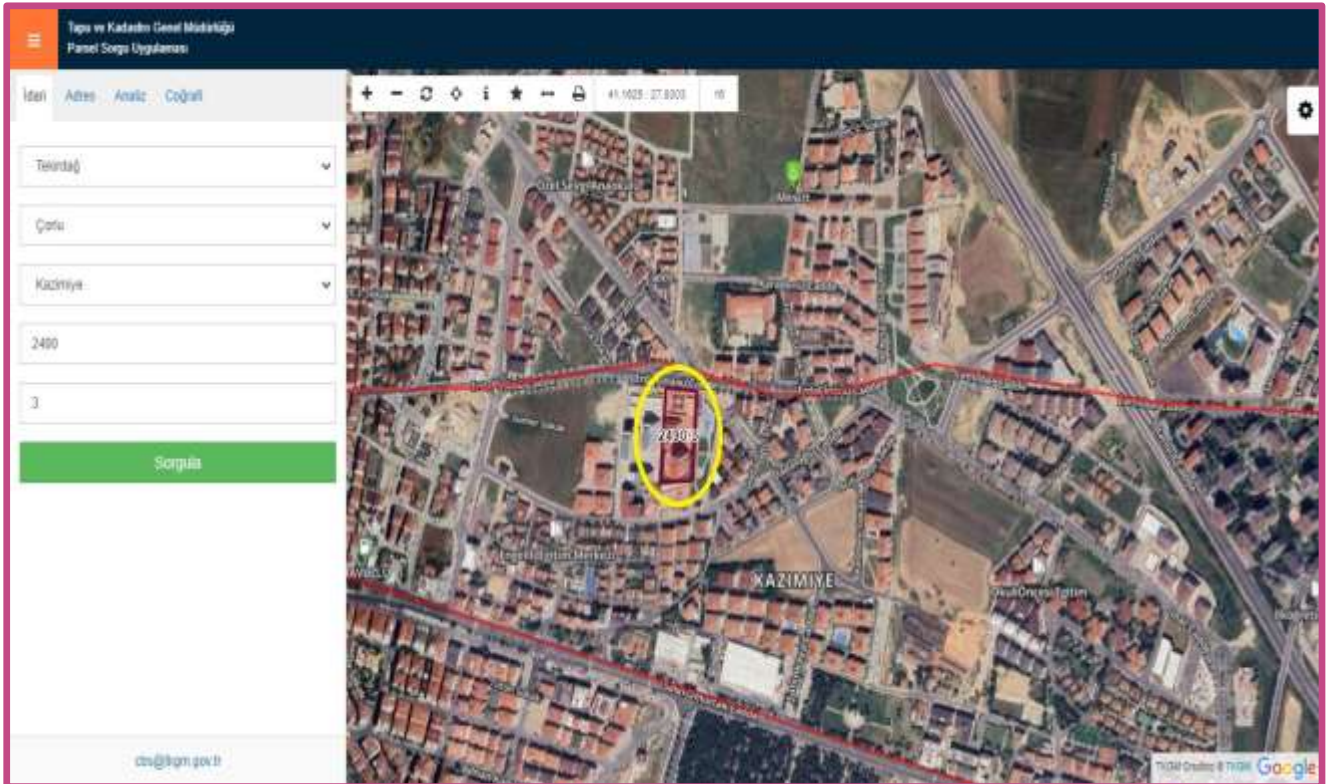
• Taşınmazlara Ulaşım:

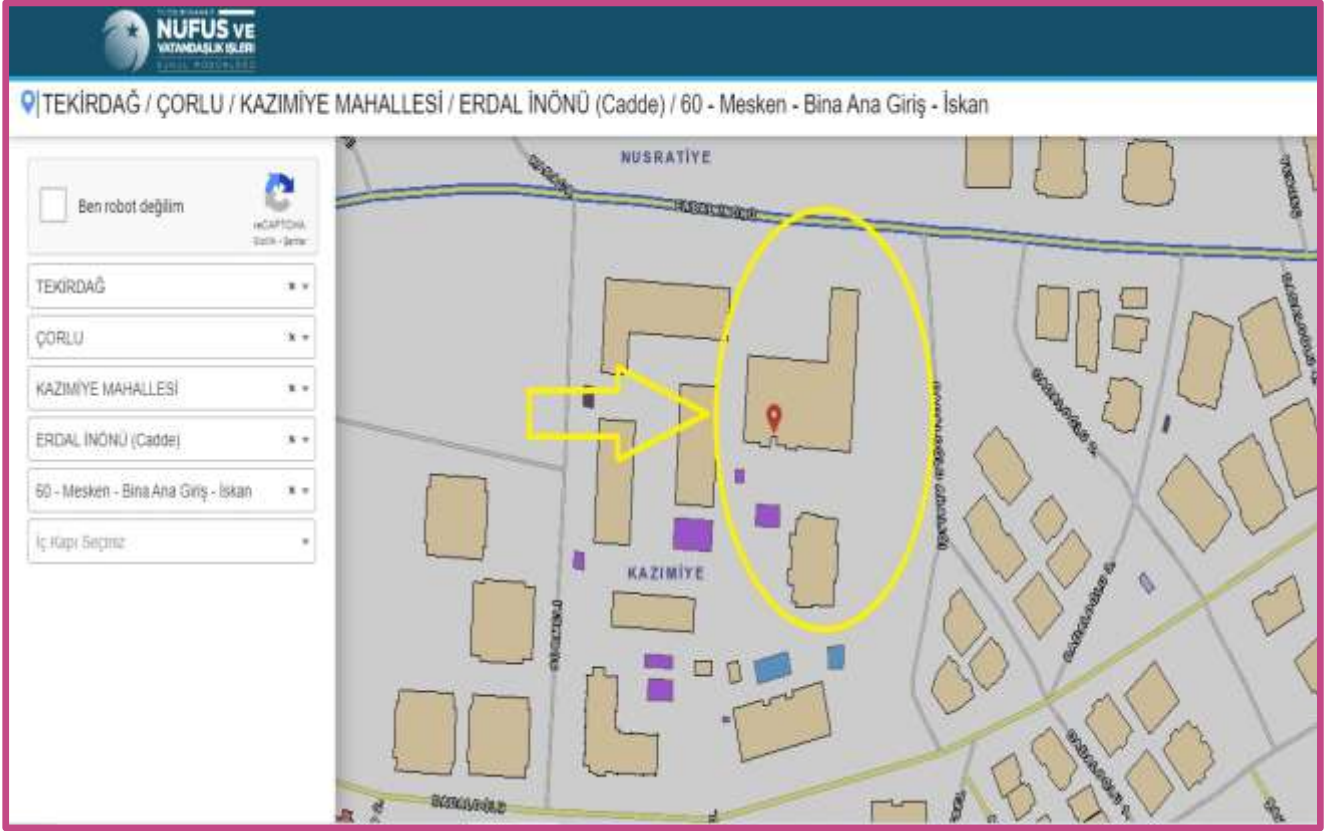
Taşınmazlar Erdal İnönü Caddesi üzerinde yer almaktadır. Çorlu Çevre Yolu üzerinde kuzey istikamette ilerlerken, Çorlu Sanayi Sitesini geçtikten sonra merkeze dönüş yolunun bulunduğu kavşaktan batıya doğru girilir ve yaklaşık 1,80 m ilerledikten sonra Erdal İnönü Caddesi üzerinde sol tarafta konumlu taşınmazlara ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Çorlu Çevre Yolu : 1800 m.
- Çorlu Anadolu Lisesi : 150 m.
- Çorlu Asri Mezarlığı : 500 m.
- Orion AVM : 1,00 km.
- İlçe Merkezi : 2,00 km.

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 20.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Tekirdağ
İlçe	Çorlu
Mahalle	Kazimiye
Mevkii	Kavak atağı Esece Yolu
Pafta No	--
Ada No	2490
Parsel No	3
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	8.195,45 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	A Blok 9 katlı,B Blok 16 katlı betonarme apartman,2 Katlı betonarme otopark,yüzme havuzu ve arsası
Malik / Hisse Oranı	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi / TAM

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S. NO.	BLOK NO.	KAT NO.	B.B. NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
1	A	Bodrum+Zemin	1	İşyeri	87827433	146/14434	560/16390
2	A	Bodrum+Zemin	2	İşyeri	87827434	146/14435	260/16390
3	A	Bodrum+Zemin	3	İşyeri	87827435	146/14436	640/16390
4	A	Bodrum+Zemin	4	İşyeri	87827436	146/14437	800/16390
5	A	6+7.Kat	29	Dubleks Mesken	87827461	146/14462	400/16390
6	B	Zemin	2	Mesken	87827463	146/14464	100/16390
7	B	Zemin	4	Mesken	87827465	146/14466	120/16390
8	B	13. Kat	56	Mesken	87827535	147/14518	180/16390

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından 20.11.2024 tarihinde alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Yönetim Planı : 20/01/2015 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 21/01/2015 – 1040
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Bu taşınmazın tamamı KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Tarih / Yevmiye: 02/07/2019 – 13288
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Malik: (SN:7924679) Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 20/11/2017 – 23620

• Tapu kayıtlarına konulan “yönetim planı” ve “kat mülkiyeti tesisi” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme 6.h. maddesinde ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

• TKGM Web Tapu portalından 20.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar tapuya 20/11/2017 tarih ve 23620 yevmiye numarası ile “Satış” yolu ile Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi adına kaydedilmiştir.

- Tekirdağ İli, Çorlu İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile müşteriden edinilen bilgiye göre taşınmazın imar ve hukuki durumunda son 3 yıl içinde herhangi yukarıda belirtilen mülkiyet tescilleri dışında bir değişik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen 17.12.2024 tarihli belgeye göre; değerlemeye konu taşınmazların üzerinde bulunduğu 2490 ada, 3 Parselin; Çorlu İlave Revizyon 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında H: Yençok 17 kat (51,50 m), E:1,50 ayırık nizam, yapılaşma koşullarında “Yerleşik Konut Alanları” alanında kaldığı belirtilmiştir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

--

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

A BLOK YAPI RUHSATLARI						
S.No.	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	18.04.2014 – 2014/150-A	Yeni Yapı	IV-A	29	9	7.845,00
2	06.04.2017 - 2017/167-A	Tadilat	IV-A	29	9	7.845,00

B BLOK YAPI RUHSATLARI						
S.No.	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	18.04.2014 – 2014/150-B	Yeni Yapı	IV-A	56	16	10.240,00
2	06.04.2017 - 2017/167-B	Tadilat	IV-A	56	16	10.240,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
Blok	Tarih - No	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)	
A Blok	15.05.2019 - 156	III-A	29	9	7.845,00	
B Blok	15.05.2019 - 157	III-A	56	16	10.240,000	

MİMARİ PROJE BİLGİLERİ						
Blok	Tarih - No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
A Blok	11.01.2017	Tadilat	III-A	29	9	7.845,00
B Blok	11.01.2017	Tadilat	III-A	56	16	10.240,000

AÇIKLAMA

- **A Blok;**
- **Mimari Proje:** 11.01.2017 tarihli Tadilat Projesi A Blok için alınmış olup, **29 bağımsız bölüm, 9 kat ve 7.845,09 m²** alan için düzenlenmiştir.
- **Yapı Ruhsatı:** 06.04.2017 tarih ve 2017/167-A numaralı Tadilat Ruhsatı; **29 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 8 kat olmak üzere toplam **9 kat**, bağımsız bölüm alanı ve ortak alanlar olmak üzere toplam **7.845,00 m² inşaat alanı** için düzenlenmiştir.
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 15.05.2019 tarih ve 156 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 06.04.2017 tarih ve 2017/167-A numaralı Tadilat Ruhsatı ile uyumludur.
- **B Blok;**
- **Mimari Proje:** 11.01.2017 tarihli Tadilat Projesi B Blok için alınmış olup, **56 bağımsız bölüm, 16 kat ve 7.845,09 m²** alan için düzenlenmiştir.
- **Yapı Ruhsatı:** 06.04.2017 tarih ve 2017/167-B numaralı Tadilat Ruhsatı; **56 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 14 kat olmak üzere toplam **16 kat**, bağımsız bölüm alanı ve ortak alanlar olmak üzere toplam **10.240,00 m² inşaat alanı** için düzenlenmiştir.
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 15.05.2019 tarih ve 157 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi; 06.04.2017 tarih ve 2017/167-B numaralı Tadilat Ruhsatı ile uyumludur.
 - Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi; Kemalettin Mah. Salih Omurtak Cad. Gündoğdu Apt. Blok No: 164 İç Kapı No: 5 Çorlu/Tekirdağ adresinde yer alan DETA 2 Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

A Blok için 11.09.2018 tarihinde alınmış 11.09.2028 tarihine kadar geçerli Enerji Performansı ve Sera Gazı Emisyonu C Sınıfı olan Y22591521E8F8 numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. B Blok için 11.09.2018 tarihinde alınmış 11.09.2028 tarihine kadar geçerli Enerji Performansı ve Sera Gazı Emisyonu C Sınıfı olan Y22597C92F575 numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri Tekirdağ, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. Tekirdağ İli

Türkiye'nin kuzeybatısında bulunan bir ildir. İlin merkezi ise Tekirdağ şehridir. 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 belediyeciliği ile yönetilmeye başlamıştır, hizmet sahası 6.190 km² olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla üç yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar, Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergene'dir.

Tekirdağ, Bizans döneminde Bisanthe (Βισάνθη) ve sonraları Rodosto (Ραιδεστός) adıyla anılmıştır. Kenti ele geçiren Türkler, şehre önceleri Rodosçuk, 18. yüzyıldan itibaren de Tekfur Dağı demeye başlamışlardır. Tekfur Ermeniceden alıntı bir sözcük olup Osmanlı Türkçesinde Hristiyan hükümdarlara verilen bir sandır. Aslı tagovar, anlamı ise taç taşıyandır. Cumhuriyetin ilanından sonra tekfur sözcüğü atılarak yerine sesçe benzeşen tekir getirilmiştir.

Tekirdağ'ın bir Yunan kolonisi olarak kurulduğu kabul edilegelmiştir. Sisam Adası'ndan gelen kolonicilerin ilk olarak kurduğu şehir "Bisanthe" adıyla bilinir. Bu ad ile Bizans kelimesi arasındaki benzerlik dikkat çekicidir. Kent, Trak kökenli Odris Krallığı yönetimi altına girdiğinde de bu isim kullanılmıştır. Bu görüşü kabul edenler Roma İmparatorluğu döneminde şehrin "Rhaedestus" olarak yeniden adlandırıldığını öne sürer. Fakat Bisanthe şehrinin, Tekirdağ merkezde değil, merkeze bağlı Barbaros beldesinde olduğunu savunan yeni görüşler de vardır.^{[1][2]} Pliny adıyla da bilinen Romalı tarihçi Gaius Plinius Secundus, Bisanthe şehriden ve bu şehirden ayrı "Resisto" adında başka bir şehirden söz eder.^{[2][3]} Bu doğrultuda Bisanthe ismini değil de Resisto/Resisthon adı Tekirdağ'ın bilinen ilk ismi olarak kabul edilebilir.

Önceleri Roma kökenli Rhaedestos ismi ile anılan şehir, Doğu Roma İmparatorluğu dönemine denk gelen Orta Çağ boyunca bu isimden gelen "Rodosto" adı ile bilinir. Osmanlılar da şehri ilk aldıklarında yine bu isimden türetilmiş "Rodosçuk" ismini kullanır. Ama daha sonra şehir "Tekfurdağı" ismi ile anılmış, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ise kentin güneybatısında yer alan Tekir Dağı vesilesiyle şehrin adı "Tekirdağ" olarak resmileştirilmiştir.

Tekirdağ'da insan yerleşimi ile ilgili en eski kalıntılara Karansılı köyü dolaylarındaki Yatak, Kuştepe ve Malkara yakınlarındaki Balitepe adlı buluntu yerlerinde rastlanmıştır. Bunlar Alt Paleolitik Çağ'a ait aletlerin bulunduğu açık hava buluntu yerleridir. Tipolojik olarak bir milyon yıl ile 250 bin yıl önceleri arasına tarihlenebilirler. Tekirdağ'ın hemen doğusunda bulunan Menekşe Çatağı ise Kalkolitik Çağ'dan Helenistik Dönem'e kadar yerleşilmiş bir buluntu yeridir.

Tekirdağ'ın eski tarihi Trakya'daki diğer illere paralellik gösterir; ilk olarak Traklar tarafından iskan edilen bölge, Makedon, Pers, Roma ve Bizans egemenliğinin ardından 1357'de I. Murat tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1703 yılında Avusturya İmparatorluğu'na karşı bağımsızlık mücadelesi veren asi Macar prensi Rakoczi'ye de ev sahipliği yapmış olan Tekirdağ, Osmanlı döneminin sonlarında Edirne vilayetine bağlı bir sancak merkezi idi. 93 Harbi'nde (1878) Rus, Balkan Harbi'nde (1912) Bulgar ve I. Dünya Savaşı'ndan sonra (1920-1922) Yunan işgali yaşayan il, Türk Kurtuluş Savaşı ile gelen zaferin ardından 13 Kasım 1922 tarihinde kalıcı olarak Türk topraklarına katıldı.



4.a.3. 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.^[3] 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 Marmaraereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 531 km²'dir. Şehrin nüfusu 2021 yılına göre 284.907'dir.^[4]

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.^[3] 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.^[3]

Tarih öncesi döneme ait buluntuların elde edilmiş olması, bölge tarihini ilk Tunç çağı'na kadar götürmektedir. Bilinen en eski adı Tzirallum/Tzirallun veya Tzirallon olan Çorlu, MÖ. 1000 yıllarında Trako-Friglerin kurduğu koloni kentlerden biridir. Tarihin çeşitli dönemlerinde Frig, Yunan, İskit, Pers, Makedon, Roma ve Bizans egemenliğine girmiştir. Zaman zaman Hun, Avar ve Peçenek akınlarına da maruz kalmıştır. Ayrıca İstanbul üzerine çeşitli seferler düzenleyen Arap ordularının istilasına da uğramıştır. Kısaca; Trakya'nın yaşadığı her istiladan etkilenmiştir. Çorlu şehrinin kuruluşuyla ilgili kesin bir bilgi olmamakla birlikte Trak göçleriyle birlikte tarıma ve yerleşime açıldığı bilinmektedir.



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

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)’nin Ekim 2023 tarihli “World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü” raporunda¹ küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022’de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023’te %3, 2024’te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin’de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)² yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamasının altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”³ raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF’ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası’na göre Rusya’nın Ukrayna’yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu’daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.

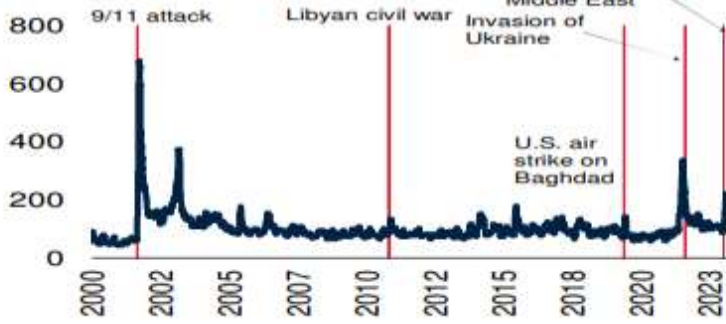
¹ World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

² World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

³ Global Economic Prospects, January 2024: [Global Economic Prospects -- January 2024 \(worldbank.org\)](https://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects/january-2024)

C. Geopolitical risk index and conflicts

Index, 100 = 1985-2019



Raporda sunulan “Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar” grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu’daki çatışmalar nedeniyle küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar da enflasyona ilişkin

açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörülerini tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.⁴

IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. Tekirdağ’un Ekonomik Görünümü

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları ve yeşil ovaları vardır. Türkiye’nin yağlık ayçiçek^[29] 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 ilçelerinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu, Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçelerinde yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca fabrika vardır. (2008 yılında 1.100 olan fabrika sayısı, 2014 yılında 1.605’e çıkmıştır. 6 yılda fabrika sayısı yaklaşık %50 artmıştır.)

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.^[30] 1931 yılında kentte kurulan Tekel içki 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.^[31]

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’in ardından 4. sıraya yerleştirdi.

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

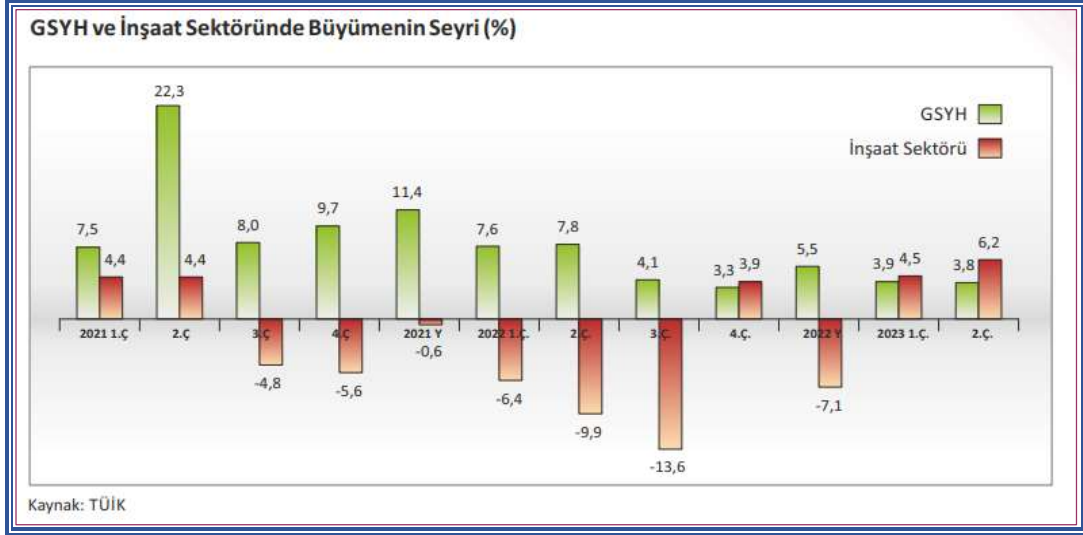
İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın

⁴ Global Economic Prospects, June 2024:

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf>

sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibarensen bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Mühendisler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”⁵ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.

TÜİK’in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz’da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılar satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

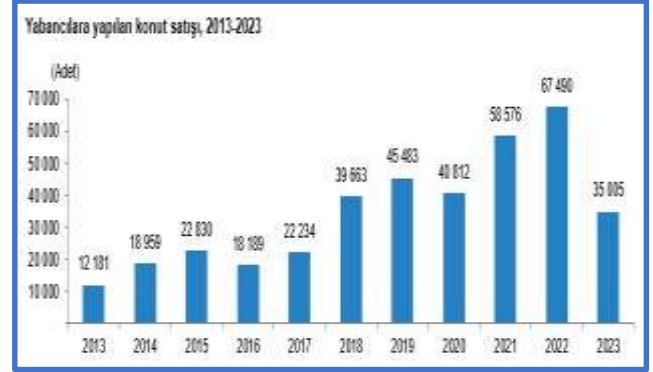
Kaynak: TÜİK

Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91’e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos’ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

⁵ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”⁶nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

• Olumlu Faktörler

- Ticaret ve sanayi açısından gelişmiş bir bölgede yer alması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Yakın bölgesinde üzerinde proje geliştirilebilecek arsa bulunmaması,
- Kat mülkiyetine sahip olması,

• Olumsuz Faktörler:

- 2. Derece deprem bölgesinde yer alması.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, **2490 ada, 3 Parsel** üzerinde konumlandıkları.
- A Blok, B+Zemin+7 normal kat şeklinde, toplam 9 kattan meydana gelmektedir.
- B Blok, 2B+Zemin+13 normal kat şeklinde, toplam 16 kattan meydana gelmektedir.

⁶ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, eğimsiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgen formundadır.
- Parsel üzerinde A ve B Blok ve yüzme havuzu mevcuttur. A Blok parselin kuzey tarafında, B Blok ise güney tarafında konumlandır.
- A Blok; Bodrum kat + Zemin Kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. A Blok bodrum katında otopark, sosyal tesis ve dükkanlara ait depolar, zemin katında 7 adet dükkan ve bina girişi, 5 normal katın her birinde 4'er adet mesken, 6+7.katlarda ise 2 adet dubleks mesken olmak üzere toplam 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A Blok, 1 no.lu Depolu Dükkan; Bina girişine göre sol köşe tarafta konumlu olup, kuzey cephelidir. Bodrum katta 170,10 m2, zemin katta 327,85 m2 olmak üzere toplam 497,95 m2 alana sahiptir.
- A Blok, 2 no.lu Depolu Dükkan; Bina girişine göre sol tarafta konumlu olup, kuzey cephelidir. Bodrum katta 52,60 m2, zemin katta 149,73 m2 olmak üzere toplam 202,32 m2 alana sahiptir.
- A Blok, 3 no.lu Depolu Dükkan; Bina girişine göre sağ orta tarafta konumlu olup, kuzey cephelidir. Bodrum katta 158,43 m2, zemin katta 345,03 m2 olmak üzere toplam 503,46 m2 alana sahiptir.
- A Blok, 4 no.lu Depolu Dükkan; Bina girişine göre sağ köşe tarafta konumlu olup, kuzey ve doğu cephelidir. Bodrum katta 98,71 m2, zemin katta 490,01 m2 olmak üzere toplam 588,73 m2 alana sahiptir.
- A Blok, 29 no.lu Dubleks Mesken; Bina girişine göre sağ tarafta konumlu olup, kuzey-güney-doğu cephelidir. 6. katta 145,09 m2, 7. katta 89,86 m2, olmak üzere toplam 234,95 m2 alana sahiptir.
- B Blok, 2 no.lu Mesken; Bina girişine göre arka sağ arka tarafta konumlu olup, doğu cephelidir. Zemin katta konumlu olup, 108,27 m2 alana sahiptir.
- B Blok, 4 no.lu Mesken; Bina girişine göre arka sağ ön tarafta konumlu olup, batı cephelidir. Zemin katta konumlu olup, 128,52 m2 alana sahiptir.
- B Blok, 56 nolu Mesken; Bina girişine göre arka sağ ön tarafta konumlu olup, batı cephelidir. 13 katta konumlu olup, 157,33 m2 alana sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemede A Blok, 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin ara bölmelerinin kaldırılmış olduğu görülmüştür.
- Parsel kuzey cephesinden imar yolu ile, diğer cephelerden ise komşu parseller ile çevrilidir.

Ana taşınmaz ve değerleme konusu taşınmazlar genel olarak bakımlıdır.

- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **2490 ada, 3 no.lu parselin koordinatları (N:41°.1577 E:27°.8229)'dır.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-Talep	Dengeli
Mülk değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 80
Binadaki Doluluk Oranı	% 100
Genel Kullanım Durumu	Konut
Malzeme	İyi

İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Çorlu Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Nizamı	Ayrık
Yapı Sınıfı ve Grubu	4-A
Kat Adedi	9-16
Tesisin Yaşı	~10
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	19.735,00 m ²
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Yok
Jeneratör	Var
Su Deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Sıcak su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Var
Yangın Tesisatı	Var
Açık Otopark	Yok
Kapalı Otopark	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeye uygun olarak cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilerek tapuya tescil edilmiştir. Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** yapı kullanma izin belgesi, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

- Söz konusu kanun maddesinde;

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatı alması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış siva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

4.f. maddesinde belirtilen hususun bina yüksekliği ya da inşaat alanını genişletmek gibi imar planı, proje ve ruhsatlarda öngörülen sınırlamaları aşan nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde; **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar mesken ve dükkan olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
- **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Birim m² Değeri İçin Emsaller:**
 - Değerleme; A Blok 3 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
 - **Emsal 1: M&Y Gayrimenkul – 0 (224) 527 15 15**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, zemin katta konumlu, 208,00 m² alanlı dükkan, 13.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1214605473)

- **Emsal 2: Sahibi – 0 (551) 138 75 86**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, zemin katta(360 m²)+bodrum katta(360 m²) konumlu, 720,00 m² alanlı dükkan, 20.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 432 m² olarak alınmıştır. %10

pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1191858658)

○ **Emsal 3: Enver Doğan Gayrimenkul – 0 (542) 361 31 28**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, zemin katta konumlu, 80,00 m² alanlı dükkan, 3.250.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1200337925)

○ **Emsal 4: Saral Gayrimenkul – 0 (531) 625 08 50**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, zemin konumlu, 50,00 m² alanlı dükkan, 2.750.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 450 m² olarak alınmıştır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1207910516)

○ **Emsal 5: Remax Land Gayrimenkul – 0 (534) 621 48 72**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, zemin katta(100 m²)+bodrum katta(100 m²) konumlu, 200,00 m² alanlı dükkan, 5.250.000,00 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan 120 m² olarak alınmıştır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1150795800)

● **Konut Nitelikli Gayrimenkul Birim m² Değeri İçin Emsaller:**

○ Değerleme; B Blok 2 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: Global Gayrimenkul – 0 (533) 199 76 59**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, 50,00 m² alanlı, ara katta (4) konumlu 1+1 daire 2.050.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran küçük alanlı olup, avantajlı konumdur. (İlan No: 1204839277)

○ **Emsal 2: Orbey Gayrimenkul – 0 (545) 852 89 59**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, 135,00 m² alanlı, ara katta (4) konumlu 2+1 daire 5.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1213657422)

○ **Emsal 3: Global Gayrimenkul – 0 (533) 199 76 59**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, 130,00 m² alanlı, ara katta (6) konumlu 3+1 daire 5.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1179863867)

○ **Emsal 4: Arizon Gayrimenkul – 0 (533) 200 93 85**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, 50,00 m² alanlı, ara katta (4) konumlu 1+1 daire 2.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran küçük alanlı olup, avantajlı konumdur. (İlan No: 1209390437)

○ **Emsal 5: Orbey Gayrimenkul – 0 (539) 606 59 65**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, 145,00 m² alanlı, ara katta (6) konumlu 3+1 daire 6.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1213655797)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU SATILIK					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	13.500.000,00	20.000.000,00	3.250.000,00	2.750.000,00	5.250.000,00
Alan (m ²)	208,00	432,00	80,00	50,00	120,00
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	0%	0%	-4%	-5%	-5%
Konum Düz. %	-25%	-10%	0%	-10%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	42.188,00	37.037,00	34.938,00	41.250,00	37.188,00
Ortalama (TL/m ²)	38.500,00				

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU SATILIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	2.050.000,00	5.500.000,00	5.000.000,00	2.000.000,00	6.000.000,00
Alan (m ²)	50,00	135,00	130,00	50,00	145,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Emsal Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düz. %	-5%	0%	0%	-5%	0%
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	36.900,00	38.704,00	36.538,00	36.000,00	39.310,00
Ortalama (TL/m ²)	37.500,00				

- Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;
 - A 3 no.lu dükkanın birim m² pazar değeri; ~38.500,00 TL/m²,
 - Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m² pazar değeri; ~35.184,53 TL/m²,
 - B Blok 2 no.lu konutun birim m² pazar değeri; ~37.500,00 TL/m²,
 - Konut nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m² pazar değeri; ~34.582,80 TL/m²,
 - 8 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~72.160.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldan istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. 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. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
 - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),

- o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - o Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- o Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- o Raporumuzun bu aşamasında;
 - o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - o Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ile takdir edilen kira değeri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,
 - o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- o **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**
 - o Değerleme; A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- o **Emsal 1: Çorlu Emlak – 0 (532) 260 72 03**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 50,00 m² alanlı dükkan, aylık 17.500,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1202012361)

- o **Emsal 2: Ventures Gayrimenkul – 0 (507) 600 01 57**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 100,00 m² alanlı dükkan, aylık 36.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1100338531)

- o **Emsal 3: Öztürk Gayrimenkul – 0 (539) 489 99 22**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 50,00 m² alanlı dükkan, aylık 16.500,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı, olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdur. (İlan No: 1205604236)

○ **Emsal 4: BK GAYRİMENKUL– 0 (537) 911 40 39**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 120,00 m² alanlı dükkan, aylık 50.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı, olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1217385982)

○ **Emsal 5: CENTURY 21 MOLLA TEAM– 0 (530) 146 68 00**

Taşınmazlarla aynı mevkide, zemin katta konumlu, 57,00 m² alanlı dükkan, aylık 25.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı, olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1206987876)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KİRALIK					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat	17.500,00	36.000,00	16.500,00	50.000,00	25.000,00
Alan (m ²)	50,00	100,00	50,00	120,00	57,00
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	-10%	0%	-10%	0%	-10%
Konum Düz. %	0%	0%	0%	-10%	-10%
Emsal Değ. (TL/m ²)	280,00	324,00	264,00	333,00	307,00
Ortalama (TL/m ²)	300,00				

• Yapılan inceleme neticesinde A Blok 2 no.lu dükkan için **birim kira değeri; ~300,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **240,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

○ Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 230,61 TL/m²** hesaplanmıştır.

○ Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda dükkan nitelikli taşınmazlar için kira çarpanlarının 10-15 yıl (120-180 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 13 yıl (156 ay)** olarak esas alınmıştır.

○ **(Kapitalizasyon oranı: 1 / 13 = ~%7,69).**

Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (13 Yıl Geliri TL)
1.432,59	230,61	330.375,40	~3.964.504,80	~51.539.000,00

• **Konut Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**

○ Değerleme; B Blok 2 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: Arizon Gayrimenkul – 0 (506) 246 78 12**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 6. katta konumlu, 120,00 m² alanlı mesken, 25.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1212542247)

○ **Emsal 2: Şemsi Gayrimenkul – 0 (532) 159 49 77**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, giriş katta konumlu, 90,00 m² alanlı mesken, 20.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1204457304)

○ **Emsal 3: Yıldız Gayrimenkul – 0 (212) 596 99 99**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 4. katta konumlu, 60,00 m² alanlı mesken, 13.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1213006267)

○ **Emsal 4: COLDWELL BANKER SE7EN– 0 (532) 605 56 88**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 6. katta konumlu, 120,00 m² alanlı mesken, 29.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1199895754)

○ **Emsal 5: YAVUZ SELİM TANGALOĞLU GAYRİMENKUL UZMANI– 0 (553) 618 95 34**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 5. katta konumlu, 130,00 m² alanlı mesken, 18.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla benzer konumdadır. (İlan No: 1218022776)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	25.000,00	20.000,00	13.000,00	29.000,00	18.000,00
Alan (m ²)	120,00	90,00	60,00	120,00	130,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Emsal Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	198,00	211,00	206,00	230,00	132,00
Ortalama (TL/m ²)	195,00				

• Yapılan inceleme neticesinde B Blok 2 no.lu konut için **birim kira değeri; ~195,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **170,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

○ Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 155,10 TL/m²** hesaplanmıştır.

• Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda konut nitelikli taşınmazlar için kira çarpanlarının 15-20 yıl (180-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).

Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
629,07	155,10	97.567,05	1.107.804,60	22.245.000,00

• **Sonuç olarak kira değeri analizi ile;**

○ **Dükkanların toplam aylık pazar kirası 330.375,40 TL,**

○ **Konutların toplam aylık pazar kirası; 97.567,05 TL,**

○ **8 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; 73.784.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

• Değerlemeye konu tüm taşınmazların bağımsız bölüm bazında pazar kirası değerlerini gösteren tablo “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; “dükkan/mesken” şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%2,25 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değeri;** kira değeri analizinin; pazar yaklaşımına nazaran daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değerlerinin gayrimenkul değerlerinden daha fazla arttığı dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile tespit edilen **72.160.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Beylikdüzü Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan “yönetim planı” ve “kat mülkiyeti tesisi” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipotek yoktur.
- Sonuç olarak, tapu kayıtlarına göre; taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

6.e. 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

--

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – b’de**; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması**, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında**; “bina” başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – c’de**; GYO’ların “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak ipotek ya da gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından bu madde kapsamında; **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Tebliğin;

o Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, **“Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar”** başlıklı **Madde 19 – 1 – c’ye** yaptığı atıf ile; **“söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı”** sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların; GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• Sonuç olarak, **değerlemeye konu taşınmazların;**

o **“Bina” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**

o **Başka GYO / GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ile ulaşılmış, “Kira Değeri Analizi” ile ulaşılan sonucun piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME SONUCU			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Pazar Değeri	72.160.000,00TL	2.038.418,00 USD	1.957.677,00 EUR
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL 'dir. Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB efektif satış kuru esas alınmıştır.

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 75 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ**8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler**

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Asım TUNCAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRAŞI TABLOSU

PAZAR DEĞERİ TABLOSU											
S.NO	BLOK	KAT	BB.NO	NİTELİK	SAT. ESAS ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	A	B+Z	1	Depolu Dükkan	370,38	36.500,00	13.518.870,00	235,00	87.039,30	1.044.471,60	13.578.130,80
2	A	B+Z	2	Depolu Dükkan	162,88	36.000,00	5.863.680,00	240,00	39.091,20	469.094,40	6.098.227,20
3	A	B+Z	3	Depolu Dükkan	384,64	38.500,00	14.808.640,00	250,00	96.160,00	1.153.920,00	15.000.960,00
4	A	B+Z	4	Depolu Dükkan	514,69	31.500,00	16.212.735,00	210,00	108.084,90	1.297.018,80	16.861.244,40
4 ADET DÜKKAN TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					1.432,59	35.184,53	50.405.000,00	230,61	330.375,40	3.964.504,80	51.539.000,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU											
S.NO	BLOK	KAT	BB.NO	NİTELİK	SAT. ESAS ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	A	6-7-T	29	Dubleks Mesken	234,95	33.000,00	7.753.350,00	145,00	34.067,75	408.813,00	7.767.447,00
2	B	ZEMİN	2	Mesken	108,27	37.500,00	4.060.125,00	170,00	18.405,90	220.870,80	4.196.545,20
3	B	ZEMİN	4	Mesken	128,52	34.500,00	4.433.940,00	155,00	19.920,60	239.047,20	4.541.896,80
4	B	13	56	Mesken	157,33	35.000,00	5.506.550,00	160,00	25.172,80	302.073,60	5.739.398,40
4 ADET MESKEN TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					629,07	34.582,80	21.755.000,00	155,10	97.567,05	1.170.804,60	22.245.000,00