

BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MALZEMELERİ ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.

**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, AYASPAŞA MAHALLESİ,
"TARLA" NİTELİKLİ 325 ADA 4 VE 6 PARSELLER İLE
"ARSA" NİTELİKLİ 325 ADA, 16 PARSELİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2016-008-230

Rapor Tarihi: 16.11.2016



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	16.11.2016
Rapor No	:	2016-008-230
Değerleme Tarihi	:	11.11.2016
Değerleme Konusu Müklere Ait Bilgiler	:	Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, - 325 Ada, 4 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 6 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 16 Parsel "Arsa" Vasıflı Taşınmazların Pazar Değeri Tespiti.
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Açık Adresi	:	Ayaspaşa Mahallesi, Çaylaköy Yolu Üzeri, Bağlar Meşeliği Mevkii, Saray / Tekirdağ
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Yüzölçümü	:	30.075,00m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	325 Ada, 4 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 6 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 16 Parsel: Emsal _{max} :0,60 H _{max} :6,50 yapılaşma koşulunda "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır

11.11.2016 Tarihi İtibariyle

Değerleme Konusu Taşınmaz	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Numaralı Parsel	785.000
325 Ada, 6 Numaralı Parsel	115.000
325 Ada 16 Numaralı Parsel	11.725.000

- 11.11.2016 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru: 1 USD= 3,2695 TL
- KDV Hariçtir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Levent ÇELİK
Kontrol Eden	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile kiralanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Değerleme uzmanı elindeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	4
4	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	5
4.1	Saray İlçesi	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	6
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	8
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	8
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	9
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	10
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi	10
5.5	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	10
5.6	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	10
5.7	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	11
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	13
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	13
6.2	Swot Analizi	13
6.3	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	14

6.3.1	325 Ada, 4 ve 6 Parsellerin Emsal Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti	15
6.3.2	Emsal Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti	17
6.3.3	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti	19
6.3.3.1	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti	20
6.3.3.2	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti	22
6.3.3.3	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değeri Tespiti.....	23
6.3.4	Emsal Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Kira Değerinin Tespiti.....	23
6.3.5	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	24
6.3.5.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	24
6.3.5.2	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
6.3.6	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	25
6.3.7	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, 25	
6.3.8	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	27
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
7.2	Nihai Değer Takdiri	27
8	EKLER	28



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 16.11.2016

Rapor Numarası : 2016-008-230

Raporun Türü : Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi,

- ✓ Tarla Nitelikli, 325 ada, 4 parselin
- ✓ Tarla Nitelikli, 325 Ada, 6 Parselin
- ✓ Arsa Nitelikli, 325 Ada, 16 Parselin

Vasıflı Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Tespiti.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Levent ÇELİK

Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Önder ÖZCAN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ AYDIN

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 08.11.2016 tarihinde çalışmalara başlanmış 16.11.2016 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Adı : Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.

Müşteri Adresi : Rüzgarlıbahçe Mah. Kavak Sk. İMPA İş Mrk. No:12, K:1 34805 Kavacık -
Beykoz / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.'nin 08.11.2016 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme raporu EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin yazılı onayı olmaksızın tamamen veya kısmen yayınlanamaz, rapor içeriğinin tümü ya da bir kısmı 3. şahıslara verilemez, raporda yer alan değerler ile değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans gösterilemez, bankalar ve diğer finans kuruluşlarınca teminat amaçlı kullanılamaz.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan Gayrimenkulle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemleri; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

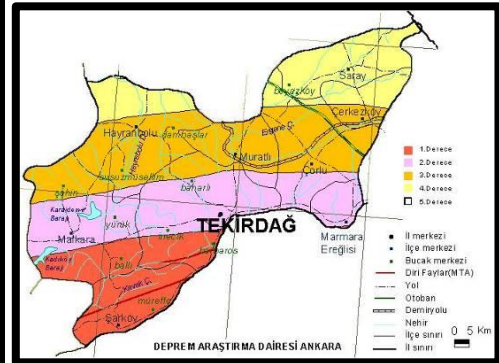
Bazı Gayrimenkul özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Saray İlçesi

Saray; Trakya'da İstanbul, Kırklareli ve Tekirdağ illerinin kesişim noktasındadır. İlçe merkezi düz bir araziye yerleşmiş olup eski İstanbul Kırklareli karayolu üzerindedir. Tekirdağ'ın Karadeniz'e kıyısı olan tek ilçesidir. Yüzölçümü 610 km²'dir. İlçenin yükseltisi ise 142 m'dir. Saray'ın Kuzey'inde Karadeniz ve Kırklareli'nin Vize İlçesi, Batısında Çorlu ve Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi, Doğusunda İstanbul İli'nin Çatalca İlçesi, Güneyinde ise Tekirdağ'ın Çorlu ve Çerkezköy ilçeleri bulunur. Saray 41° 28' enlem ve 27° 44' boylam içindedir.

Saray ilçe merkezi coğrafi açıdan ilginç bir noktadır. Düz bir alan üzerine kurulmuş bulunan ilçe topraklarının büyük bölümü Ergene Havzasında yer alır. İlçe Merkezi'nden Karadeniz'e kadar olan kısım dağlık ve ormanlıktır. Arazi kuzeydoğuda Yıldız (Istranca) dağlarına doğru yükselerek uzanır. İlçenin en yüksek noktası Yıldız dağları üzerinde yer alan Karatepe'dir(480m). İlçede kara iklimi hakimdir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kuraktır.



Saray İlçesi Tekirdağ deprem haritasında 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Tekirdağ İli, Saray İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Toplam	Erkek	Kadın
Saray	48.272	24.622	23.650
Tekirdağ	937.910	482.404	455.506

Tekirdağ Ticaret ve Sanayi Odasının 2015 yılında hazırladığı "Tekirdağ Ekonomisi'ndeki Gelişmeler Araştırma Raporu"nda Trakya Kalkınma Ajansı tarafından yapılan çalışmalar neticesinde Tekirdağ ili

sınırlarındaki Malkara, Muratlı, Hayrabolu ilçeleriyle beraber Saray İlçesinde de “ Tarımsal Depolama ve Lojistik, Tarımsal üretime Yönelik AR-GE ve Danışmanlık Hizmetleri, Ürün Borsası Tarım Fuarı, Ticaret, Tarıma Dayalı Sanayi; OSB, İmalat Sanayi” öne çıkan fonksiyonlar olmaktadır. Bu rağmen bu 4 ilçede de ağırlıklı sektör tarımdır. DPT'nin ilçelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasına göre, Saray ilçesi 872 ilçe içerisinde, 0,69015 gelişmişlik endeksiyle 154. sıradadır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Son dönemlerde milli gelirin ve gelir düzeyinin artmış olmasının da etkisi ile gayrimenkul sektörü, hizmet sektörü, sanayi ve tarım sektörünün aksine ekonomik sektörler içinde büyüyen ve ağırlığını arttıran sektörlerden biri haline gelmiştir. Yetersiz sermaye kaynağı nedeniyle tarım ve sanayi üretiminde yeterli düzeyde yatırım yapılamadığından daha küçük ölçekli sermaye birikimi ile gayrimenkul sektörüne yatırımlar yapılabilmektedir. Küçük ölçekli yatırım yapılabilen bir sektör olmasından dolayı Türkiye Gayrimenkul Sektörü büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanmaktadır. Diğer sektörler üzerinde ekonomik kaldıraç etkisi yaratarak, diğer sektörleri harekete geçirme özelliği ile lokomotif sektör, özellikle vasıfsız işçileri absorbe etme özelliği ile de sünger sektör olarak tanımlanmaktadır. Gayrimenkul sektörünün hemen hemen bütün üretimi yatırım mali sayılmaktadır. Yatırım malları ise belirli dönemler de belirli ağırlık kazanmakta ve Türkiye’de inşaat sektörü bu yatırımlar yolu ile gelişmektedir.

Erken Cumhuriyet Döneminde kamu yatırımları yani büyük ölçekli altyapı projeleri ile başlayan inşaat sektörü, özellikle 1950li yıllarda kamu harcamaları ile birlikte liberal ekonominin etkisi ile özel sektörün de ağırlığı ortaya çıkmıştır. 1950 yılından sonra baraj, hidroelektrik santraller, yol ve konut yatırımları ile birlikte inşaat sektörü gelişmiştir. 1980 sonrası neo-liberal dönemde artan göçün etkisi ile birlikte ise konut yatırımlarının önem kazanmıştır. 2002 sonrasında izlenen liberal dönemde TOKİ etkisi ile birlikte alış-veriş merkezi, rezidans, konut yatırımlarının önem kazandığı belirlenmiştir.

2002-2014 döneminde sağlanan uzun vadeli dış borçların sektörlere dağılımında en çarpıcı gelişme inşaat-eylak sektöründeki yoğunlaşmada görülmektedir.

Son dönemde gayrimenkul sektöründe yasal düzenlemeler yapıldığı yoğunlaştırıldığı görülmektedir. Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları yasal çerçeve içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve gayrimenkul sektörüne etkisi sınırlı olmuştur. Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra yasanın sağladığı avantajlar ile 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyüme yeniden hızlanmıştır.



“Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

Ayrıca aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı da gayrimenkul sektörü gelişmektedir.

- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi, İstanbul'un finansal bir merkez olması için ilk temellerin atılması,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Körfez geçişi, 3. Boğaz Köprüsü, İstanbul Boğazında yapılan tüp geçit projeleri, 3. Hava Limanı, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Kırdan kente göçün sürmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep etkisi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması,

Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde de oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir. Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilmektedir.

2016 yılında Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir. Yabancılara konut satışının diğer gelişmekte olan ülkelerdeki durgunluk nedeniyle durağan olacağı düşünülmektedir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, 63 pafta, 325 ada,

- ✓ 4 parsel numaralı, 6.534 m² yüzölçümlü tarla,
- ✓ 6 parsel numaralı, 961 m² yüzölçümlü tarla ve
- ✓ 16 parsel numaralı 22.580 m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlandırılan 7.840,-m² kapalı alanlı fabrika binasından oluşmaktadır.



Uydu Görüntüsü

Değerlemesi yapılan taşınmaza ulaşım için, Tem Avrupa Otoyolu Çerkezköy Gişelerden çıkılır, Çerkezköy – Saray (D567) Karayolu boyunca yaklaşık 31 km ilerlendikten sonra sola dönülerek Çaylaköy Yoluna girilir. Çaylaköy yolu üzerinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra sağ tarafta konumlanmış olan değerlendirme konusu gayrimenkule ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde birkaç fabrika ve tarım arazileri yer almaktadır. Ulaşım, Saray İlçesi Otobüsleri ve özel araçlarla sağlanmaktadır.



Uzak Plan Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	TEKİRDAĞ		
İLÇESİ	SARAY		
MAHALLESİ	AYASPAŞA		
MEVKİİ	BAĞLAR MEŞELİĞİ –BAĞLAR MEŞELİĞİ-ÇAYLA YOLU		
PAFTA NO.	-		
ADA NO.	325		
PARSEL NO.	4	6	16
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.534	961	22.580
NİTELİĞİ	TARLA	TARLA	ARSA
İKTİSAP TARİHİ / YEVMİYE NO.	24.12.2002 / 3154	29.05.2003 / 1176	21.07.2011 / 4120
CİLT NO / SAHİFE NO	21/1994	21/1996	42/4111
MALİK	Memet ALDIKAÇTI: Gazi oğlu		Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.
HİSSE	Tam		Tam

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

09.11.2016 tarihinde TKGM Portalı'ndan alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu 325 Ada, 4, 6 ve 16 Parsel numaralı taşınmazların üzerinde yer alan müşterek takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- ✓ 07.06.2007 sayılı ve 3056 yevmiye numaralı **"01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı aynı hak tesis edilemez."**

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi

Tapu takyidatlarında yer alan 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince *"yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı aynı hak tesis edilemez"* ancak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına satışında herhangi bir kısıtlama bulunmadığından konu gayrimenkullerin *"SATILABİLİR"* nitelikte olduğu neticesine varılmıştır.

5.5 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Saray Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.11.2016 tarih, 23710191-754-E.4166 sayılı ve *"İmar Durumu"* konulu yazısında belirtilen konu gayrimenkullerin imar bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- ✓ **325 Ada, 4 ve 6 Parseller** ile ilgili onaylanmış 1/1000 ölçekli İmar Planı bulunmamaktadır.
- ✓ **325 Ada, 16 Parsel** ise 08.10.2001 tarih ve 3 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanmış 1/1.000 ölçekli Mevzi Uygulama İmar Planında, Emax:0,60 Hmax: 6,50 yapılaşma koşulunda *"Sanayi Alanı"*nda kalmaktadır.

5.6 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 325 Ada, 16 Parsel üzerindeki yapılar için

- ✓ **Yapı Ruhsatı**, 30.12.2002 tarih ve 36/27 numaralı olup, 5 adet üniteden oluşan **7.840,-m²** toplam kapalı alanlı *"Üretim binası, depo ve idare binası"* için düzenlenmiştir.
- ✓ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**, 29.12.2008 tarih ve 25/47 numaralı olup, 30.12.2002 tarih ve 36/27 sayılı Yapı Ruhsatına istinaden 5 adet üniteden oluşan **7.840,-m²** toplam kapalı alanlı *"Fabrika Binası"* için düzenlenmiştir.
- ✓ **Mimari proje**, 26.09.2002 tasdik tarihli mimari projesinin bulunduğu 30.12.2002 tarih ve 36/27 sayılı Yapı Ruhsatından anlaşılmıştır.

Yukarıdaki bilgilerden de anlaşılacağı gibi 30.12.2002 tarihli yapı ruhsatının üzerinden 6 yıl geçtikten sonra yani 29.12.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 31. Maddesinin ilk cümlesindeki **“İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir”** hükmü gereği değerlendirme konusu gayrimenkullerden 16 parsel üzerindeki fabrika binası kanunen 29.12.2008 tarihinde bitmiştir. Bu durumda yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin **“Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır”** hükmü gereği fabrika binasına yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekirdi. Ancak yeniden Yapı Ruhsatı alınmadığı ve ilk yapı ruhsatına istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edildiği anlaşılmaktadır. Buna karşın başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu hususu da yine kanunda zikredilmektedir.

İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunda; yukarıda bahsedilen durumla ilgili olarak değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir. Neticede belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb.) tanzim eden kurumların sorumluluğunda olup, değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları araştırmalarında kendisine sunulan belgeler üzerinden değerlendirme yapmaktadır. Yine değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanlarının belgelerin tanziminde herhangi bir sorumluluğu olmadığı gibi bu belgelerin doğru veya yanlış tanzimi neticesinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan da sorumlu değildir.

5.7 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkullerden; 6.534,-m² yüzölçümlü 325 ada, 4 numaralı parsel ve 961,-m² yüzölçümlü 6 numaralı parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 325 ada, 6 numaralı parselin zeminine stabilize serilmiş olup, tesis otoparkı olarak kullanılmaktadır. 325 ada, 4 numaralı parselde ise LPG ve doğalgaz tankları, jeneratör odası, su deposu, fosseptik kuyusu ile ceviz, erik ve ayva ağaçları bulunmaktadır.

325 ada, 16 numaralı parsel üzerinde ise Yapı Ruhsatına göre; 2002 yılında inşasına başlanıp ve 2008 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınan, yalıtım ve tecrit malzemeleri üretimi yapan Fabrika bulunmaktadır.

Söz konusu fabrika, yapı ruhsatına göre; 2.720,-m² kapalı alana sahip 2 adet üretim binası, 4.480,-m² kapalı alanlı 2 adet depo ve 640,-m² kapalı alanlı idari bina olmak üzere toplam 7.840,-m² kapalı alana sahiptir.



Bahçe düzenlemesi yapılmış olup, bloklar arası imitasyon taş kaplamadır. Çevresinin bir bölümü betonarme çit direkli ve galvaniz baklava dilimli tel örgü ile çevrilidir, bir bölümü de betonarme perde üzeri demir korkulukludur. 250 kw'lık jeneratör mevcuttur.

Üretim ve Depo Kısımları

Betonarme prefabrik olarak inşa edilmiş olup, zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı kutu demir profil üzeri yağlı boyalı, kapı doğramaları ise demir üzeri yağlı boyalıdır. Çatı örtüsü polüretanlı trapez kesitli çinkodur. Dış cephe kaplamaları ytong üzeri akrilik esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.

İdari Kısım (Zemin Kat-Normal Kat)

Büro bölümlerinin zeminleri laminant parke, duvarları yağlı boyalı, tavanı taşıyünü kaplamalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı eloksal alüminyumdur. Kapı doğramaları eloksal alüminyumdur. Holleri, merdiven basamak, rıht ve sahanlıkları mermer kaplıdır. İdari bölümün dış cephesi alüminyum giydirme cephedir.

Ayrıca, Yapı Kullanma İzin Belgesinden farklı olarak ~415,-m² sundurma alanı, 19,-m² kapalı alanlı bekçi kulübesi yer almaktadır. Bu yapılar için yapı değeri tespit edilmemiştir. 70,-m³ LPG, 32,-m³ doğalgaz tankı mevcuttur.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Kısmen TEM otoyoluna, Avrupa Serbest Bölgesine ve Çerkezköy – Kapaklı OSB'sine yakın konumda olması,
- Çaylaköy Yoluna cephesinin (yaklaşık 400 m) uzun olması,
- Parsel alanının sanayi tesisleri için tercih edilen büyüklükte olması,
- Düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması,
- Civar gayrimenkullere göre, müstakil bir mevzi imar planının olması,
- Saray - Çerkezköy Karayoluna yaklaşık 1 km mesafede olması ve bu yolun asfaltlanmış olması,
- İnşasına başlanan 3. Havalimanına yakın konumda olması,
- Gayrimenkullerin hem Marmara Denizi hem de Karadeniz'e kolayca ulaşılabilir olmalarının tercih sebebi olması,
- İstanbul ve Tekirdağ gibi Büyükşehirlere yakınlığı sebebiyle evvelce yapılan sanayi yatırımlarının avantajlı hale gelmesi,

Zayıf Yönler

- Tarım arazilerinin çoğunlukta olduğu bir bölgede konumlanması,
- OSB için de yer almaması,

Fırsatlar

- Şifahi olarak OSB ilan edilmesi çalışmalarının olduğu öğrenilmiştir. Bu sebeple yakın zamanda yolların daha düzgün hale geleceği alt yapının tamamlanacağı ve sanayileşme için uygun şartların oluşacağı düşünülmektedir.
- Trakya Havzasını korumak amacıyla Organize Sanayi Bölgesi dışında sanayi alanlarına ve yapılaşmasına izin verilmemesinin mevcut sanayi imarlı arsaların değerine pozitif katkı sağlayacağı düşünülmektedir.
- 3. Köprü bağlantı yolunun, Çerkezköy ve Saray giriş ve çıkışının konu gayrimenkullere 600 m mesafede inşa edilecek olmasının ulaşımı oldukça kolaylaştıracaktır.

- Konu gayrimenkullere yakın mesafede termal su kaynağının bulunmuş olması sebebiyle bu bölgeye yatırımların artacağı düşünülmektedir.

Tehditler

- Küresel piyasalardaki durgunluk ve güvenlik kaygılarının gelecekte gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri olabilir.
- Önlem alınıyor olsa da Saray İlçesinde zaman zaman su baskınlarının yaşanması sebebiyle bölgedeki gayrimenkullerin tercih edilmesini olumsuz etkilemesi

6.3 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Bu değerlendirme çalışmasında;

325 Ada, 4 ve 6 Numaralı Parseller için

- ✓ **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- ✓ **Maliyet Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)**, parsellerin mevcut imar durumunun yapılaşmaya izin vermemesi ve hazlihazırda parseller üzerinde yapı bulunmaması nedenleri ile kullanılamamıştır.
- ✓ **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı**, parseller üzerinde gelir getirecek herhangi bir yapının bulunmaması ve mevcut imar durumunun gelir getirecek yapı yapmaya imkan vermemesi gibi sebeplerle kullanılamamıştır.

325 Ada, 16 Numaralı Parsel için

- ✓ **Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- ✓ **Maliyet Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değerine** ulaşılmıştır.
- ✓ Bu çalışmada **gelir yöntemi kullanılmamıştır.**

6.3.1 325 Ada, 4 ve 6 Parsellerin Emsal Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlara bulunduğu bölgede emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Emsal No	Açıklama	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Satış Değeri, ABD \$	m ² Satış Değeri, ABD \$	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
Emsal#1	Saray Çaylaköy'de, konu gayrimenkule oldukça yakın konumlu, tek tapu şeklinde satılabilecek durumdaki, 3.200,-m ² yüzölçümlü tarla satılıktır.	3.200,00	390.000	121,88	119.284	37,3	Özüpek Emlak: 0533 311 66 61	Kuzeybatıdaki Saray - Çerkezköy yoluna yakın olup, hisseli olduğu ancak tek tapu olarak da satılabileceği beyan edildi.
Emsal#2	Saray, Çaylaköy, Karadutlar Mevkisinde, konu gayrimenkule yakın konumlu, 20.700,-m ² yüzölçümlü, tarla nitelikli, 32 Parselin 684,-m ² lik hissesi satılıktır.	684	85.000	124,27	25.998	38	Doğal Gayrimenkul: 0532 451 22 19	Saray - Çayla Köyü yoluna cepheli olup, hisse satılıktır.
Emsal#3	Saray, Ayaspaş Mevkisinde, konu gayrimenkule oldukça yakın konumlu, aynı ada numarasına sahip, 3.971,-m ² yüzölçümlü, tarla nitelikli, 325 ada, 14 Parselin 287,-m ² lik hissesi satılıktır.	287	30.000	104,53	9.176	32	Doğal Gayrimenkul: 0532 451 22 19	Konu taşınmazın kuzeyinde 2. parsel komşusudur. Yola 2. parsel olup hisse satılıktır.
Emsal#4	Saray, Ayaspaşa, Aşağıbağlar Mevkisinde, konu gayrimenkule yakın konumlu, 7.721,16 m ² yüzölçümlü, tarla nitelikli, 331 Ada 4 Parselin 310,-m ² lik hissesi satılıktır.	310	41.000	132,26	12.540	40,5	Yağız Gayrimenkul: 0532 327 37 60	Kuzeybatıdaki Saray - Çerkezköy yoluna cepheli ancak hisse satılıktır.
Emsal#5	Saray, Çaylaköy'de konu gayrimenkule yakın konumlu, 1.000,-m ² yüzölçümlü, müstakil, asfalt yola 2. parsel olduğu beyan edilen tarla satılıktır.	1.000,00	108.000	108	33.033	33	Tuğra Emlak: 0-282-7252329	Asfalta 2. parsel olup, müstakil (hisseli değil) parseldir.
Emsal#6	Saray, Ayaspaş Mevkisinde, konu gayrimenkule oldukça yakın konumlu, 33.143,-m ² yüzölçümlü, tarla nitelikli, 326 ada, 14 Parselin , 650,-m ² lik hissesi satılıktır.	650	90.000	138,46	27.527	42,3	Pars & Leon Gayrimenkul: 0532 297 70 91	Konu taşınmazın batısında 3. parsel komşusudur. Yola cephesi bulunmayıp hisse satılıktır.
Emsal#7	Saray, Ayaspaşa Mahallesi, konu gayrimenkule yakın konumlu, 16.288,89,-m ² yüzölçümlü, tarla nitelikli, 119 Ada, 27 Parsel satılıktır.	16.288,89	1.630.000	100,07	498.547	30,6	Er Emlak: 0533 681 23 76	Saray İlçesine çok yakın, yola cepheli, müstakil ve yüzölçümü olarak tarıma uygun büyüklüktedir.

Emsal karşılaştırma ve değerlendirme tablosu aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Satış Fiyatı	390.000	85.000	30.000	41.000	108.000	90.000	1.630.000
Pazarlık Payı	5%	5%	0%	3%	5%	5%	6%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	370.500	80.750	30.000	39.770	102.600	85.500	1.532.200
Büyükölçüm(m ²)	3.200	684	287	310	1.000	650	16.289
Birim m ² Satış Değeri	115,78	118,06	104,53	128,29	102,60	131,54	94,06
Ortalama	114 TL						

Tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda,

- ✓ Bölgede yer alan tarlaların Saray - Merkez'e, Köylere yakınlığına ve ana yollara cephesine göre m² emsal satış bedellerinin farklılık gösterdiği, Saray Merkez'e yakın tarlaların m² emsal satış bedellerinin **94,-TL ile 132,-TL aralığında olduğu görülmüştür.**
- ✓ Tabloda yer alan ve pazarlık payı düşülmüş emsallerin **ortalama m² emsal satış bedelinin 114,- TL olduğu** belirtilmiştir.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu 325 ada **6 numaralı parsellerin**

- ✓ İmarsız alanda kalması

- ✓ Saray Merkez'e yakın konumlu olması,
- ✓ Çaylaköy Yoluna cepheli olması,
- ✓ Çerkezköy – Saray Yoluna yakın konumlu olması,
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması
- ✓ Her iki parselin de Sanayi Alanı imarına sahip olan 16 Parsel için hazırlanan altyapı hizmetlerinden emsal gayrimenkullere göre daha fazla faydalanma imkanının bulunması,

Vb kriterler doğrultusunda, olumlu olumsuz özellikler birlikte değerlendirilerek m² emsal satış bedelinin **120 TL/m²** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI				
Parsel No	Yüzölçümü, m²	m² Satış Değeri, TL	Hesaplanan Değer TL	Takdir Edilen Değer TL
4 Numaralı Parsel	6.534	120	784.080	785.000
6 Numaralı Parsel	961	120	115.320	115.000

- ✓ 325 ada 4 parselin pazar değerinin 785.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada 6 parselin pazar değerinin 115.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3.2 Emsal Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde fabrika emsali teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Açıklama	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Satış Değer, ABD \$	m ² Satış Değeri, ABD\$
Emsal#1	Saray, Merkez'de Yeni Mahaltesinde, iskânlı, 8 m tavan yüksekliği, 18.000,-m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika binası satılıktır.	18.000	25.576.000	1.421	8.000.000	444
Emsal#2	Çerkezköy OSB'de 9.000,-m ² arsa içerisinde 7.000 m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika binası satılıktır.	7.000	12.788.000	1.827	4.000.000	571
Emsal#3	Çerkezköy OSB'de 9.200,-m ² arsa içerisinde 6.500 m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika binası satılıktır.	6.500	10.709.950	1.648	3.350.000	515
Emsal#4	Çerkezköy OSB'de 8.000,-m ² arsa içerisinde 5.000,-m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika binası satılıktır.	5.000	7.193.250	1.439	2.250.000	450
Emsal#5	Çerkezköy OSB'de 12.500,-m ² arsa içerisinde 9.000,-m ² kapalı alanlı olduğu beyan edilen fabrika binası satılıktır.	9.000	11.189.500	1.243	3.500.000	389

SATILIK FABRİKA EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Emsaller Hakkında Görüşler
1	Yakın konumlu	Fabrika	18.000	25.576.000	1.420,89	Hedef Emlak: 0532 242 61 02	Saray ilçesi içinde, konu gayrimenkule yakın konumludur.
2	Uzak konumlu	Fabrika	7.000	12.788.000	1.826,86	Redna World: 0532 325 61 45	Çerkezköy OSB'de konumludur.
3	Uzak konumlu	Fabrika	6.500	10.709.950	1.647,68	Bin Yapı Emlak: 0506 918 51 70	Çerkezköy OSB'de konumludur.
4	Uzak konumlu	Fabrika	5.000	7.193.250	1.438,65	City Emlak: 0545 965 93 70	Çerkezköy OSB'de konumludur.
5	Uzak konumlu	Fabrika	9.000	11.189.500	1.243,28	Şemsi Emlak: 0532 334 64 70	Çerkezköy OSB'de konumludur.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	26.156.000	13.078.000	10.952.825	7.356.375	11.443.250
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	24.848.200	12.424.100	10.405.184	6.988.556	10.871.088
Büyükölük(m ²)	18.000	7.000	6.500	5.000	9.000
Birim m ² Satış Değeri	1.380,46	1.774,87	1.600,80	1.397,71	1.207,90
Ortalama	1.472 TL				

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip fabrika arzının kısıtlı olduğu,
 - ✓ Konu gayrimenkule benzer özellik gösteren, Saray, Kapaklı, Veliköy ve Çerkezköy OSB içerisinde konumlu fabrikaların m² emsal satış değerinin **1.207,90 TL ile 1.774,87 TL** aralığında değiştiği,
 - ✓ Tabloda yer alan fabrikaların ortalama m² emsal satış bedelinin **1.472,-TL** olduğu,
- tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerleme konusu **16 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın,**

- ✓ Konumu,
- ✓ Yaşı,
- ✓ Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu,
- ✓ Tabloda yer alan emsaller gibi OSB imkankanlarından yararlanamamasına rağmen altyapısının tam olması,
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması

Vb özellikleri göz önünde bulundurularak m² emsal satış değerinin **1.472 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE PAZAR DEĞERİ (16 PARSEL)	
Fabrika Kapalı Alanı, m ²	7.840,00
m ² Satış Değeri, TL	1.472
Taşınmazın Hesaplanan Pazar Değeri TL	11.540.480
Taşınmazın Takdir Edilen Pazar Değeri TL	11.540.000

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti

Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde konu gayrimenkulün parsel ve yapı değeri hipotetik olarak ayrıştırılmak suretiyle;

- Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş arsa emsal araştırmaları doğrultusunda arsa değeri takdir edilmiştir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak ile bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

6.3.3.1 325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti

Değerleme konusu **16 numaralı parselin** konumu ve imar durumu dikkate alınarak, bölgede yapılan satılık emsal araştırması sonuçları aşağıda sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ (16 Parsel)						
Açıklama		Yüzölçümü, m ²	SATIŞ DEĞERİ			
			TL	TL/m ²	ABD USD	ABD USD/m ²
Emsal 1	Çerkezköy, Veliköy OSB'de konumlu, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 21.000,-m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	21.000	7.552.545	360	2.310.000	110,00
Emsal 2	Saray, Beyazköy'de, konu gayrimenkule uzak konumlu, TEM Avrupa Otoyoluna yakın, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, Tapuda Saray, Göçerler köyü, 108 ada, 2 parsel numaralı, 6.111,68 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	6.111	1.497.431	245	458.000	74,95
Emsal 3	Kapaklı OSB'de, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 33.857,34 m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	33.857	13.829.985	408	4.230.000	124,94
Emsal 4	Kapaklı OSB'de, E:0,70 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 2.960,-m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	2.960	1.050.000	355	321.150	108,50
Emsal 5	Veliköy OSB'de, E:0,80 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 7.330,-m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	7.330	2.200.000	300	672.886	91,80
Emsal 6	Veliköy OSB'de, E:0,80 yapılaşma koşulunda sanayi imarlı, 7.330,-m ² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa satılıktır.	6.500	2.130.000	328	651.476	100,23

Tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda,

- ✓ Bölgede OSB dışında sanayi imarlı arsaların nadir olduğu, bulunan sanayi imarlı arsaların ise Saray - Merkez'e, Köylere yakınlığına ve ana yollara cephesine ve yapılaşma koşuluna göre göre m² emsal satış bedellerinin farklılık gösterdiği,

- ✓ Tablodaki arsaların m² emsal satış bedellerinin 245,-TL ile 408,-TL aralığında değiştiği, bu aralığın geniş olmasının son dönemde Amerikan Doları bazında yaşanan artıştan kaynaklandığı,
- ✓ Tabloda yer alan emsallerin ortalama m² emsal satış bedelinin 333,-TL olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkule emsal alınan ve piyasada satılık olan parsellerin farklı yapılaşma haklarına sahip olmaları sebebiyle, “m² yapılaşma hakkına göre düzeltilmiş parsel değeri” hesaplanmış olup, Yapılaşma hakkına göre düzeltilmiş emsal m² satış bedelleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Emsal Değer, ABD \$/m ²		Emsal Yapılaşma Hakkı	m ² Başına İnşaat Hakkı Değeri		E:0,60 Yapılaşma Hakkına Göre Düzeltilmiş Parsel Değeri	
TL	ABD \$		TL	ABD \$	TL	ABD \$
360	110,00	0,70	514	157	308	94,29
245	74,95	0,70	350	107	210	64,24
408	124,94	0,70	584	178	350	107,09
355	108,50	0,50	709	217	426	130,20
300	91,80	0,80	375	115	225	68,85
328	100,23	0,80	410	125	246	75,17
Düzeltilmiş Parsel Değeri, TL					294	90

Sanayi imarlı emsal mülklerin m² emsal birim bedellerinin farklı emsallerdeki yapılaşma haklarının değerlendirme konusu parselin sahip olduğu E:0,60 esas alınarak (bu yapılaşma hakkına eş değer) düzeltilmesi yoluyla elde edilen ortalama m² emsal birim bedeli 294,-TL/m² hesaplanmıştır. Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu 325 ada, 16 numaralı parselin ;

- ✓ Mevzi İmar planı,
- ✓ Sanayi alanı imarı,
- ✓ Saray Merkez’e yakın konumlu olması,
- ✓ Çerkezköy – Saray Yoluna yakın konumlu olması,
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması,

vb kriterler doğrultusunda m² emsal satış bedelinin 310,-TL olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI			
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	m ² Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
16	22.580	310	6.999.800

6.3.3.2 325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu 16 numaralı parsel üzerinde yer alan yapının inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların inşa yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır. Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

- Depo ve İdari bina yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2016 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 630,-TL hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Çevre Düzeni Maliyeti; Yapı Maliyetinin %3'ü oranında varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Gayrimenkullerin bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"e göre, %15 olarak belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Giderleri	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler	0,03
Koordinasyon ve Genel Giderler, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Giderler	0,03
Diğer giderler, toplam inşaat maliyeti, Mimari ve Mühendislik giderleri ve Koordinasyon ve Genel Giderler toplamının %3'ü oranında varsayılmıştır.	

Yukarıdaki yapılan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu fabrikanın yapı maliyet değerinin tespitine yönelik yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

MALİYET YAKLAŞIMI	
Depo ve İdari Bina Kapalı Alanı, m²	7.840
Birim Maliyet, TL	630
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	18,9
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	19,5
Diğer Maliyetler, TL	20,1
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	688
Σ Depo ve İdari Bina Yeniden Yapım Maliyeti, TL	5.397.197
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	161.916
Yıpranma Oranı	0,15
Yıpranma Payı, TL	833.867
Depo ve İdari Bina Σ Bugünkü Yapı Değeri, TL	4.725.246

6.3.3.3 Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değeri Tespiti

Değerleme konusu 325 ada, 16 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapıların, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapıların bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle toplam değeri hesaplanmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada 16 Parselin Pazar Değerinin Takdiri	
16 No.lu Parsel Arsa Değeri	6.999.800
16 No.lu Parsel Üzerinde Yer Alan Yapının Bugünkü Değeri	4.725.246
Hesaplanan Pazar Değeri TL	11.725.046
Takdir Edilen Pazar Değeri TL	11.725.000

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değerinin 11.725.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3.4 Emsal Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurularak, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

	Açıklama	Alan, m ²	Kira Bedeli, TL	m ² Kira Bedeli, TL	Kira Bedeli, ABD \$	m ² Kira Bedeli, ABD\$
Emsal 1	Çerkezköy OSB'de, 6.000,-m ² kapalı alanlı, fabrika binası kiralıktır.	6.000	89.911	14,99	27.500	4,58
Emsal 2	Çerkezköy OSB'de, 8.500,-m ² kapalı alanlı, 8,5 m tavan yüksekliği olan, fabrika binası kiralıktır.	8.500	96.450	11,35	29.500	3,47
Emsal 3	Çerkezköy OSB'de, 8.000,-m ² kapalı alanlı, h:8 m olan, fabrika binası kiralıktır.	8.000	104.624	13,08	32.000	4,00
Emsal 4	Çerkezköy OSB'de, 3.500,-m ² kapalı alanlı, tek katlı, H:7,50 m, fabrika binası kiralıktır.	3.500	40.869	11,68	12.500	3,57

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip kiralık fabrika bulunmadığı,
- ✓ Konu gayrimenkule benzer özellik gösteren, Çerkezköy OSB içerisinde konumlu fabrikaların aylık m² emsal kira bedellerinin 3,47 USD/Ay ile 4,58 USD/Ay aralığında değiştiği,
- ✓ Fabrikaların açık alanlarının ve yapı yüksekliklerinin satış ve/veya kira bedellerini olumlu yönde etkilediği,
- ✓ Tabloda yer alan bütün emsallerin Çerkezköy OSB içerisinde konumlu olduğu,
- ✓ Çerkezköy OSB'de de büyük kapalı alana (10.000>) sahip kiralık/satılık fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Tabloda yer alan fabrikaların ortalama m² emsal kira bedelinin **3,91 USD/Ay** olduğu,



tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu 325 ada **16 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın**, Konumu, Yaşı, Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu, Tabloda yer alan emsaller gibi OSB imkankanlarından yararlanamadığı, Dolar kurunda yaşanan artışın kira bedellerine henüz yansımadağı, Vb özellikleri göz önünde bulundurularak aylık m² emsal kira bedelinin **3,50,-USD/Ay** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Kira Değerinin Tespiti	
Kiralanabilir Kapalı Alan, m²	7.840
m ² Kira Bedeli	3,5
Aylık Kira Bedeli, USD/Ay	27.440
Yıllık Kira Bedeli, USD/Yıl	329.280
Hesaplanan Kira Değeri TL/Yıl	1.076.581
Takdir Edilen Kira Değeri TL/Yıl	1.075.000

Değerleme konusu taşınmazın yıllık kira değerinin 1.075.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3.5 Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

Bu çalışmada 325 ada 16 parselin değer takdirinde maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Bu çalışmada 325 ada, 4 ve 6 parsellerin değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3.5.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 325 ada 16 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan yapıların "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği kanaatine varılmıştır.

325 ada 4 ve 6 numaralı parsellerin ise imarsız alanda kalması nedenleri ile bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.3.5.2 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlar dikkate alınmamıştır.

6.3.6 Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO			
Kullanılan Yöntemler	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (TL)	Maliyet Yaklaşımı (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Parsel	785.000	-	785.000
325 Ada, 6 Parsel	115.000	-	115.000
325 Ada, 16 Parsel	11.540.000	11.725.000	11.725.000

- ✓ 325 ada, 4 parselin değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. 325 ada 4 numaralı parselin pazar değerinin **785.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada, 6 parselin değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. 325 ada, 6 parselin pazar değerinin **115.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada, 16 parselin Pazar değeri takdirinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. 325 ada, 16 parselin pazar değerinin **11.725.000 TL** olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

6.3.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

6.3.8 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 325 ada

- ✓ **4 ve 6 numaralı parseller** üzerinde herhangi bir izne tabi yapı bulunmamaktadır.
- ✓ **16 numaralı parsel** üzerinde yer alan yapıların ise Mimari proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.
- ✓ **Ancak** 30.12.2002 tarihli yapı ruhsatının üzerinden 6 yıl geçtikten sonra yani 29.12.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 31. Maddesinin ilk cümlesindeki "***İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir***" hükmü gereği değerlendirme konusu gayrimenkullerden 16 parsel üzerindeki fabrika binası kanunen 29.12.2008 tarihinde bitmiştir. Bu durumda yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin "***Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır***" hükmü gereği fabrika binasına yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekirdi. Ancak yeniden Yapı Ruhsatı alınmadığı ve ilk yapı ruhsatına istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edildiği anlaşılmaktadır. Buna karşın başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu hususu da yine kanunda zikredilmektedir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak;

- ✓ 325 ada 4 numaralı parselin pazar değerinin 785.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada, 6 parselin pazar değerinin 115.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.
- ✓ 325 ada, 16 parselin pazar değerinin 11.725.000 TL olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

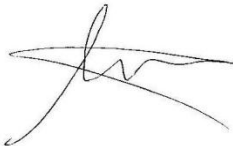
14.11.2016 Tarihi İtibariyle

Değerleme Konusu Taşınmaz	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
325 Ada, 4 Numaralı Parsel	785.000
325 Ada, 6 Numaralı Parsel	115.000
325 Ada 16 Numaralı Parsel	11.725.000

1. 11.11.2016 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Alış Kuru: 1 USD= 3,2695 TL
2. KDV Hariçtir.

Hazırlayan
Levent ÇELİK

Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402452



Kontrol Eden
Önder ÖZCAN

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402145



Onaylayan
Dilek YILMAZ AYDIN



Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566


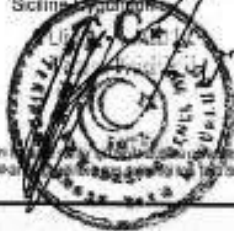




8 EKLER

1. Tapu Belgeleri
2. TAKBİS Belgeleri
3. Yazılı İmar Durumu
4. Kadastral Pafta
5. Mimari Proje
6. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
7. Fotoğraflar

İli	TEKİRDAĞ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p> 				
İlçesi	SARAY/O					
Mahallesi	AYAZPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BAĞLAR MEŞELİĞİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 1100000000TL	63	325	4	ha	m ²	dm ²
					6534	.00
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	Tamamı Hüseyin oğlu Sabri YILMAZ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	Memet ALDIKAÇTI : GAZİ oğlu					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3154	21	1994		24/12/2002	Cilt No.
Sahife No.	628					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	05/05/1998					Tarih
<p>NOT: Hüseyin oğlu Sabri YILMAZ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.</p> <p>Yevmiye: Korumu Hükümeti tarafından 2002 yılında 6344 sayılı Kanunla değiştirilmiştir.</p>						

İli	TURKİYE	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	AYAZPAŞA						
Mahallesi	AYAZPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
210/000.000	42	255	16	ha	m ²	dm ²	
				2	2.88	.00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği						
	Sınır	Pafta sınırdır.					
	Edinme Sebebi	<p>Yeni Tapu Buğra Mehmet RÜBENKİTİ adına kayıtlı iken, satışından temin edilmiştir.</p> <p>YENİ TAPU</p>					
	Sahibi	<p>Buğra Mehmet RÜBENKİTİ ve İsmail Müdâleri Üretim ve Ticaret ARMAK Şirketi</p>					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti	
	412	42	411		21/07/2011		
Cilt No.						Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	21/07/2011					Tarih	
<p>Sicil No. 412</p>  <p>NOT: 1. Mülkiyet gayrimenkulün... 2. Tapu Kanunu ile... 3. Tapu Sicil Kanunu ile...</p>							

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 68734041
 İl / İlçe : TEKİRDAĞ/SARAY
 Kurum Adı : Saray(TEKİRDAĞ) TM
 Mahalle / Köy Adı : AYASPAŞA Mah.
 Mevki : ÇAYLA YOLU
 Cih / Sayfa No : 42/4111
 Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliler için Detaylı - ŞBI var)

Ada/Parsel : 329/16
 Yüzölçüm : 22.580,00 m2
 Ana Tas. Nitelik : ARSA

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
Beyan	01/12/2006-11371 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI GEREĞİNCE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN SATIŞ VE SINIRLI AVNI HAK TESİS EDİLEMEZ.		07/06/2007 - 3056	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Fayda	Metrckare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
189056803	BERKOSAN YALITIM VE TİCARİT MADDELERİ ÜRETİM VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	TAM		22.580,00	Satış - 21/07/2011 - 4120-	

9.11.2016



T.C.
SARAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 23710191-754-E.4166
Konu : İmar Durumu

09/11/2016

BERKOSAN
Yalıtım ve Tecrit Maddeleri Üretim ve Ticaret A.Ş
Rüzgarlıbahçe Mah.Kavak Sok.İmpa İş Merkz.12/1 Kavacık/Beykoz/İstanbul

İlgi : Berkosan Yalıtım ve Tecrit Maddeleri Üretim ve Ticaret A.Ş 09/11/2016 tarihli ve 5710 kurum sayılı yazısı.

İlgi dilekçenizde Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Ayaspaşa Mahallesi, 63 pafta, 325 ada, 4, 6 ve 16 nolu parsel ile ilgili imar durumu bilgisi istenmektedir.

325 ada 16 parsel nolu yer, 08.10.2001 tarih ve 3 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanmış 1/1000 ölçekli uygulama mevzi imar planında, sanayi alanı olarak Emax 0,60, Hmax 6,50 imar durumudur. Mevzii İmar Plan örneği yazımız ekindedir.

325 ada 4 ve 6 nolu parsel ile ilgili ise İdaremiz tarafından onaylanmış 1/1000 ölçekli İmar Planı bulunmamaktadır.

Dilekçenize cevaben bilgilerinize rica ederim.

e-İmzalıdır

Arif Naci ÖNGÖREN
Başkan a.
Belediye Başkan Yrd.

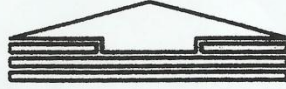
Adres: Ayaspaşa Mh. Atatürk Alanı No:32 Saray / TEKİRDAĞ
Telefon: 0282 768 10 05 Faks: 0282 768 00 55
Elektronik Ağ: <http://www.saray.bel.tr/>

Emine Mütgan ERGENE
Harita Mühendisi

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebys.saray.bel.tr/sorgu/sorgula.aspx> adresinden 98II-DM3K-816U kodu ile yapılabilir.

SARAY
Ayazpaşa Mahallesi
63 pafta - 325 ada
7 ve 8 no.lu parsellerde
BERKOSAN A.Ş. tesislerine ait
mevzii imar planı

4 586 300

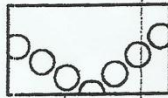


S. Aydeniz ÖZÜER - şehir plancısı - O.D.T.Ü.
A' Şehir Planlama Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.

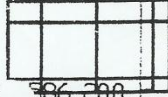
ölçek: 1 / 1000

pafta: F19-b-09-c-3-a

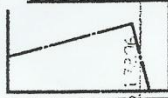
GÖSTERİM



mevzii imar planı
onama sınırı



sanayi alanı

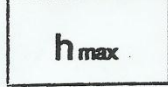


inşaat yaklaşma sınırı



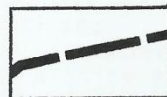
E_{max}

Emsal: inşaat alanı katsayısı (KAKS) -
yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranı.



h_{max}

bina gabarisi (kat adedi)



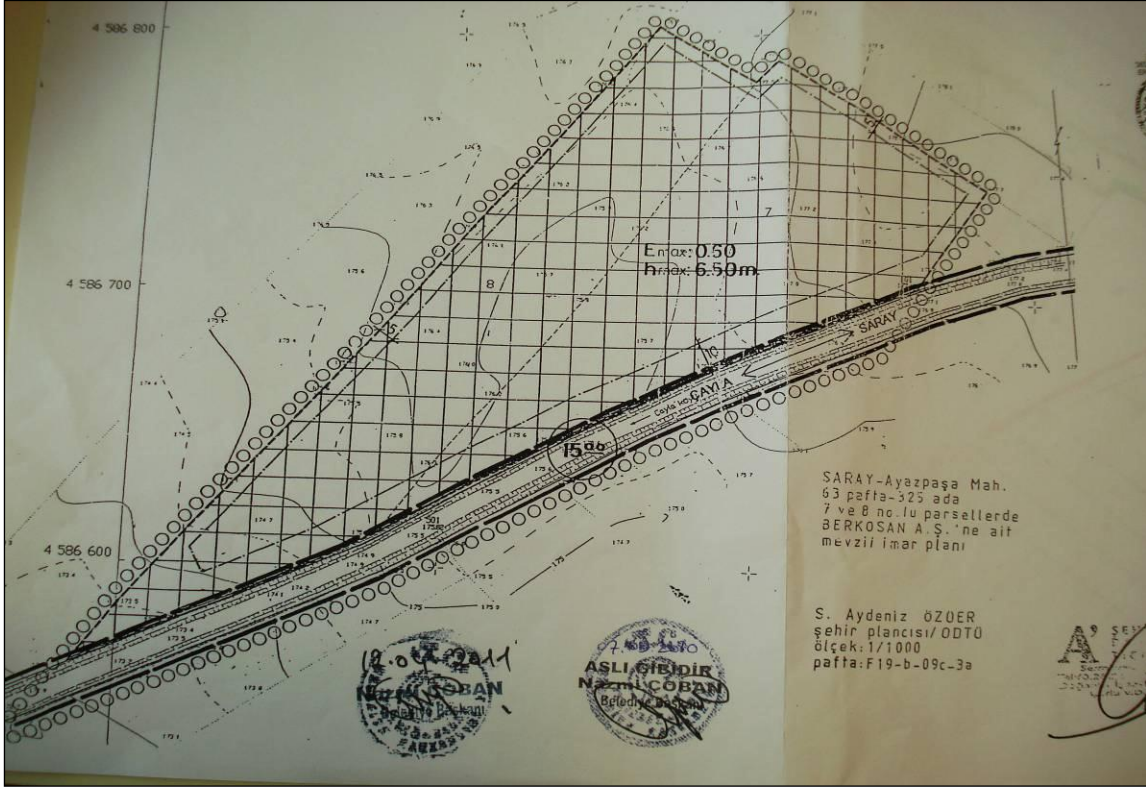
düzeltilen imar hattı



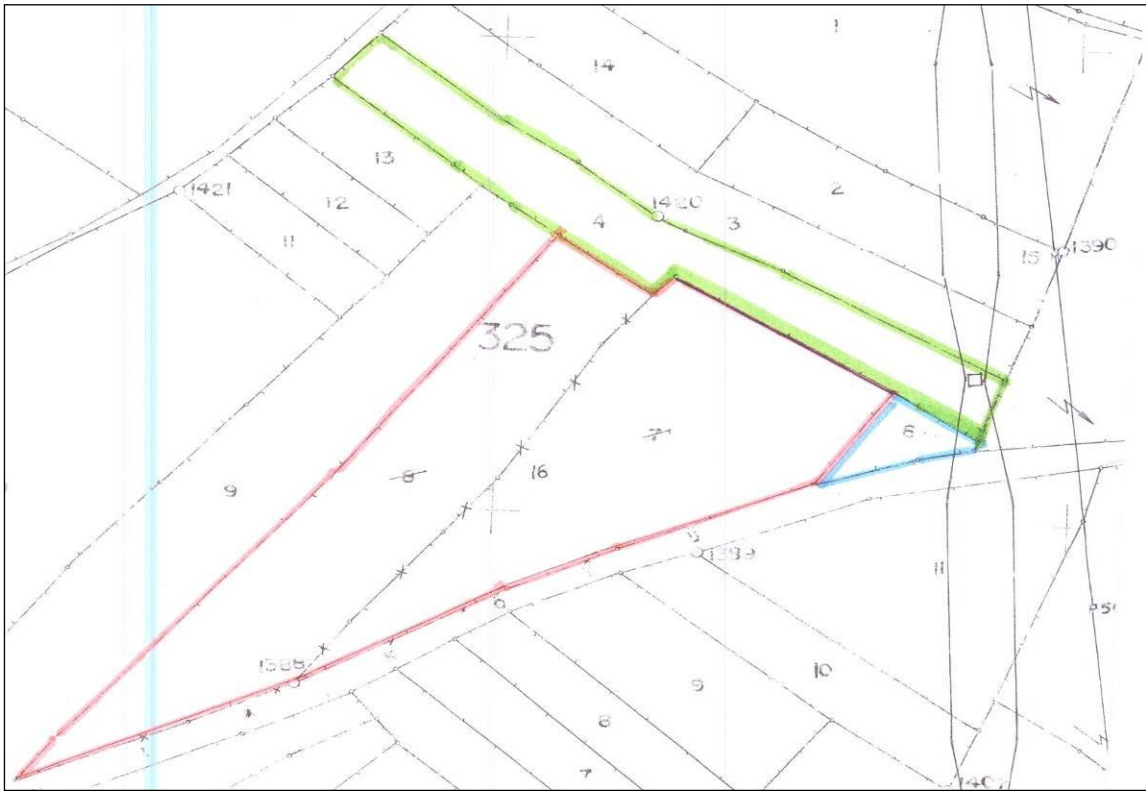
korunan imar hattı

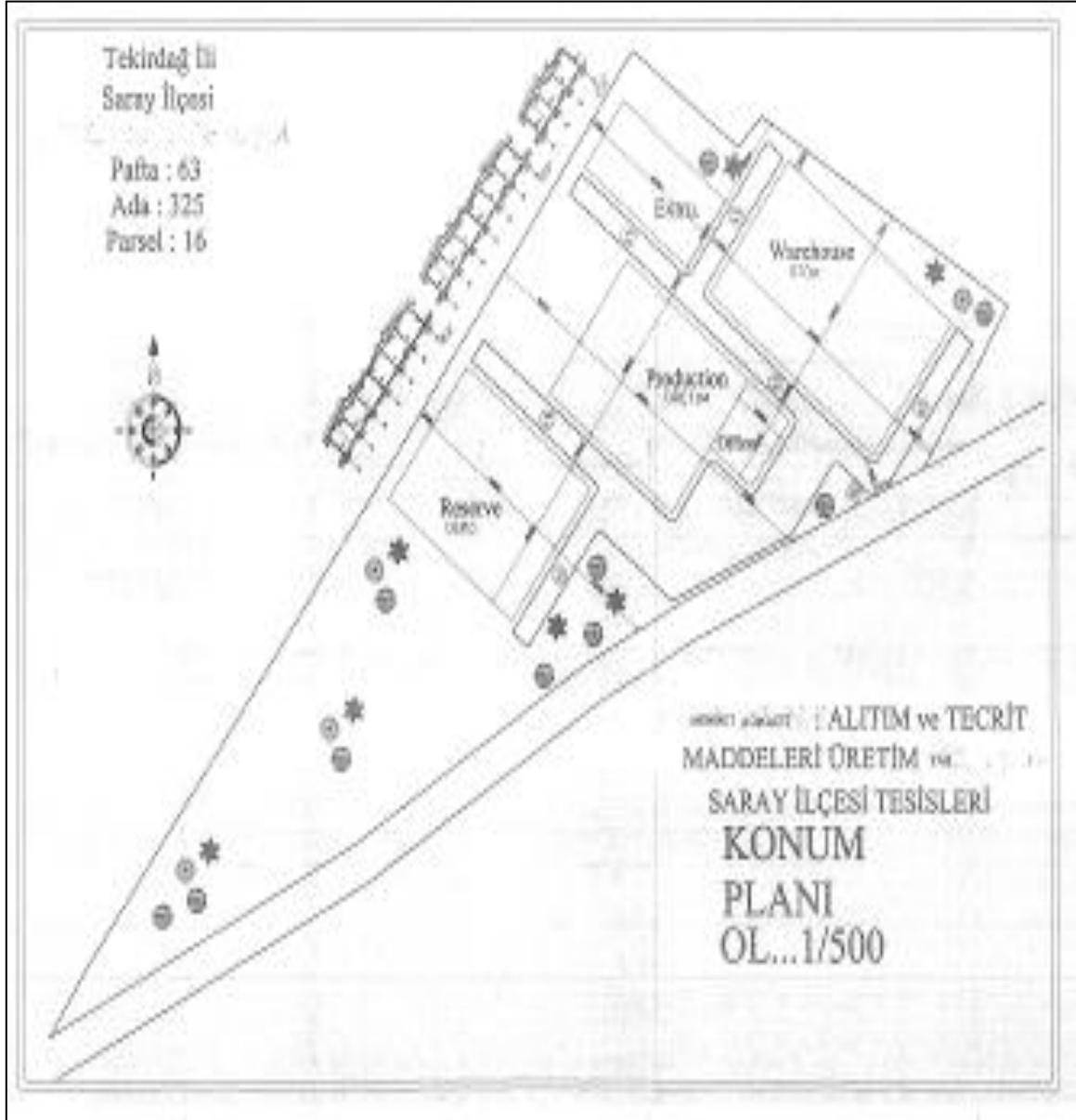


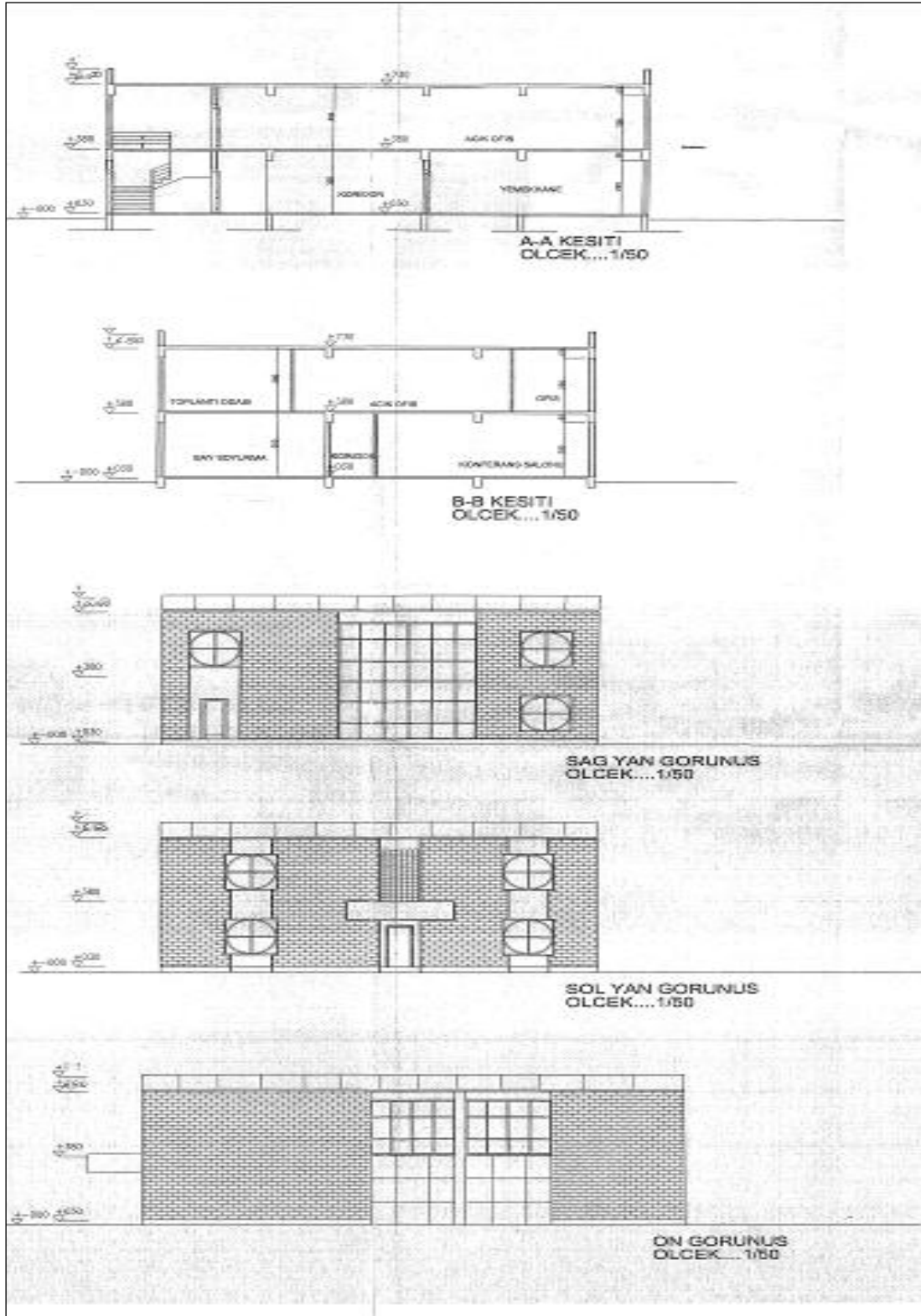
trafik yolu



Ek-4: Kadastral Pafta







Ek-6: Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

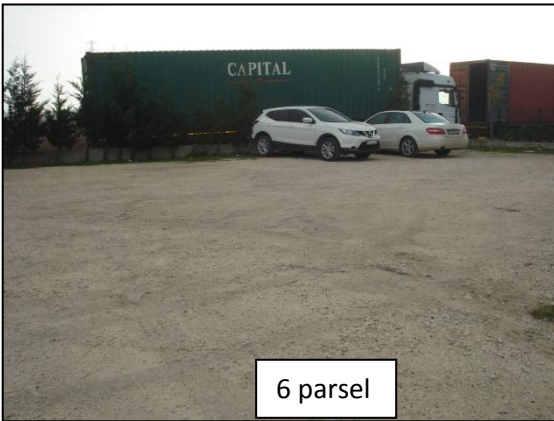
YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 3 9 0 2			
1. Ruhsatın veren kurum SARAY BELEDİYE BAŞKANTLIĞI		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 30.12.2002	
4. Ruhsat no. 36/27		5. Pafta no 63			
6. Ada no 325		7. Parsel no 16			
8. İmar planı onay tarihi Mezli imar planı		9. Parselasyon planı onay tarihi/...../20.....			
10. İmar durumu tarihi ve no. -		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Sanayi/tesisi/22580.-Saray Tap.Müd.			
12. Tapu tescil belgesi veren kurum 16.1.2002/41		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 16.1.2002/41			
14. ÇED raporu onay tarihi 16.9.02		15. ÇED raporu onay tarihi 27.8.01			
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 30.12.02		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 30.6.03			
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 30.12.07					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı Memet ALDIKAÇTI		24. Adı soyadı, ünvanı Hakan Baykara		25. Hukuki durumu	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi -		26. Kurum sicil no. 33745		27. Bağlı olduğu vergi dal. Çevre	
21. Vergi dairesi sicil no. -		28. Vergi dairesi sicil no. 154.0028320		29. Sözleşme tarih ve no. 24.12.2002	
22. Adres Oyalı İş Merk. 08/1 Kat:9 Esentepe/İst.		23. İmza 		30. Sözleşme tarih ve no. 24.12.2002	
31. Adres Oyalı İş Merk. 08/1 Kat:9 Esentepe/İst.		32. Adres omurtak cad. No:75/10 çevre		33. İmza 	
34. Adı soyadı, ünvanı		35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no. Yapı Denetim	
37. Oda belge no.		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)	
45. Benzer yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)	
48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı	
60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)			
Toplam		5		7840.-202950000-1591128000000-	
65. ISITMA SİSTEMİ		66. YAKIT CİNSİ		67. TESİSATLAR	
68. SICAK SU		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza					
Mimari		25.9.02		26.9.02	
Statik		26.9.02		27.9.02	
Elektrik		27.9.02		28.9.02	
Mekanik tesisat		28.9.02		29.9.02	
29.9.02		30.9.02		31.9.02	
31.9.02		32.9.02		33.9.02	
33.9.02		34.9.02		35.9.02	
35.9.02		36.9.02		37.9.02	
37.9.02		38.9.02		39.9.02	
39.9.02		40.9.02		41.9.02	
41.9.02		42.9.02		43.9.02	
43.9.02		44.9.02		45.9.02	
45.9.02		46.9.02		47.9.02	
47.9.02		48.9.02		49.9.02	
49.9.02		50.9.02		51.9.02	
51.9.02		52.9.02		53.9.02	
53.9.02		54.9.02		55.9.02	
55.9.02		56.9.02		57.9.02	
57.9.02		58.9.02		59.9.02	
59.9.02		60.9.02		61.9.02	
61.9.02		62.9.02		63.9.02	
63.9.02		64.9.02		65.9.02	
65.9.02		66.9.02		67.9.02	
67.9.02		68.9.02		69.9.02	
69.9.02		70.9.02		71.9.02	
71.9.02		72.9.02		73.9.02	
73.9.02		74.9.02		75.9.02	
75.9.02		76.9.02		77.9.02	
77.9.02		78.9.02		79.9.02	
79.9.02		80.9.02		81.9.02	
81.9.02		82.9.02		83.9.02	
83.9.02		84.9.02		85.9.02	
85.9.02		86.9.02		87.9.02	
87.9.02		88.9.02		89.9.02	
89.9.02		90.9.02		91.9.02	
91.9.02		92.9.02		93.9.02	
93.9.02		94.9.02		95.9.02	
95.9.02		96.9.02		97.9.02	
97.9.02		98.9.02		99.9.02	
99.9.02		100.9.02			

multlu proje 0262 3320887 2001 5000 adet (TS.8737)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										272831																															
1. Bölgeyi İstems Kurumu SARAY BELEDİYESİ				9. Belgeyi verenin amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yeni kullanma izni			10. Belgeyi veren tarih 29.12.2008		11. Belge no 25/47																																
2. Bölge verilerinin uygulanma adresi: İlçe: SARAY Köy: TEKİRDAĞ				12. Bölgeye esas ruhsat 1. Yeni Yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 5. Kat İstemi <input type="checkbox"/> 6. İmar <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Çıpladınma <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik Tesat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesatı <input type="checkbox"/> 16. İmar Değişikliği <input type="checkbox"/> 17. Jeneratör Dairesi <input type="checkbox"/> 18. Bahçe Dairesi <input type="checkbox"/> 19. ... <input type="checkbox"/>																																					
3. Bölge No: 63 4. Ada No: 325 5. Parsel No: 16 8. Blok No:				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 30.12.2002		14. İlk yapı ruhsatı no 36/27		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no																															
7. İzleni kullanma izni ile belge verilen bağimsız bölüm no				23. Zemin elavde onay tarihi 16.09.2002		24. CED raporu onay tarihi		25. Tapu tescil belgesi tarihi 16.01.2002		26. Tapu tescil belgesi no 41																															
8. Dışarı Çıksa kısme kullanma izni alınmış bağimsız bölüm no				27. Tapu tescil belgesi verilen kurum SARAY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselin kullanma amacı FABRİKA		30. Parselin alanı(m ²) 22580																															
Yapı Sahibinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no MEMET ALDIKAÇTI 50419183098			Yapı Mütahhidinin 37. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no ÇAĞLAR MİMARLIK VE MÜH.İNŞ.TAAH.VE TİC.LTD.ŞTİ. 27035465710					Santiye Şefinin 47. Adı soyadı, unvanı																																	
37. Oda sicil no 438			38. Oda sicil durum belge no 2003					48. T.C. kimlik no																																	
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÇERKEZKÖY V.D.			40. Vergi kimlik no 2180008197					49. Oda sicil durum belge no																																	
41. Sigorta sicil no 0			42. Sözleşme tarihi 16.05.2003		43. Sözleşme no 2773		44. Yapı müdahaleyi yapan belge no 0		50. Sigorta sicil no		51. Sözleşme tarihi	52. Sözleşme no																													
45. Sicil esas adresi AYASPAŞA MAH.ÇAYLA KOYU YOLU BAĞLAR MESELİĞİ MEVKİİ SARAY/TEKİRDAĞ			46. Sicil esas adresi BELEDİYE MEYDANI MUSA DOĞRUER İŞ MERK.KAT.3 ÇERKEZKÖY/TEKİRDAĞ					53. Adres		54. İhza																															
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler																																						
55. Kullanma istemine göre yapılan bağimsız bölümlerin ile ilgili tablo			56. Bağimsız bölüm sayısı			57. Yüzölçümü (m ²)			58. Binlerce yapı sayısı			59. Yapıda bağimsız bölüm sayısı			60. Yapıda konut birimi(daire) sayısı			61. Yapının taban alanı(m ²)			62. Yapı inşaat alanı(m ²)																				
(12511) Fabrika binası			5			7840			1			5			7520			7840																							
63. Toplam yapı sayısı			64. Toplam bağimsız bölüm sayısı			65. Toplam konut birimi(daire) sayısı			66. Toplam taban alanı(m ²)			67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)			68. Yapının yalıtım sınıfı			69. Yapının yalıtım sınıfı			70. Yapının yalıtım sınıfı			71. Havuz kat sayısı																	
1			5			5			7520			7840			0			1			0			0																	
72. Yapının yalıtım sınıfı			73. Yapının yalıtım sınıfı			74. Yapının yalıtım sınıfı			75. Havuz kat yüzölçümü(m ²)			76. Yapının sınıfı			77. Yapının sınıfı			78. 1 m ² malı (YTL)			79. Yapının malı (YTL)			80. Yapının ırsa değeri(YTL)			81. Arsa Değeri yapının malı(YTL)			82. Form düzenlenmesi konum malı(YTL)											
0			6,5			6,5			0			3			A			399			3128160			1458216,4			4586376,4			3128160											
Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Teknik Özellikleri																													
83. Kuruma sistemi 1. 1. katın altına kabeller <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kabeller <input type="checkbox"/> 3. Kat kabelleri <input type="checkbox"/> 4. Sebpa <input type="checkbox"/> 5. Enjektör su sistemi <input type="checkbox"/> 6. Klorin <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>						84. Isınma amaçlı kullandıkları yalıtım cihazları 1. Kuvvet <input type="checkbox"/> 2. Etkin <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. ... <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ... <input type="checkbox"/>						85. Sıcak Su Teması Sektörleri 1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Gazlı soba <input type="checkbox"/> 6. Kombi <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/> 8. Elektrik <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ... <input type="checkbox"/>						86. Elektrik 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Binek kullandığı <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Habermesajı <input type="checkbox"/> 6. Plak <input type="checkbox"/> 7. Tervis su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ... <input type="checkbox"/>						87. Yapının Yapı Sistemleri 1. İskulet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığına (Kılgı) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Van prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. ... <input type="checkbox"/>						88. Dışarı Değeri Modelleri Cinsi 1. Binek <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kırpık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ... <input type="checkbox"/>						89. Dışarı Değeri 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marifet Dışarı Değeri <input type="checkbox"/> 3. Armatör <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6. ... <input type="checkbox"/>					
Yapının kimden kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenbilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, komörler, bağlı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımları) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.												Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin												Konut İle İlgili Özellikler																	
93. Belge tarihi				94. Belge no				95. Blok no				96. Bağimsız bölüm no				98. Konutun salınm istifi/oda sayısı												TOPLAM													
																1	2	3	4	5	6	7+																			
99. Daire sayısı																																									
100. Parke olan daire sayısı																																									
101. Bir dairenin yüzölçümü																																									

Ek-7: Fotoğraflar





6 parsel



6 parsel

