

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: OZEL-2023-00190

Rapor Tarihi: 01.12.2023



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Berkosan Yatırım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	01.12.2023
Rapor No	:	OZEL-2023-00190
Değerleme Tarihi	:	28.11.2023
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	:	Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, - 325 Ada, 4 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 6 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 16 Parsel "Arsa"
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	:	30.075,00 m 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

01.12.2023 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dahil
325 Ada, 4 Parsel (Tarla)	915.000 TL	1.098.000 TL
325 Ada, 6 Parsel(Tarla)	135.000 TL	162.000 TL
325 Ada, 16 Parsel(Fabrika)	112.880.000 TL	135.456.000 TL
TOPLAM	113.930.000 TL	136.716.000 TL

1. Tespit edilen değer güncel Pazar değeridir.
2. KDV Oranı %20 kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Kontrol Eden	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

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 değerleme s¼recine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi s¼reci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı m¼lk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngör¼l¼r. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işleme 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 ötür¼ sorumluluk alınmaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler m¼lkün b¼t¼n¼ için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değerin böl¼nerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği s¼rece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu m¼lk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği et¼d¼ çalışması yapması m¼mk¼n değildir. Bu nedenle gör¼ld¼ę¼ kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamliğı 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 değerleme 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
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	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
2.1	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	10
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Saray İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	15
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi	16
5.5	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.6	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.7	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.8	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.9	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.12	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	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	18
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	Swot Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	325 Ada, 16, 4 ve 6 Parsellerin Pazar Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti.....	23
6.5.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	23
6.5.3	Pazar Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselde Yer Alan Fabrikanın Pazar Değerinin Tespiti	28

6.5.4	Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre 325 Ada, 16 Parselin Pazar Değerinin Tespiti	30
6.5.4.1	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti	30
6.5.4.2	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti	30
6.5.5	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	31
6.5.5.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	31
6.5.5.2	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
6.5.6	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	32
6.5.7	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, 32	
6.1	Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	32
6.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.3	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8	EKLER	34

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 01.12.2023

Rapor Numarası : OZEL-2023-00190

Raporun Türü : Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Ayaspaşa Mahallesi, tarla nitelikli 325 Ada, 4 ve 6 no'lu Parsel ile arsa nitelikli 325 Ada, 16 Parselin güncel pazar değerinin tespiti.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 26.11.2023 tarihinde çalışmalara başlanmış 01.12.2023 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş. Arasında 16.11.2023 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesi'nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 Merkezi No:12, K:1 34805 Kavacık -
Beykoz / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, değerlendirme konusu taşınmazların güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.1 İşin Kapsamı

Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Ayaspaşa Mahallesi, tarla nitelikli 325 Ada, 4 ve 6 no'lu Parsel ile arsa nitelikli 325 Ada, 16 Parselde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen fabrikanın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapor GYO Tebliği kapsamında hazırlanmamıştır

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle 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 değerlemesi 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 20. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

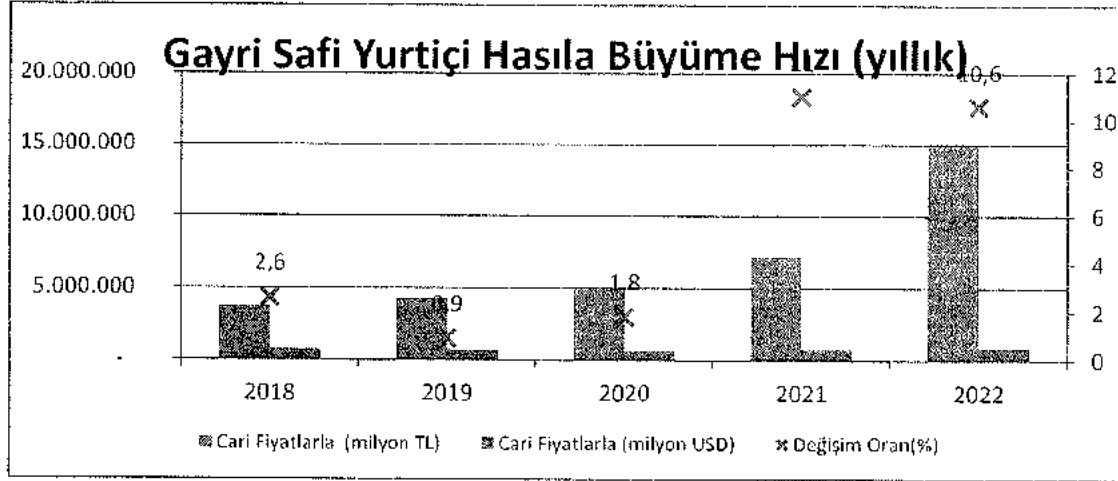
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, güçlü makroekonomik ve mali politika çerçeveleri uygulamış, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi büyük ölçüde artırmıştır.

Türkiye'nin 2000'li yılların başlarından bu yana gösterdiği etkileyici ekonomik ve sosyal kalkınma performansı, istihdam ve gelir seviyelerinin artmasını sağlamış ve Türkiye'yi üst-orta gelirli bir ülke haline getirmiştir. Ancak son birkaç yıl içerisinde ekonomik kırılganlıkların artması ve daha zorlu bir dış ortamın ortaya çıkması bu başarımları tehdit etmektedir.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYİH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde etkilemektedir.

2020 yılının bahar aylarında başlayan Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.



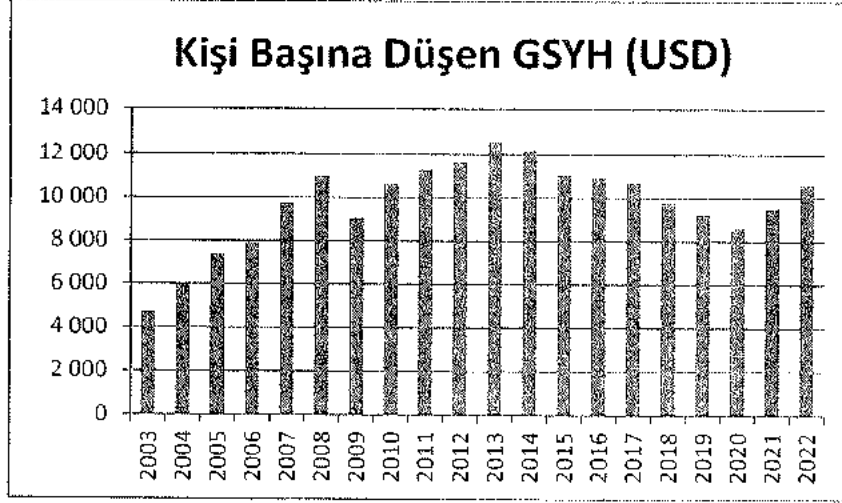
Türkiye 2021 yılında COVID-19 pandemisinin etkisini sürdürdüğü bir ortamda hızlı bir ekonomik toparlanma kaydetmiştir, ancak aynı zamanda makro finansal dalgalanmalar da artmıştır.

Türkiye ekonomisi 2021 yılında %11 oranında büyümüş olup bu performansla 2021 yılında G-20, OECD ve AB ülkeleri arasında en yüksek büyüme sağlayan ülke olmuştur. Bu büyüme performansında güçlü iç ve dış talep ile birlikte, etkili aşılama hızı belirleyici olmuştur.

Piyasaların para politikasının yönü ve objektifi ile ilgili tepkileri ve agresif parasal genişleme makro-finance koşulların negatif olarak etkilenmesine yol açmıştır. Sıkılaştıran küresel para koşullarına rağmen, Türkiye benzer ülkeler arasında faiz oranlarını düşüren çok az sayıda ülkeden biri olmuştur.

2022 yılı; olumsuz global ve yerel koşullar nedeniyle Türkiye ekonomisi için zorlu bir yıl olmuştur. Bu zorluk enflasyon, döviz kuru ve cari açığa daha fazla yansımıştır. Bu olumsuzluklara rağmen büyüme, işsizlik, turizm gelirleri ve kamu bütçesi alanlarında yüksek performans sağlanmıştır. 2022 yılının ilk yarısında ihracat ve iç tüketimin öncülüğündeki büyüme; sanayi üretim artışı, kapasite kullanım oranları, satın alma yöneticileri endeksi, elektrik tüketimi ve otomotiv satışlarına belirgin bir şekilde yansımıştır. 2022 yılının ikinci yarısından itibaren kamunun makro ihtiyatı tedbirler kapsamında kredilere ve dövizli işlemlere yönelik sınırlamaları, büyümenin hızını yavaşlatmıştır.

2022 yılında Türkiye ekonomisinde büyüme artmış ancak işsizlik, döviz kuru, enflasyon ve kişi başına düşen gelirden önemli bir ilerleme kaydedilmiş olup büyüme gerçekleşmesine rağmen ekonomide yer alan temel sorunların devam ettiği gözlenmektedir.



IMF Dünya Ekonomik Görünümü veri setine göre, 2021 yılında 817,5 milyar dolar gayri safi yurt içi hasılası (GSYH) ile 19'uncu büyük ekonomi olan Türkiye, 2022 yılında da 905,5 milyar dolarlık GSYH ile yine aynı sırada yer almıştır. IMF projeksiyonlarında Türkiye'nin 2023 yılında GSYH'de ilk kez 1 trilyon dolar çitasını aşmakla birlikte yine aynı sırada yer alacağı öngörülmüştür.

Türkiye ekonomisini küresel ekonomide yaşanan yavaşlama, yüksek enflasyon ve Rusya-Ukrayna savaşı, Türkiye ekonomisini de olumsuz etkilemektedir. Ancak, Türkiye ekonomisi, güçlü iç talep ve ihracat performansı sayesinde, bu zorluklara rağmen büyümesini sürdürmesi beklenmektedir.

2023 yılı için Türkiye ekonomisinin büyümesi, IMF'in tahminlerine göre %3 olması beklenmektedir. Bu büyüme, 2022 yılındaki %10,6'lık büyümenin ardından yavaşlama anlamına gelse de, bu büyüme, küresel ekonominin büyüme beklentisinden daha yüksektir.

Büyümeye katkıda bulunan başlıca faktörler, iç talep ve ihracat olarak görülmektedir. İç talep, güçlü tüketim ve yatırım harcamaları sayesinde artmaya devam etmektedir. İhracat, özellikle Avrupa Birliği (AB) ve Orta Doğu ülkelerine yönelik satışların artmasıyla desteklenmektedir.

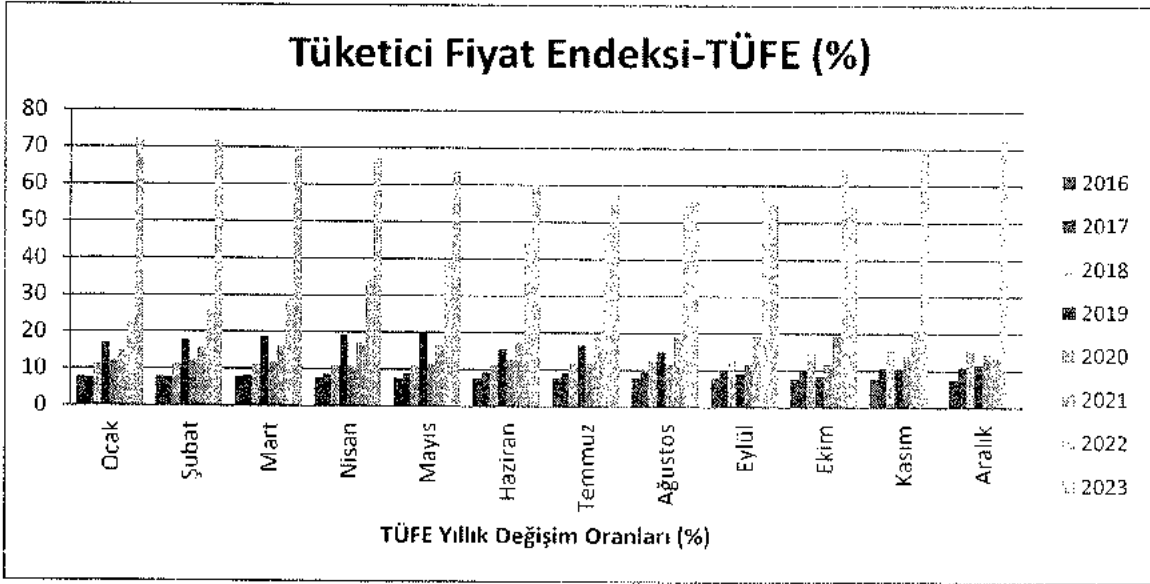
2023 yılı için Türkiye ekonomisinde enflasyonun, %60'lık bir seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu, 2022 yılındaki %70'lik enflasyonun ardından bir miktar düşüş anlamına gelse de enflasyon hala yüksek bir seviyede kalacağı görülmektedir. 2023 yılı için Türkiye ekonomisinde işsizliğin, %9,5'lik bir seviyede gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu, 2022 yılındaki %10,6'lık işsizliğin ardından bir miktar

azalma anlamına gelmektedir. İşsizliğin düşmesinde, güçlü iç talep ve ekonomik büyümenin etkisi olup, genç işsizliği hala yüksek bir seviyededir.

2023 yılı için Türkiye ekonomisinde ihracatın, %15'lik bir artışla 250 milyar dolar seviyesine ulaşması bekleniyor. İthalat ise %10'luk bir artışla 300 milyar dolar seviyesine ulaşması, güçlü iç talep ve ihracat performansı sayesinde, Türkiye ekonomisinin büyümesini sürdürmesi beklenmektedir.

Türkiye ekonomisinin büyümesini ve enflasyonu düşürmesini engelleyebilecek başlıca riskler şunlardır:

- Küresel ekonomide yaşanacak bir yavaşlama
- Yüksek enerji fiyatları
- Rusya-Ukrayna savaşının devam etmesi
- TCMB'nin faiz artırımlarının etkisinin azalması



TCMB enflasyon raporuna göre; küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Küresel enflasyon arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretnmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir. Pandemi, enflasyon ve arz

kesintilerindeki belirsizliğin sürmesi ve ABD'nin sıkı para politikaları tüm dünyaya olduğu gibi Türkiye ekonomisi için de risk oluşturmaktadır.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitive dönmesi, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, ülkenin hızla artan nüfusu, genç ve büyüyen bir orta sınıfı ve kentsel dönüşüm projeleri gibi faktörlerle desteklenmektedir. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi sürekli artmaktadır. Nüfusun hızla artması ve genç nüfusun konut ihtiyaçları ve yabancıların gayrimenkul talebi gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir bir büyüme potansiyeli sağlamaktadır.

Türkiye, hem yerli hem de yabancı yatırımcılar için cazip bir gayrimenkul pazarıdır. Ülkenin stratejik konumu, büyüme potansiyeli ve ekonomik istikrarı, yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine olan ilgisini artırmaktadır. Yabancı yatırımcılar için Türkiye'deki gayrimenkul alımlarında getirilen kolaylıklar ve teşvikler, sektöre olan ilgiyi daha da artırmaktadır.

Türkiye'deki gayrimenkul sektöründe farklı segmentlerde fırsatlar bulunmaktadır. Konut sektörü, hızla büyüyen orta sınıf ve genç nüfusun konut taleplerini karşılamak için önemli bir fırsat sunmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, modern konut projeleri ve yaşam alanlarına olan talep yüksektir. Ayrıca, turizm sektörünün canlanmasıyla tatil köyleri, oteller ve tatil evleri gibi turistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyeli vardır.

Ticari gayrimenkul sektörü de Türkiye'de önemli bir rol oynamaktadır. Alışveriş merkezleri, ofis binaları, lojistik merkezler ve endüstriyel tesisler gibi ticari projeler, şehirlerin büyüme sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle büyük şehirlerde, iş merkezlerine olan talep sürekli artmakta ve yatırımcılar için kârlı yatırım fırsatları sunmaktadır. Ayrıca, Türkiye'nin lojistik açıdan stratejik konumu, uluslararası ticaretin büyümesiyle birlikte lojistik gayrimenkullerde de büyüme potansiyelini artırmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektöründe yapılan düzenlemeler ve teşvikler de sektöre olan ilgiyi artırmaktadır. Hükümet, yabancı yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul projelerine erişimini kolaylaştırmak için çeşitli önlemler almıştır. Bunlar arasında, yabancılara gayrimenkul satın alma ve mülk sahibi olma konusunda kolaylıklar sağlanması, vergi avantajları ve oturma izni gibi teşvikler yer

almaktadır. Bu teşvikler, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründe yabancı yatırımcıları çekme potansiyelini artırmaktadır.

Yüksek konut fiyatları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması, altyapı eksiklikleri ve mülkiyet hakları gibi konular sektörün daha da gelişmesi için dikkate alınması gereken önemli konulardır.

Türkiye dinamik yapısı, genç nüfusu ve deprem riski nedeniyle gayrimenkul talep görmeye devam edecektir. Öte yandan 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş depremi sonrası deprem hassasiyeti arttığından özellikle deprem açısından düşük riskli bölgede ve yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş, sağlamlığı bilinen yapılara olan talebin artması, deprem açısından riskli bölge ve yapılara ise talebin düşmesi beklenmektedir.

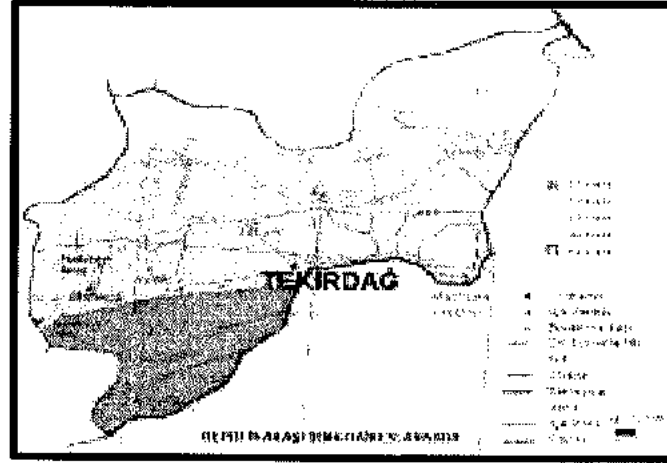
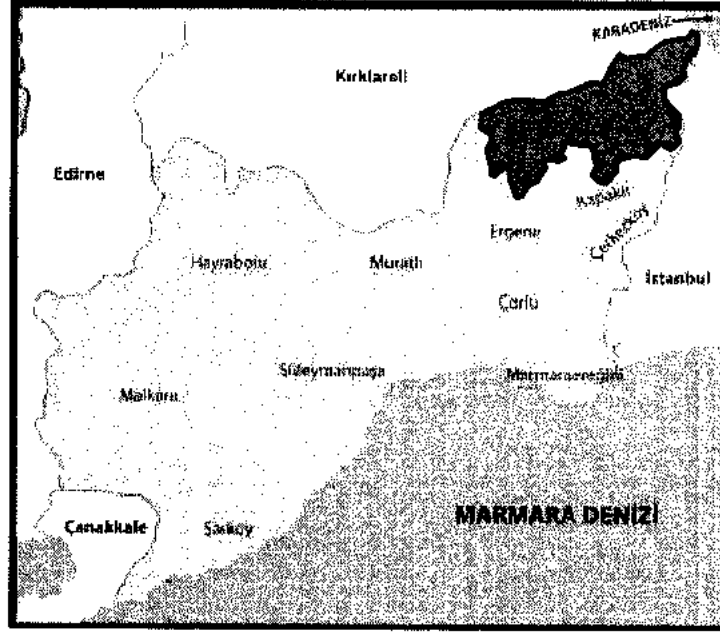
Sonuç olarak, Türkiye gayrimenkul sektörü büyüme potansiyeli ve fırsatlar sunan dinamik bir sektördür. Konut, ticari ve turistik gayrimenkuller gibi farklı segmentlerde yatırım fırsatları bulunmaktadır. Hükümetin teşvikleri ve yabancı yatırımcılara sağlanan kolaylıklar, sektöre olan ilgiyi artırmakta ve Türkiye'yi gayrimenkul yatırımları için cazip bir pazar haline getirmektedir. Ancak, döviz kurlarındaki hızlı artış inşaat maliyetlerinde artışı beraberinde getirirken Merkez Bankası sıkılaştırma politikasının faiz oranlarındaki yükselişe, dolayısıyla konut kredilerinde düşüşe neden olması, bu durumun gayrimenkul sektöründe yavaşlamaya neden olması beklenmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 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 İlçeleri 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 (İstiranca) 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.



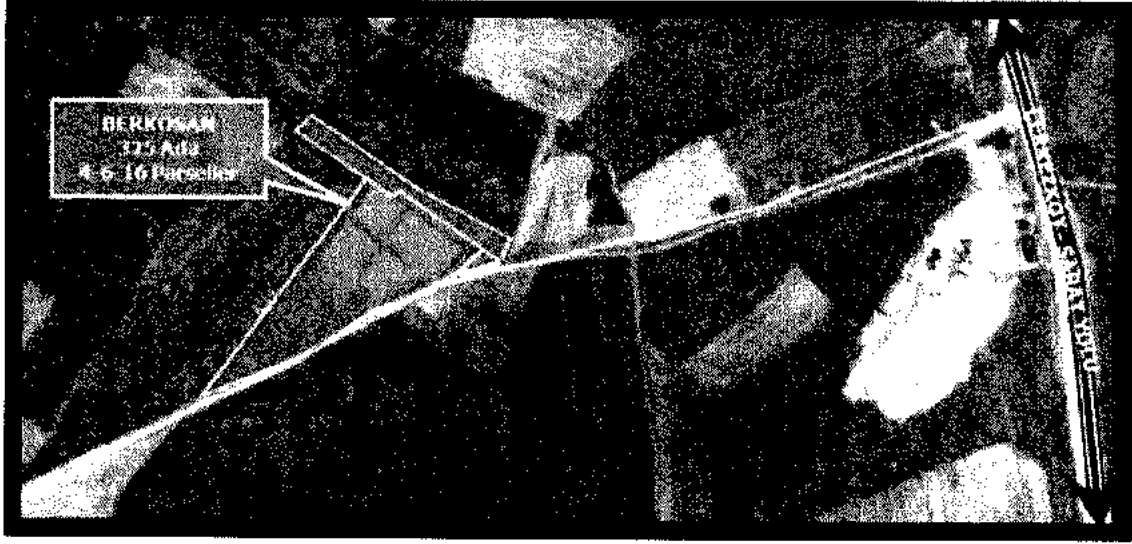
Saray İlçesi Tekirdağ deprem haritasında 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

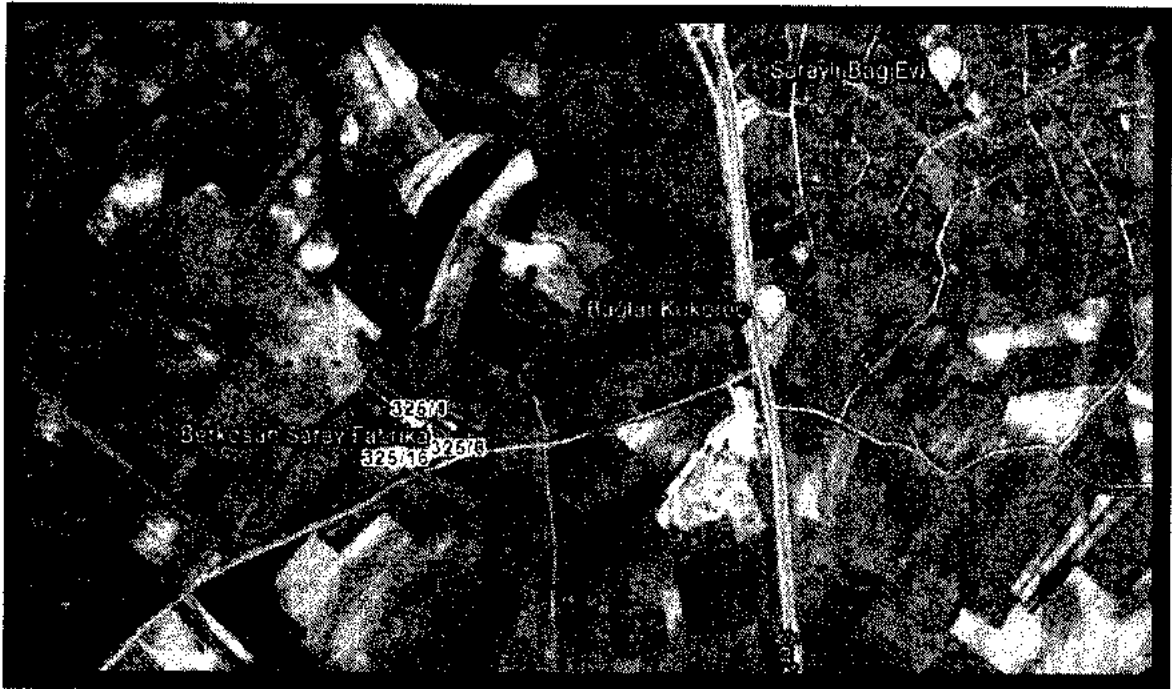
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

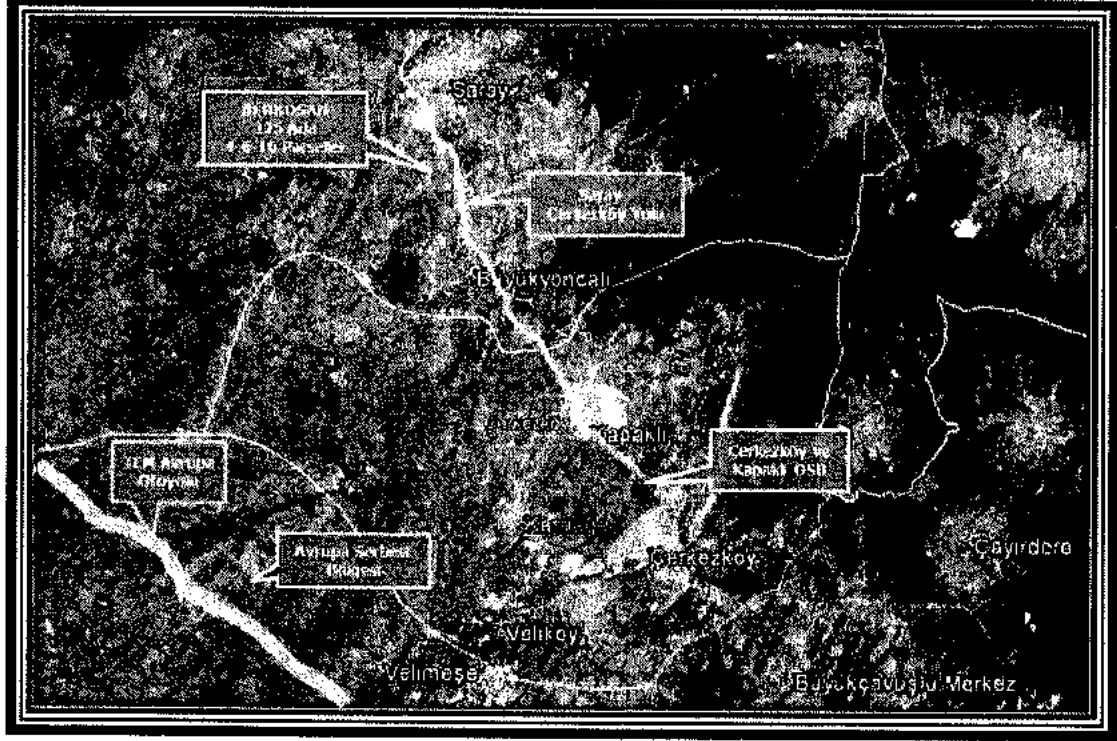
- ✓ 4 parsel numaralı, 6.534 m² yüzölçümlü tarla,
- ✓ 6 parsel numaralı, 961 m² yüzölçümlü tarla ve
- ✓ 16 parsel numaralı 22.580 m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlandırılan 7.840,-m² kapalı alanlı fabrika binasından oluşmaktadır.



Uydu Görüntüsü



Değerlemesi yapılan taşınmaza ulaşım için, Tem Avrupa Otoyolu Çerkezköy gişelerinden 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 değerleme konusu gayrimenkule ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde birkaç fabrika ve tarım arazileri yer almaktadır. Ulaşım, Saray İlçesi otobüsleri ve özel araçlarla sağlanmaktadır.



Uzrak 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
CİLT NO / SAHİFE NO	21/1994	21/1996	42/4111
MALİK	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.		
HISSE	Tam		

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

29.11.2023 tarihinde TKGM Portalı'ndan alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu 325 Ada, 4, 6 ve 16 Parsel numaralı taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

325 Ada 4 Parsel

Beyanlar Bölümü:

- 06.01.2021 tarih ve 130 yevmiye no ile "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır"
Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429
- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı "01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez."
- Parsel Tekirdağ Saray Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK. kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz Kapaklı kadastro biriminin 12.06.2023 tarih 9075406 sayılı yazısı.. 16.06.2023 tarih 15263 yevmiye numarası ile

325 Ada 6 Parsel

Beyanlar Bölümü:

- 06.01.2021 tarih ve 130 yevmiye no ile "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır"
Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429
- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı "01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez."
- Parsel Tekirdağ Saray Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK. kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz Kapaklı kadastro biriminin 12.06.2023 tarih 9075406 sayılı yazısı.. 16.06.2023 tarih 15263 yevmiye numarası ile

325 Ada 16Parsel

- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı "01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez."
- Parsel Tekirdağ Saray Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK. kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz Kapaklı kadastro biriminin 12.06.2023 tarih 9075406 sayılı yazısı.. 16.06.2023 tarih 15263 yevmiye numarası ile

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 ayni hak tesis edilemez"* ancak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına satışında herhangi bir kısıtlama bulunmadığından konu gayrimenkullerin *"SATILABİLİR"* nitelikte olduğu neticesine varılmıştır.

5.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içinde gayrimenkulün tapu kayıtlarında meydana gelen değişiklikler raporumuzun 5.3 *"Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki"* bölümünde belirtilmiştir.

5.6 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.7 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Saray Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.02.2021 tarih, 23710191-754-1188 sayı ve *"İmar Durumu"* konulu yazısında belirtilen konu gayrimenkullerin imar bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- ✓ **325 Ada, 4 ve 6 Parseller** ile ilgili onaylanmış 1/5000 ve 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.

5.8 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.

5.9 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.10 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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.

5.11 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.12 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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.13 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 her hangi 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 başlanan 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 jenaratör 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, riht ve sahanlıkları mermer kaplıdır. İdari bölümün dış cephesi alüminyum giydirme cephedir.

Ayrıca, yapı kullanma izin 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 içinde yer almaması

Fırsatlar

- 3. Köprü bağlantı yolunun, Çerkezköy ve Saray giriş ve çıkışının konu gayrimenkullere 600 m mesafede olması ulaşımı oldukça kolaylaştıracaktır.

Tehditler

- Önlem alınıyor olsa da Saray ilçesinde zaman zaman su baskınlarının yaşanması sebebiyle bölgedeki gayrimenkullerin tercih edilmesini olumsuz etkilemesi

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için Pazar ve maliyet yaklaşımları kullanılmıştır. Tarla nitelikli taşınmazlar ise herhangi bir gelir getirmemeleri nedeniyle Pazar yaklaşımı ile değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/inaaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörölürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

Bu değerlendirme çalışmasında;

325 Ada, 4 ve 6 Numaralı Parseller için

- ✓ **Pazar 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.
- ✓ **Gelir 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

- ✓ **Pazar 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 Yaklaşımı (Pazar/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Pazar 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 yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.5.1 325 Ada, 16, 4 ve 6 Parsellerin Pazar Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle 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 değerleme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında Pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

6.5.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ (16 Parsel)					
	Açıklama	Yüzölçüm, m ²	İstenen Fiyat (TL)	Birim Metrekare Satış Değeri (TL/m ²)	Kaynak
Emsal 1	Saray Göçerler Mahallesi 149 Ada 66 Parsel Edirne Saray Yoluna cephelidir. E-80 Yoluna daha yakındır	9.994,73	29.000.000	2.901,53	Dilekoğlu Gayrimenkul
Emsal 2	Saray Ayaspaşa Mahallesi 104 ada 2-3 parseller E:0,60 KDKÇ imarlı	23.043,00	85.000.000	3.688,76	Mal Sahibi
Emsal 3	Saray Göçerler Mahallesi E:0,50 sanayi arsası Edirne yoluna cephe bitişğinde fabrika var (149 Ada 76 parsel)	18.843,66	69.000.000	3.661,71	Reel Gayrimenkul
Emsal 4	Saray Göçerler Mahallesi E:0,80 sanayi arsası (üzerinde 3.350 m2 eski tesis bulunmaktadır)	30.977,00	75.000.000	2.421	Mal Sahibi
Emsal 5	Saray Göçerler Mahallesi 108 Ada 4 parsel (yoldan içeride, biçimsiz Emsal 0,50 lojistik depolama imarlı)	8.279,66	11.000.000	1.328,56	Sevgi Gayrimenkul

Parsel No	Yüzölçümü, m ²	m2 Satış Değeri, TL	Parsel Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
16 Numaralı Parsel	22.580	2.508	56.626.225	56.626.000

Ardından 4 ve 6 parsel için emsal olabilecek taşınmazlar incelenmiştir.

SATILIK TARLA EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellikler
1	Berkosan Fabrikası yakını 110 Ada 14 parcel	Tarla	51.015	37.000.000	725,27688	Uzunlar Gayrimenkul	Konu mülkün 200 kuzeydoğusunda Çerkezköy Tekirdağ yoluna yoluna cepheli müstakil tapulu tarla
2	Ayaspaşa 122 Ada 60 Parsel	Tarla	7.496	2.500.000	333,51121	Mal Sahibi	Konu mülkün 500 m kuzeyinde Çerkezköy Tekirdağ yoluna 600 mesafede üzerinde enerji nakil hattı geçen ve içerisinde 2 adet pilon parseli olan müstakil tapulu tarla
3	Ayaspaşa 321 Ada 44 Parsel	Tarla	11.259	4.650.000	413,00293	Esenkent Emlak	Konu mülkün 1200 m güneydoğusunda, Çerkezköy Tekirdağ yoluna 400 mesafede, kadastral yolu bulunmayan müstakil tapulu tarla
4	Ayaspaşa 321 Ada 58 Parsel	Tarla	12.836	13.000.000	1.012,78	Zengin Gayrimenkul	Konu mülkün 1km güneydoğusunda, Çerkezköy Tekirdağ yoluna cephei müstakil tapulu tarla
5	Aysapaşa 327 Ada 7 parcel	Tarla	3.465	1.499.000	432,61	Nota Yapı Gayrimenkul	Konu mülkün 1200 m kuzeybatısında, Çerkezköy Tekirdağ yoluna 1km mesafede, kadastral yolu bulunan müstakil tapulu tarla
6	Ayaspaşa 317 Ada 18 parcel	Tarla	16.021	8.500.000	530,55	Remax Focus	Konu mülkün 1300 m doğusunda, Çerkezköy Tekirdağ yoluna 500 mesafede, kadastral yolu bulunmayan müstakil tapulu tarla

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı	37.000.000	2.500.000	4.650.000	13.000.000	1.499.000	8.500.000
Pazarlık Payı	30%	2%	10%	30%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	25.900.000	2.450.000	4.185.000	9.100.000	1.199.200	6.800.000
Büyükölçüm(m ²)	51.015	7.496	11.259	12.836	3.465	16.021
Birim m ² Satış Değeri	507,69	326,84	371,70	708,94	346,09	424,44
Konum Düzeltmesi	-20%	30%	20%	-35%	30%	10%
Büyükölçüm Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Kadastral Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-10%	30%	20%	-35%	30%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	457	425	446	461	450	467
Ortalama	451 TL					

Konu taşınmazlar fabrikanın yanında yer almakta olup, iki parsel yan yana yer aldığı için aynı birim metrekare satış değeri üzerinden Pazar değeri tespit edilmiştir.

Tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda, değerlendirme konusu 325 ada 4 - 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,

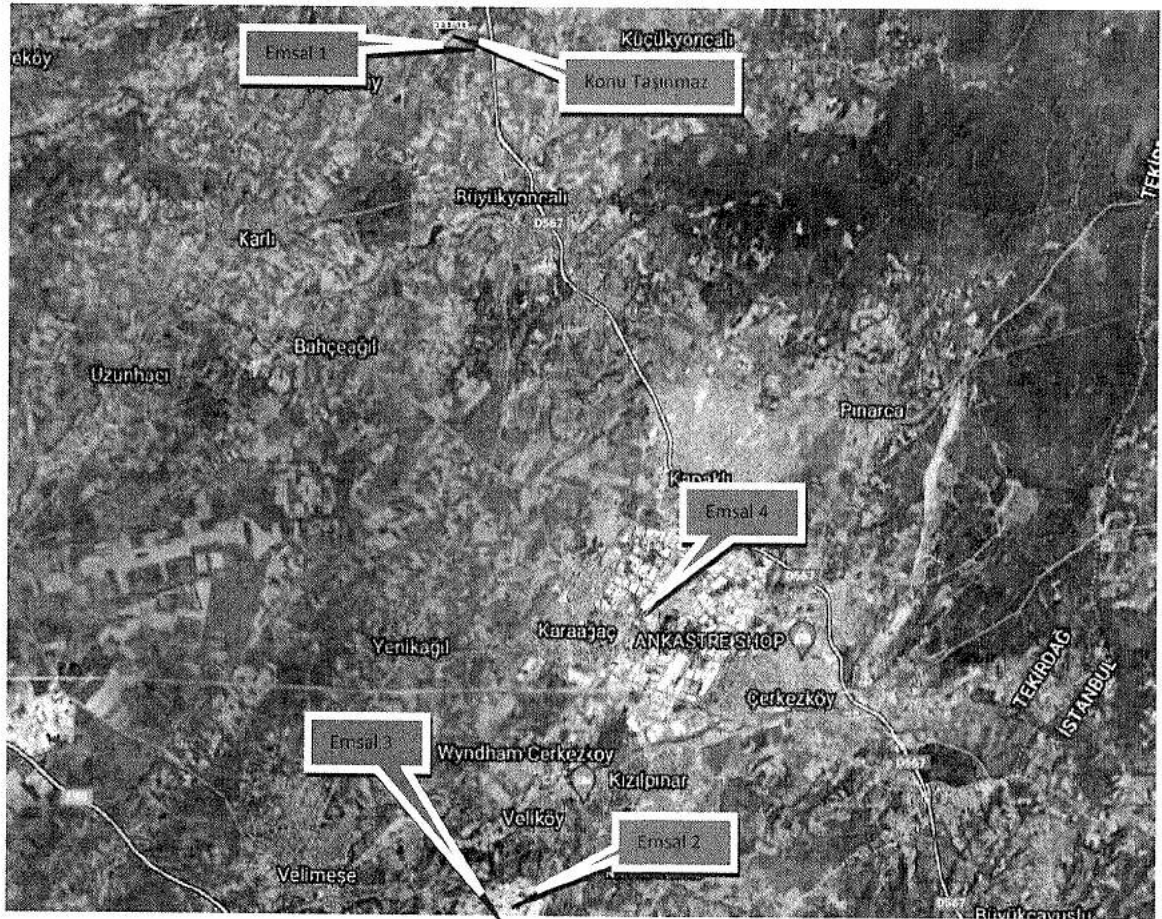
Vb kriterler doğrultusunda, olumlu olumsuz özellikler birlikte değerlendirilerek m² emsal satış bedelinin 450 TL/m² olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmazlar fabrikanın yanında yer almakta olup, iki parsel yan yana yer aldığı için aynı birim metrekare satış değeri üzerinden Pazar değeri tespit edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI			
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Birim m ² Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
4 Numaralı Parsel	6.534	451	2.946.000
6 Numaralı Parsel	961	451	433.000

6.5.3 Pazar Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselde Yer Alan Fabrikanın Pazar Değerinin Tespiti
Arsa değerinin tespitinin ardından 16 parseldeki fabrikanın değerinin tespiti için çevredeki emsaller incelenmiştir.

Emsal No	Konum	Özellik	Alan m ²	Satış Fiyatı (TL)	Birim Metrekare Fiyatı (TL/m ²)	Kaynak
Emsal 1	Saray Ayaspaşa	Çerkezköy-Saray yolu üzerinde 1980 m ² arsa alanına sahip içerisinde kiracı bulunan düşük nitelikli fabrika	1.000,00	25.500.000	25.500,00	Toker Gayrimenkul
Emsal 2	Veliköy OSB	2300 m ² arsa üzerinde 3000 m ² 3 kat kapalı alanlı yapımı yeni tamamlanmış fabrika	3.000,00	50.000.000	16.666,67	KW Platin
Emsal 3	Veliköy OSB	Çorlu yoluna cepheli 10000 m ² arsa içerisinde yüksek nitelikli fabrika	4.680,00	170.000.000	36.324,79	Nuran Yeşil Kent Emlak
Emsal 4	Karaağaç OSB	4000 m ² arsa içerisinde yeni tamamlanmış	3.700,00	84.000.000	22.702,70	Yonca Gayrimenkul



Konu taşınmazlar saray ilçesinde yakın çevrede yer alan organize sanayi sitelerinde yer almaktadır. Her bir fabrikanın açık alan kapalı alanları incelenerek kullandıkları imar hakkı dikkate alınmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı	25.500.000	50.000.000	170.000.000	84.000.000
Pazarlık Payı	20%	5%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	20.400.000	47.500.000	136.000.000	67.200.000
Büyükölçü(m ²)	1.000	3.000	4.680	3.700
Birim m ² Satış Değeri	20.400,00	15.833,33	29.059,83	18.162,16
Konum Düzeltmesi	-25%	-20%	-20%	-20%
Nitelik Düzeltmesi	20%	-20%	-25%	-20%
Yola Cephe Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
Açık Alan Düzeltmesi	0%	35%	0%	30%
Büyükölçü Düzeltmesi	-20%	-10%	0%	-10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-25%	-15%	-45%	-20%
Düzeltimle Birim M ² Matrikale Fiyatı (TL)	15.300	13.458	15.989	14.530
Ortalama	14.818 TL			

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- ✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip fabrika arzının kısıtlı olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme 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 değerinin **14.800 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI İLE HESAPLANAN FABRIKA DEĞERİ	
Fabrika Kapalı Alanı, m ²	7.840,00
m ² Satış Değeri, TL	14.800
Taşınmazın Hesaplanan Pazar Değeri TL	116.032.000
Taşınmazın Takdir Edilen Pazar Değeri TL	116.000.000

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

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

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına 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.

6.5.4.1 325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti

Konu taşınmazın arsa değeri 6.3.2 başlığında hesaplanmıştır. Buna göre parselin arsa değeri 56.626.000 TL olarak kabul edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI			
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Birim m2 Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
16 Numaralı Parsel	22.580	2.508	56.626.000

6.5.4.2 325 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 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2023 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 7.500,-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 itibarı 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.

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	7.500
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	225,0
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	231,8
Diğer Maliyetler, TL	238,7
Glydirilmiş Birim Maliyet, TL	8.195
Σ Depo ve İdari Bina Yeniden Yapım Maliyeti, TL	64.252.348
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	1.927.570
Yıpranma Oranı	0,15
Yıpranma Payı, TL	9.926.988
Depo ve İdari Bina Σ Bugünkü Yapı Değeri, TL	56.252.930

AYRIŞTIRMA YÖNTEMİ (16 PARSEL)	
16 No.lu Parsel Arsa Değeri	56.626.000
16 No.lu Parsel Üzerinde Yer Alan Yapının Bugünkü Değeri	56.252.930
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Σ Değeri	112.880.000

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri 112.880.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Bu çalışmada 325 ada 16 parselin değer takdirinde maliyet ve pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu çalışmada 325 ada, 4 ve 6 parsellerin değer takdirinde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.5.1 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.

6.5.5.2 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmamıştır.

6.5.6 Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO		
Kullanılan Yöntemler	Pazar Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı
4 Numaralı Parsel Değeri, TL	2.946.000	-
6 Numaralı Parsel Değeri, TL	433.000	-
16 Numaralı Parselin Toplam (Arsa+Yapı) Değeri, TL	116.000.000	112.880.000

16 parselde yer alan taşınmazın fabrika nitelikli olup Pazar yaklaşımında hesaplanan değer ile maliyet yaklaşımında hesaplanan değer birbirine yakındır. Fabrikalar belli bir amaca özgü olarak inşa edilmiş yapılar olduğundan fabrika değerlemesinde maliyet yaklaşımı hesaplanan değer in daha sağlıklı olduğu düşünülmektedir. Tarlalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici durumda olmadıkları için Pazar yaklaşımı dışında başka yöntem kullanılmamıştır. Buna göre konu taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Ada, Parsel Numarası	Pazar Değeri
325 Ada, 4 Parsel	2.946.000 TL
325 Ada, 6 Parsel	433.000 TL
325 Ada, 16 Parsel	112.880.000 TL

6.5.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

6.1 Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 16.11.2016 tarihinde 2016-008-230 numaralı değerlendirme raporu ve 26.02.2021 tarihinde OZEL-2021-00020 numaralı değerlendirme raporu ve 22.06.2022 tarihinde OZEL-2022-00201 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

6.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor GYO tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

6.3 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.4 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın GYO portföyüne uyumluluğu bu değerlendirme çalışmasının konusu değildir.

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;

01.12.2023 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dâhil
325 Ada, 4 Parsel (Tarla)	915.000 TL	1.098.000 TL
325 Ada, 6 Parsel(Tarla)	135.000 TL	162.000 TL
325 Ada, 16 Parsel(Fabrika)	112.880.000 TL	135.456.000 TL
TOPLAM	113.930.000 TL	136.716.000 TL

1. Tespit edilen değer güncel Pazar değeridir.
2. KDV Oranı %20 kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:

**Taner
DÜNER**

Dijital olarak
imzalayan Taner
DÜNER
Tarih: 2023.12.01
15:14:14 +03'00'

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:

**NEŞE CAN
ÇEKİCİ**

Dijital olarak
imzalayan
NEŞE CAN
ÇEKİCİ