

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET DÜKKAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ONUR
ÖZGÜR**

KİM-2101042 SÜLEYMANPAŞA
16:55

Bu rapor
39112599942 kimlik
numaralı ONUR
ÖZGÜR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**

Bu rapor
41494155722 kimlik
numaralı SERİFE
SEDA YÜCEL
KARAGÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 17:
20

**EREN
KURT**

Bu rapor
16357600794 kimlik
numaralı EREN
KURT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2021
08:39

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	18.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	05.03.2021
RAPOR TARİHİ	09.03.2021
RAPOR NO	KİM-2101042
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET DÜKKAN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KUMBAĞ MAHALLESİ, BAŞKOMUTAN ATATÜRK CADDESİ NO: 8-10A, 8-10B SÜLEYMANPAŞA / TEKİRDAĞ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazların Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmazlar İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazların Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazların Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazları gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis - Tapu Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - İmar Durumu Belgesi (kopya)
- Ek 4** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(Kopya)
- Ek 5** - 2017-2018-2019 Yıllarına Ait Taşınmaz Değer Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ersan Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş.

Hadımköy, Metin Oktay Cd. 3/1, 34555 Arnavutköy/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için KİM-2101042 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları (13 nolu bb)

İli	:	TEKİRDAĞ
İlçesi	:	SÜLEYMANPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMBAĞ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	KÖYİÇİ
Pafta No	:	
Ada No	:	401
Parsel No	:	11
Alanı	:	342,94 m ²
Vasfı	:	4 KATLI BETONARME APARTMAN
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	18508
Cilt No	:	46
Sayfa No	:	4482
Tapu Tarihi	:	02.08.2018
Niteliği	:	İŞYERİ
Blok	:	
Kat	:	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	:	13
Arsa Payı	:	10/100

2.1 - Tapu Kayıtları (14 nolu bb)

İli	:	TEKİRDAĞ
İlçesi	:	SÜLEYMANPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KUMBAĞ
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	KÖYİÇİ
Pafta No	:	
Ada No	:	401
Parsel No	:	11
Alanı	:	342,94 m ²
Vasfı	:	4 KATLI BETONARME APARTMAN
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	18508
Cilt No	:	46
Sayfa No	:	4483
Tapu Tarihi	:	02.08.2018
Niteliği	:	İŞYERİ
Blok	:	
Kat	:	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	:	14
Arsa Payı	:	14/100

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.01.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. **Her iki bağımsız bölüm üzerinde;**

Beyanlar Hanesi:

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (Tarih: 11.05.2016 Yevmiye: 11285)
-Yönetim planı:19/06/2017 (Tarih: 02.08.2017 Yevmiye: 17058)
-Bu gayrimenkulin mülkiyeti ..KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih: 06.12.2019 Yevmiye: 28827)
-Diğer (Konusu: 492 Sayılı Harçlar Kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kesilmiştir.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)

Söz konusu beyanların taşınmazın devrine veya değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

** İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 10.08.2020 Yevmiye: 18692

Ayrıca 13 numaralı bağımsız bölüm üzerinde

Beyan:

-Diğer (Konusu: -13/a harcı tahsil edilmiştir.(Süleymanpaşa vergi dairesi 02/05/2019 tarih e.20799 s.y.-yazıda 14 nolu taşınmazdan bahsedilmemiştir.) Tarih: 02/05/2019 Sayı: -(Şablon: Diğer)

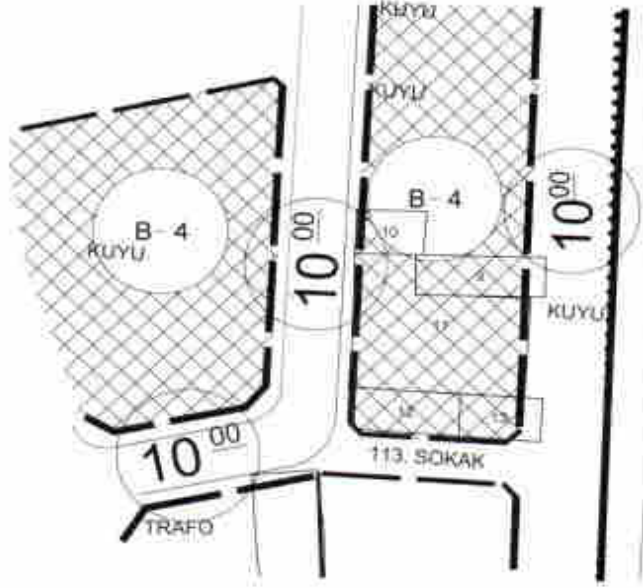
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazların 02.08.2018 tarih 18508 yevmiye ile 3402 sayılı Yasanın 22/a maddesi gereğince yenilenerek tescil edildiği görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu parsel; 01.07.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tekirdağ Merkez Kumbağ Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam, H=4 kat olmak üzere Ticarete Tahsisli' Alanda kalmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede kıyı kenar çizgisi bilgisine ulaşılamamış olup, haritalardan yapılan ölçümlerde Kıyı Kanunu kapsamında 100 metrelik yapı yasaklı bölgeye denk geldiği görülmüştür.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Tekirdağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde tarafımızca dijital ortamda yapılmıştır. Binanın ruhsat belgeleri ve iskan belgesi, mimari projeler ve diğer belgeler dosyasında görülmüştür. Binaya ait 14.12.2016 tarih ve 684 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 25.01.2019 tarih ve 37 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapıda zemin katta bulunan 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi sonucu tek bağımsız bölüm oluşmuştur. Yeni Yapı ruhsatında 14 bağımsız bölüm, tadilat yapı ruhsatında ise 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya ait 05.07.2019 tarih ve 169 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesinde 14 adet bağımsız bölüm gözükmemektedir. Bu belge binanın tamamı için verilmiştir. Zemin katta bulunan dükkanların birleştirilmesi tadilat ruhsatına işlense de tapu sisteminde ayrı iki bağımsız bölüm olarak gözükmemektedir. İncelenen dosyada taşınmaza ait olumsuz bir evrak bulunmamaktadır.

Taşınmaza ait 14.12.2016 tarih ve bila sayılı Kat İrtifakı Projesi ve 25.01.2019 tarih ve bila sayılı Tadilat Projesi Tekirdağ Belediyesi Arşiv Bölümünde dijital olarak incelenmiştir. Tadilat projesinde 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin arasındaki duvar kaldırılarak 13 numaralı tek bağımsız bölüme dönüştürüldüğü gözlemlenmiştir. Kat İrtifak projesinde ise zemin katta 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere 2 adet dükkanın ayrıldığı görülmektedir. Taşınmazların konum ve alan tespiti 14.12.2016 tarih ve bila sayılı kat irtifakı projesi esas alınarak yapılmıştır. Tadilat projesinin tapu tescil ettirilerek kat irtifakının tadilat projesine uygun olarak düzeltilmesi gerekmektedir.

Ada/ Parsel	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
401/1 1	14.12.2016	684	Yeni Yapı	IIIB	KONUT+İŞYERİ	14	1.611,77 m ²
401/1 1	25.01.2019	37	Tadilat	IIIB	KONUT+İŞYERİ	13	1.611,77 m ²
401/1 1	05.07.2019	169	Yapı Kullanma İzin	IIIB	KONUT+İŞYERİ	14	1.611,77 m ²

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins değişikliği yapılmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Taşınmazlar için 14.12.2016 tarih ve bila sayılı kat irtifakı projesi bulunmasına karşın, 2019 yılında 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin birleştirilmesine ilişkin tadilat ruhsatı alındığı görülmüştür. Tadilat projesinin tapuya tescil ettirilerek, kat irtifakının tadilat projesine uygun olarak değiştirilmesi gerekmektedir. Taşınmazın değerlemesi dışarıdan yapılmış olup, camlardan taşınmazın içinin bir kısmı görülmüştür. Taşınmaza tadilat projesindeki alanlar kullanılarak değer takdir edilmiştir. Taşınmaz projesinde dükkan olarak gözükmekte olup mahallinde boştur. Taşınmazın daha önce market olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Taşınmazlar kat irtifakına göre iki adet farklı dükkan olarak gözükmekte olup, mahallinde dükkanların tadilat projesine uygun olarak birleştirildiği görülmüştür. Taşınmazların alanı mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Lila Yapı Denetim Ltd. Şti.- Ertuğrul Mh. Hasan Şeker Özü Sk.Özsan Apt. No:12/5
Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi, Başkomutan Atatürk Caddesi No:8-10 dış kapı numaralı apartmanın zemin katında kayıtlı olan 8-10A ve 8-10B kapı numaralı işyeri nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar binanın zemin katında konumlu olup, dükkan ve apartman girişleri Başkomutan Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan tetkikte 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümün birleştirildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazların mevcut durumuna uygun olarak tadilat ruhsatı ve iskan belgesi alındığı görülmüş olup, ilgili proje tapuya tescil ettirilmemiş, kat irtifakı değiştirilmemiştir. Bu nedenle tapu kayıtlarında 2 adet dükkan olarak görülmektedir.

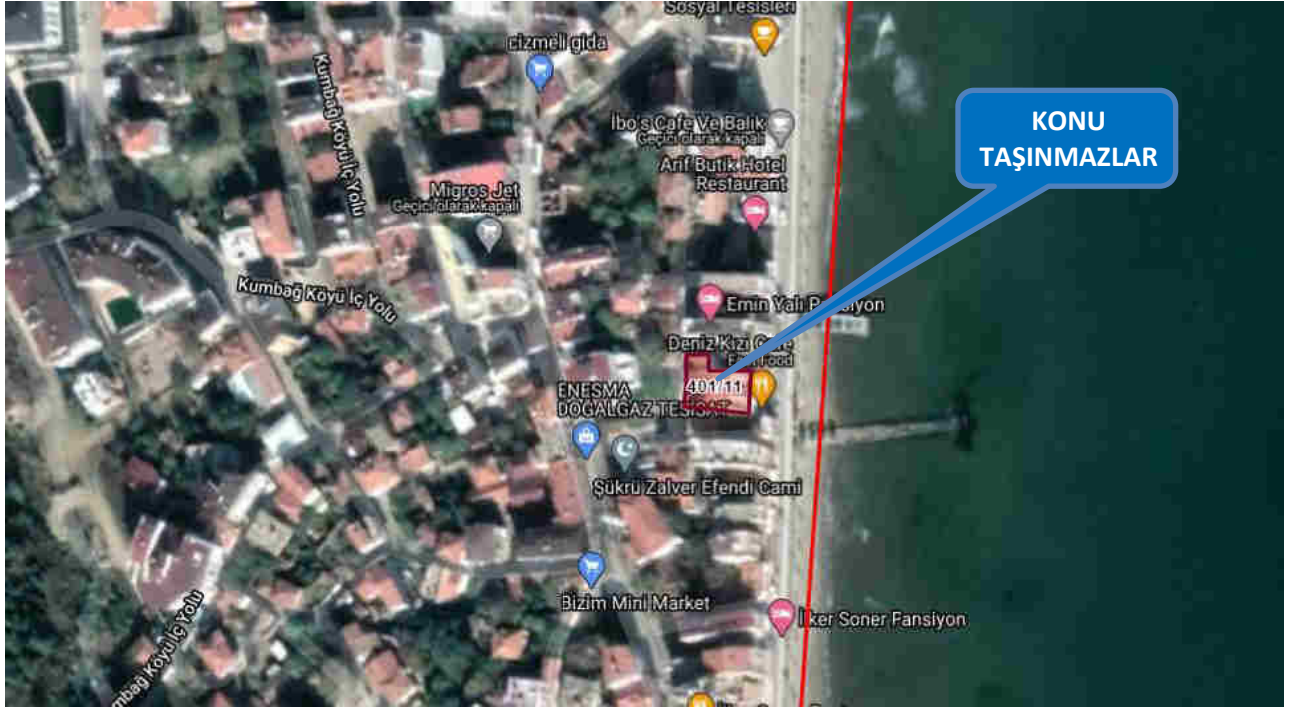
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Kumbağa yerleşimi içerisinde sahil yolunda yer almaktadır. Kumbağ sahil yolunun paralelinde konumludur. Yakın çevresinde pansiyon, tek ve iki katlı genellikle yazlık evler olarak kullanılan ayırık nizamlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Kumbağ Limanı, Kumbağ Halk Plajı ve Kumbağ İlkokulu yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmekte olup altyapı olanakları iyi durumdadır. Taşınmazlar sahil Mahallesi'nde yer almaktadır. Tekirdağ merkezinden yaklaşık 15 km uzaklıkta bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar şehir merkezine yaklaşık 15 km uzaklıkta yer almaktadır. TEM Otoyoluna ise 10 km uzaklıkta bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için Mürefte-Barbaros Yolu'ndan Başkomutan Atatürk Caddesi'ne girilir. Konu taşınmaz yaklaşık 10 metre sonra sağ tarafta konumlu binanın zemin katında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazların Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan binanın yer aldığı 401 ada 11 parsel sayılı '4 KATLI BETONARME APARTMAN'" vasıflı taşınmaz 342,94 m² alana sahiptir. Parsel yaklaşık olarak çokgen bir forma sahiptir. Parsel üzerinde 1 adet apartman bloğu yer almaktadır. Kat irtifakı projesine göre toplam zemin kat, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Kat irtifakına göre zemin katta 2 adet dükkan ve bina girişi, 1. normal katta 4 adet daire, 2.normal katta 4 adet daire, 3.normal katta 4 adet daire ve çatı katında ise 3.normal katta bulunan 2 adet bağımsız bölümün dubleks kısımları yer almaktadır. Bina kat irtifakı projesine göre 12 adet mesken ve 2 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 14 adet bağımsız bölüm, tadilat ruhsatına göre zemin kattaki dükkan nitelikli bağımsız bölümler birleştirilerek 12 adet mesken ve 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar zemin katta yer almaktadır. Kat irtifakı projesine göre 2 adet gözükmekte olan dükkan, tadilat projesinde ve mahallinde yapılan tetkike göre zemin katta tek kullanım alanına sahiptir. Kat irtifakı projesine göre 13 numaralı bağımsız bölüm tek kullanım alanına sahip olup, 130 m² kullanım alanına, 14 numaralı bağımsız bölüm ise yine tek kullanım alanına sahip olup 181 m² kullanım alanına sahiptir.

Tadilat projesine göre toplam dükkan kullanım alanı 311 m²'dir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BİTİŞİK
Yapı Sınıfı	: IIIB
Kullanım Amacı	: KONUT+İŞYERİ
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: TESPİT EDİLMEMİŞTİR.
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	:
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: ŞEHİR

Cephesi : DÖRT CEPHE

Deprem Bölgesi	1.Derece	☒	2.Derece	☐	3.Derece	☐	4.Derece	☐	5.Derece	☐
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dükkanın kapalı olması nedeni ile müşteri bilgisi dahilinde yer görme işlemi dışarıdan yapılmıştır. Dükkanın camlarından iç alanın bir kısmı görülmüş, zeminin seramik döşeme, tavanın ise asma tavan olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut kullanım alanı, tespit edilememiş olup yasal ve mevcut durum değeri kat irtifakı projesindeki alan üzerinden belirlenmiştir. Kat irtifakı projesinde yer alan kat planı üzerinden hesaplanan brüt kullanım alanı değerlemede esas alınmıştır. Kat irtifakı projesine göre 13 numaralı bağımsız bölüm tek kullanım alanına sahip olup, 130 m² kullanım alanına, 14 numaralı bağımsız bölüm ise yine tek kullanım alanına sahip olup 181 m² kullanım alanına sahiptir.

Tadilat projesine göre toplam dükkan kullanım alanı 311 m² 'dir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21.

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

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektiren bir husus olmadığı düşünülmektedir.

Ancak kat irtifak projesine göre 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin tadilat projesi ile birleştirilerek tek dükkan haline getirildiği ve bu kapsamda ruhsat belgesinin alındığı görülmüştür. Ancak iskan belgesi yeni yapı ruhsatı ile uyumlu olarak 14 bağımsız bölüm için alınmıştır. Tadilat projesinin tapuya tescil ettirilerek, kat irtifakının tadilat projesine uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivan köy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1.5 km'lik bir kıyısı bulunmaktadır.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

Anadolu, yakın Doğu ve Avrupa arasındaki göç, istila, ticaret, kültür, alışveriş gibi her türlü ilişkinin Trakya üzerinden gerçekleşmesi, günümüzde olduğu gibi geçmişte de bölgemizin en önemli özelliği olmuştur.

Tekirdağ'da Eski Taş devrinin üst tabakalarına ait yerleşmelerine, Saray ilçesindeki Güneş kaya ve Güngörmez vadilerinde bulunan mağaralarda rastlanmıştır. (İ.Ö.40000-10000)Şarköy, ilçesinde ilk toprağa yerleşme dönemine ait (Neolitik) taş balta üretim merkezleri bulunmuştur.(İ.Ö.8000-5000) Marmara Denizi boyunca bazı nehir ağzlarındaki yerleşmelerde, Kalkolitik Çağ (Top tepe İ.Ö. 4300) yerleşmeleri ile yine sahil boyunca Troya'nın 1. ve II. Tabakasına ait çağdaş yerleşmelerin yer aldığı, Tekirdağ Müze Müdürlüğünce tespit edilmiştir. (İlk Tunç Çağı I-II 3000-2400)İ.Ö. 1400-1000 yılları arasında bir göç dalgası ile Trakya'ya gelen, Trakya'da Proto-Trak olarak tanımlanan, toplumsal örgütlenme bakımından çok daha geri düzeyde topluluklar bulunmaktaydı.

Traklar göçebe topluluklar halinde yaşarken İ.Ö. 8-6 Yüzyılda Ege adalarından gelen Samos'lu kolonistler Marmara Denizi kıyılarında koloni şehirleri kurmuşlardır. Bunların en önemlileri bugünkü Tekirdağ sınırları içinde bulunan Perinthos (Marmara Ereğlisi) ve Bisanthe (Barbaros) dır, Trakya bölgesi İ.Ö.546-430 yılları arasında doğudan gelen Pers istilasına uğramış ve Pers egemenliği altında kalmıştır.

İ.Ö. 352 yılında Makedonya Kralı II. Philip Trakya üzerine düzenlediği seferde, İpsala'dan M.Ereğlisi yakınlarına kadar olan sahil bölgelerini işgal etti. Perinthos (M.Ereğlisi) büyük bir direniş gösterdi. II.Philip'ten sonra yerine geçen ve Hindistan'a kadar sefer yapan Büyük İskender Perinthos (M.Ereğlisi)'ni ele geçirdi. Ölümünden sonra bu bölge Lysimochos'un hakimiyetine girdi. Bölge; İ.Ö. 30 yılında Roma İmparatorluğu hakimiyetine girene kadar Makedon ve Odris kralları arasında sürekli el değiştirmiştir.

Tekirdağ Geç Roma döneminde İ.S.3. Yüzyılda Rhaedestus ismi ile tarih sahnesine çıkmış olup, Bizans döneminde Rodosto ismi ile anılmıştır. Osmanlılar 14. Yüzyılda Tekirdağ'ı Bizans Tekfurlarından aldıktan sonra, Rodosto adı Rodosçuk'a dönüşmüştür. 18. Yüzyıla kadar bu isimle anılan Rodosçuk, sonradan Bizans tekfurları dolayısıyla verildiği öne sürülen "Tekfurdağı" adıyla anılmaya başlanmış, Cumhuriyetten sonra 1927 yılında İl olarak Tekirdağ adını almıştır. Tekirdağ İlçeleri; Çerkezköy, Çorlu, Ergene, Hayrabolu, Kapaklı, Malkara, Marmaraereğlisi, Muratlı, Saray, Süleymanpaşa ve Şarköy ilçeleridir.

4.1.2 - Süleymanpaşa İlçesi

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (6360) ile 30 Mart 2014 Yerel Seçimlerinden sonra Banarlı, Barbaros, Karacakılavuz ve Kumbağ Beldeleri ile diğer Merkez ilçeye bağlı köyler mahalleye dönüştürülmüş olup, ilçede 1 ilçe belediyesi ve toplam 73 mahalle bulunmaktadır. Süleymanpaşa ilçesinin toplam nüfusu 2015 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 204.001'dir. Bu nüfusun 104.520'si erkek, 99.481'i ise bayanlardan oluşmaktadır. İlçede ortalama gelirin yüksekliği, sosyal yaşantıyı da etkilemektedir. Asayiş olaylarının azlığı bunun önemli bir göstergesidir. Aileler genelde (2-3) çocukludur. Aile planlamasına uyulmaktadır. Genel itibari ile ilçe merkezi ve mahallelerde betonarme bina yapılaşması bulunmakta, ilçe merkezi dışındaki mahallelerde geneli iki katlı olan binalar yanında çok katlı binalara da rastlanmaktadır. İlçe Merkezinde kamu kurum ve kuruluşları genellikle kendi binaları ya da kiralama usulü ile temin edilen binalarda hizmet vermektedir.

İlçemizde özellikle Barboros ve Kumbağ mahallerinde yazlıkların, deniz sitelerinin çokluğu ve buna bağlı olarak yaz aylarında iç turizm hareketliliği dikkati çekmektedir.

İlçe ekonomisinde, toprağa dayalı tarım, hayvancılık, bölgesel ve transit turizm, üretim ve hizmet sektörlerinde faaliyette bulunan işletmeler ağırlık göstermektedir. İlçe genelinde farklı sektörel durumları itibari ile 2 adet liman ve tuğla fabrikaları bulunmaktadır.

İlçede, toplam 21 adet banka faaliyet göstermekte olup, bunların 9 adedi kamu bankasıdır.

Süleymanpaşa ilçesinin toplam yüzölçümü 1.111 km2 olup bunun %62'si tarım alanıdır.

Süleymanpaşa ilçesinde 18 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 3 adet Su Ürünleri Kooperatifi ve 2 adet Sulama Kooperatifi olmak üzere toplam 23 adet Tarımsal Amaçlı Kooperatif bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3,2%	7,5%	2,8%	0,9%	-5,0%*	5,0%*
Enflasyon	8,5%	11,9%	20,3%	11,8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26,8	-\$40,6	-\$20,7	\$8,0	\$2,9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3,1%	-4,8%	-2,6%	1,1%	0,4%*	-0,2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3,52	3,78	5,30	5,96	7,02*	7,26*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	13,5%	13,7%	17,2%*	15,6%*

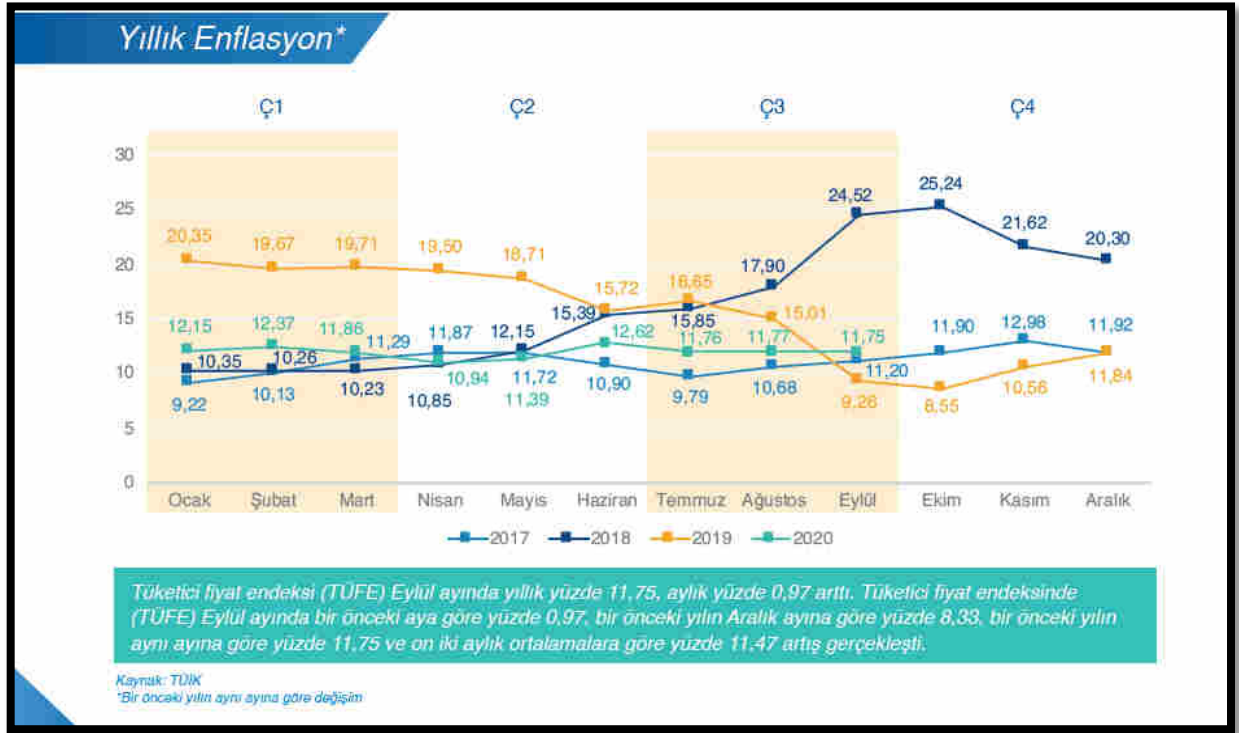
*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlangıca kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeye birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

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

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kıracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekaresi bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.768	6.951	6.558
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Süleymanpaşa Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Plaj yolunda bulunmaktadır. Denize ilk parseldir.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Donatı alanlarına yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelik olarak belirli alıcı kitleye hitap etmektedir.
- * Kış aylarında mahallenin popülasyonu düşüktür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; 401 ada 11 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Perta Emlak

Tel 0535 231 11 96

Konu taşınmaza yakın konumda Çilek Sokak üzerinde bulunan, yeni yapılmış binanın zemin ve bodrum katında deposu bulunan dükkandır. Zemin katta 175 m², bodrum katta 275 m² depo kullanım alanına, toplamda 450 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaza göre mahallenin iç tarafında kalmaktadır. Depolu dükkân için 650.000 TL satış bedeli istenilmektedir.

SATILIK	450	.-M ²	650.000	.-TL	1.444	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

2 Kral Emlak

Tel 0532 353 93 72

Konu taşınmaza yakın konumda bulunan, Şair Namık Kemal Caddesi üzerinde, 18 yaşındaki binanın zemin ve asma katında konumlu 390 m² kullanım alanına sahip dükkandır. Dükkân için 1.550.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Aylık 5.000 TL kira getirisi olacağı belirtilmiştir.

SATILIK	390	.-M ²	1.550.000	.-TL	3.974	.-TL/M ²
KİRALIK	390	.-M ²	5.000	.-TL	13	.-TL/M ²

3 MG Emlak

Tel 0532 654 89 77

Altınova Mahallesinde bulunan, konu taşınmaz gibi sahile ve Altınova Halk Plajına çok yakın konumda bulunan, şehir merkezine daha yakın depolu dükkandır. Yeni yapılmış binanın zemin ve bodrum katında yer almaktadır. 600 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân için 2.800.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Aylık 12.000 TL kira getirisinin olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	600	.-M ²	2.800.000	.-TL	4.667	.-TL/M ²
KİRALIK	600	.-M ²	12.000	.-TL	20	.-TL/M ²

4 Resisto İnşaat

Tel 0531 835 59 81

Taşınmaza yakın konumda Mürefte-Barbaros yolunda bulunan, konu taşınmazın arka sokağında, 4 yaşındaki binanın zemin katında konumlu dükkandır. 65 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilmiştir. Dükkan için 180.000 TL satış bedeli istenilmektedir.

SATILIK	65	.-M ²	180.000	.-TL	2.769	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

5 Resisto İnşaat

Tel 0531 835 59 81

Taşınmaza yakın konumda Mürefte-Barbaros yolunda bulunan, konu taşınmazın arka sokağında, 4 yaşındaki binanın zemin katında konumlu dükkandır. 125 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilmiştir. Dükkan için 300.000 TL satış bedeli istenilmektedir.

SATILIK	125	.-M ²	300.000	.-TL	2.400	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

6 Uğurum İnşaat

Tel 0534 326 26 22

Taşınmaza yakın konumda 73.Sokak üzerinde bulunan, yaklaşık 20 yaşındaki binanın zemin katında konumlu dükkandır. 100 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilmiştir. Dükkan için 400.000 TL satış bedeli istenilmektedir.

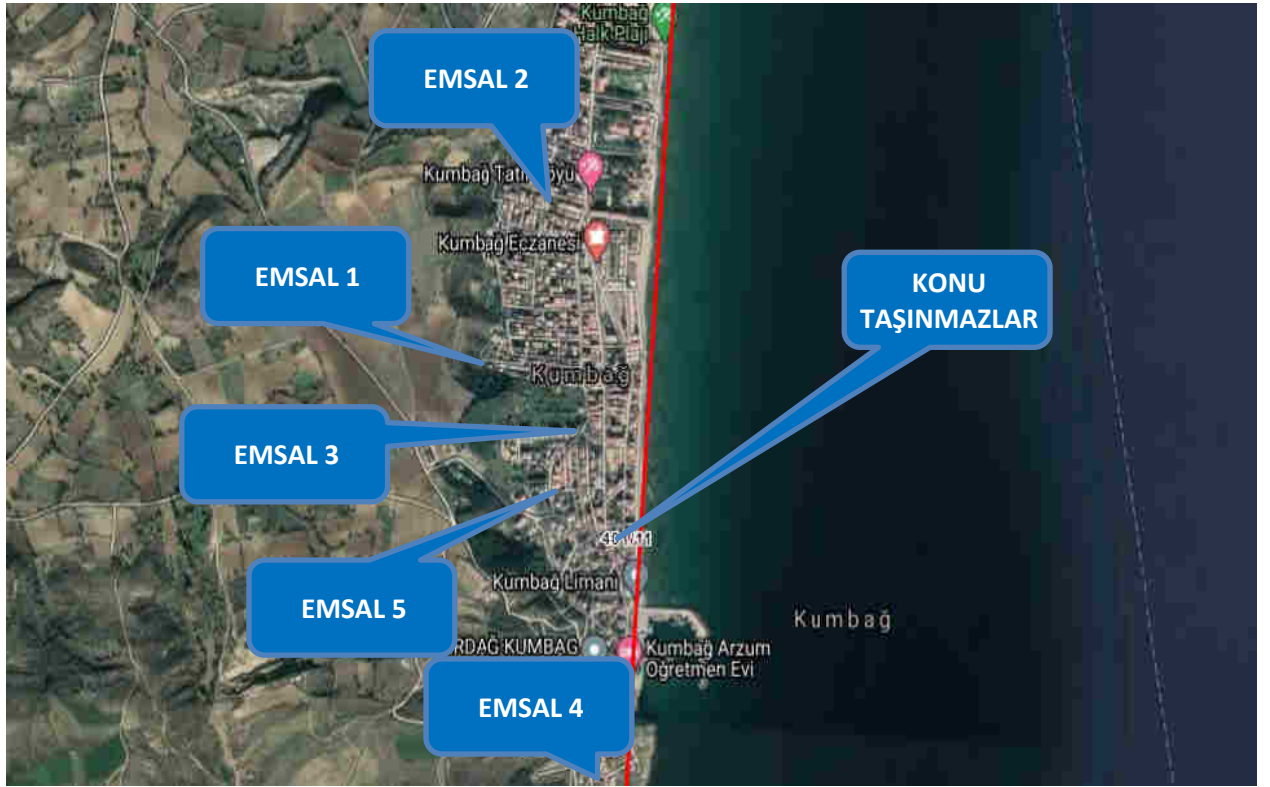
SATILIK	100	.-M ²	400.000	.-TL	4.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

7 Sefam Emlak

Tel 0542 542 59 01

Altınova Mahallesi'nde bulunan, konu taşınmaza göre sahile daha uzak konumda, Dilaralı Sokak üzerinde bulunan 120 m² kullanım alanına sahip dükkan için 570.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 2.000 TL kira getirisinin olduğu belirtilmiştir.

SATILIK	120	.-M ²	570.000	.-TL	4.750	.-TL/M ²
KİRALIK	120	.-M ²	2.000	.-TL	17	.-TL/M ²



Kiralık Emsaller

1 Erdal Gayrimenkul

Tel 0539 343 03 43

Altınova Mahallesi'nde bulunan, denize sıfır konumlu zemin ve normal katta konumlu, toplamda 220 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan aylık 4.500 TL bedel ile kiralıktır. Konu taşınmaza göre merkeze daha yakındır.

KİRALIK	220	.-M ²	4.500	.-TL	20	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

2 Haymer Emlak

Tel 0546 766 87 96

Altınova Mahallesi'nde bulunan, denize sıfır konumlu zemin ve bodrum katta konumlu, 400 m² zemin, 350 m² depo kullanım alanına, toplamda 750 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan aylık 14.000 TL bedel ile kiralıktır. Konu taşınmaza göre merkeze daha yakındır.

KİRALIK	750	.-M ²	14.000	.-TL	19	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

3 Aksoy Gayrimenkul

Tel 0546 940 21 21

Altınova Mahallesi'nde bulunan, zemin ve bodrum katta konumlu, toplamda 190 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan aylık 1.500 TL bedel ile kiralıktır. Konu taşınmaza göre merkeze daha yakındır. Konu taşınmaza göre sahile daha uzak bir konumda yer almaktadır.

KİRALIK	190	.-M ²	1.500	.-TL	8	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	---	---------------------

4 Sahibinden

Tel 0537 224 44 81

Altınova Mahallesi'nde bulunan, zemin ve bodrum katta konumlu, toplamda 250 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan aylık 3.500 TL bedel ile kiralıktır. Konu taşınmaza göre merkeze daha yakındır. Konu taşınmaza göre sahile daha uzak bir konumda yer almaktadır.

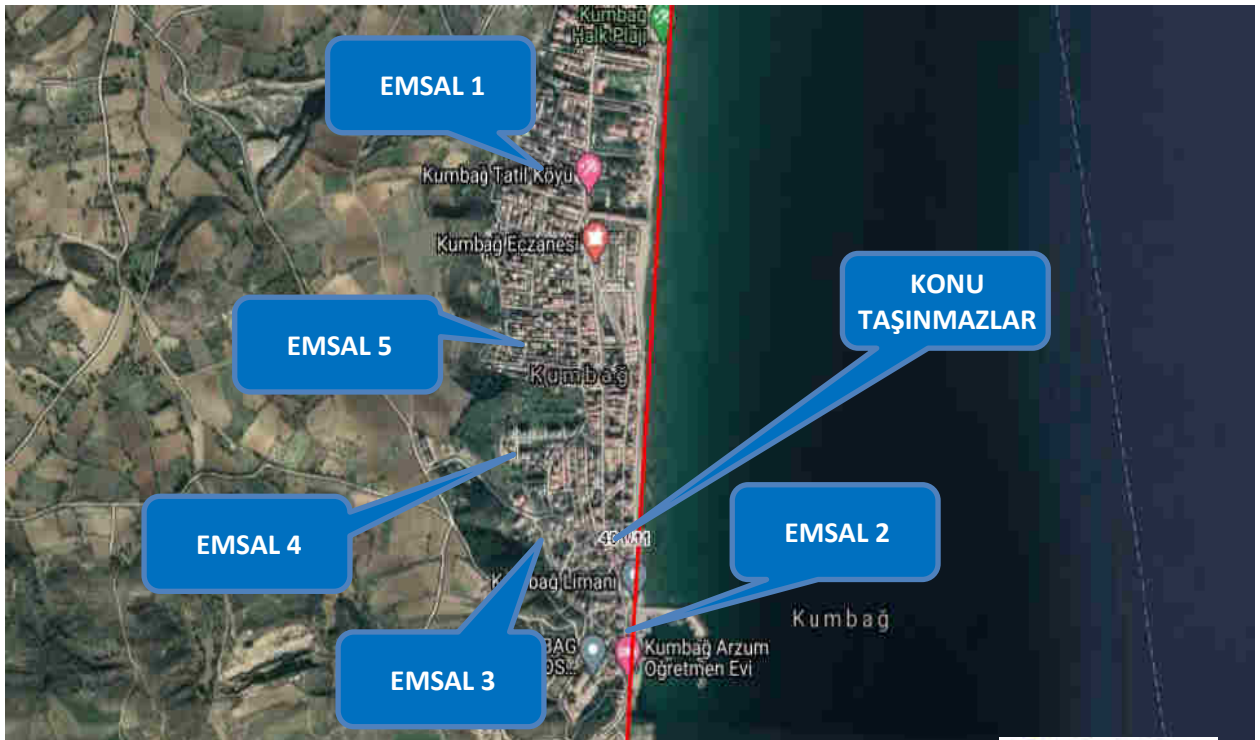
KİRALIK	250	.-M ²	3.500	.-TL	14	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

5 Bedir Emlak

Tel 0532 257 14 73

Altınova Mahallesi'nde bulunan, Gazi Hasan Paşa Caddesi üzerinde, zemin katta konumlu, 150 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan aylık 3.000 TL bedel ile kiralıktır. Konu taşınmaza göre merkeze daha yakındır.

KİRALIK	150	.-M ²	3.000	.-TL	20	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Kumbaba mahallesinde kiralık emsal bulunmamaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK) (13-14 nolu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		650.000 SATILIK BENZER 0%	1.550.000 SATILIK BENZER 0%	2.800.000 SATILIK BENZER 0%	180.000 SATILIK BENZER 0%	300.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	311	450 1.444 ORTA BÜYÜK 10%	390 3.974 ORTA BÜYÜK 5%	600 4.667 BÜYÜK 20%	65 2.769 ÇOK KÜÇÜK -30%	125 2.400 KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	ASMA KATLI ORTA KÖTÜ 5%	DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	DÜKKAN BENZER 0%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN	Z+B ORTA KÖTÜ 10%	ZEMN+ASMA ORTA KÖTÜ 5%	Z+B ORTA KÖTÜ 10%	ZEMİN BENZER 0%	ZEMİN BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	5%	5%	-30%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3010	1.878	4.173	4.900	1.938	2.160

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK) (13-14 nolu bb)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
KİRALIK FİYATI KİRALIK TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		4.500 KİRALIK BENZER 0%	14.000 KİRALIK BENZER 0%	1.500 KİRALIK BENZER 0%	3.500 KİRALIK BENZER 0%	3.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	311	220 20 ORTA KÜÇÜK -5%	750 19 ÇOK BÜYÜK 25%	190 8 ORTA KÜÇÜK -5%	250 14 ORTA KÜÇÜK -5%	150 20 ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	DÜKKAN	KATLI ORTA KÖTÜ 5%	DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	DEPOLU ORTA KÖTÜ 10%	DÜKKAN BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN	Z+1 ORTA KÖTÜ 5%	Z+B ORTA KÖTÜ 10%	Z+B ORTA KÖTÜ 10%	Z+B ORTA KÖTÜ 10%	ZEMİN BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	5%	-15%	-15%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12,70	13	20	7	12	12

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan, benzer konumlu benzer nitelikte dükkan birim m² değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 2.500.-TL/m² ile 4.500.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup taşınmazların birlikte kullanılıyor olması ve mevcut haline uygun tadilat ruhsatı bulunması nedeni ile toplam alan üzerinden karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazlara benzer olduğu düşünülen 5 adet emsal seçilmiş ve art/eksi özellikleri karşılaştırılmıştır. Değerleme konusu dükkanlar için ortalama 3.010.-TL/m² birim değer öngörülmüştür.

Kira m² birim değeri için yine 5 adet kiralık emsalin olumlu/olumsuz yönleri karşılaştırılarak ortalama kira birim değeri 12,7.-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazın mevkii, konum, iç mekan,alan ve katı dikkate alınarak belirtilen birim m² değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE DEĞER TAKDİRİ						
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Toplam Brüt Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Değeri TL/M2	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
13	ZEMİN	130,00	DÜKKAN	3.010,00	390.000 TL	460.200 TL
14	ZEMİN	181,00	DÜKKAN	3.010,00	540.000 TL	637.200 TL
TOPLAM		311,00	TOPLAM DEĞERLER		930.000 TL	1.097.400 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeni ile değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 3.50 -% 5.50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut birimleri için kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak %4.5 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	390	5.000	60.000	1.550.000	3,87%
Emsal 3	600	12.000	144.000	2.800.000	5,14%
Emsal 7	120	2.000	24.000	570.000	4,21%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ								
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Nitelik	m ² Birim Kira Değeri TL/M2	Taşınmazın Aylık Kira Değeri TL/Ay	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri TL/ Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri TL
13	ZEMİN	130,00	DÜKKAN	12,70	1.650 TL	19.800 TL	4,50%	440.000,00 TL
14	ZEMİN	181,00	DÜKKAN	12,70	2.300 TL	27.600 TL	4,50%	613.000,00 TL
TOPLAM		311,00	TOPLAM DEĞERLER		3.950 TL	47.400 TL		1.053.000,00 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazların konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	930.000,00 TL
Toplam Arsa Değeri (.-TL)	479.050,00 TL
Toplam Bina Değeri (.-TL)	450.950,00 TL

Müşteri talebi doğrultusunda bulunan toplam değerlerin arsa ve bina olarak ayrımları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Toplam bina değeri yapı birim maliyetleri III.B (1.450.-TL/m²) alınmış ve taşınmazın brüt kullanım alanına istinaden hesaplanmıştır. Kalan değer arsadeğeri olarak yansıtılmıştır.

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.053.000,00 TL
---	------------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın bulunduğu kat, alan, vb. unsurları dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

Ancak kat irtifak projesine göre 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin tadilat projesi ile birleştirilerek tek dükkan haline getirildiği ve bu kapsamda ruhsat belgesinin alındığı görülmüştür. Tadilat projesinin tapuya tescil ettirilerek, kat irtifakının tadilat projesine uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun

6.5.8 - Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde İcrai Haciz bulunduğu görülmüştür.

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin tadilat projesi ile birleştirilerek tek bir bağımsız bölüm oluşturulduğu ve bu duruma uygun olarak tadilat ruhsatı belgesi alındığı görülmüştür. Taşınmazların tadilat projesinin tapuya tescil ettirilerek, kat irtifakının tadilat projesine uygun şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede kış nüfusunun düşük olması ve niteliği nedeni ile alıcı kitlesinin kısıtlı olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 2 Adet taşınmazın;

09.03.2021 tarihli toplam değeri için ;

930.000 .-TL

(Dokuz Yüz Otuz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.097.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



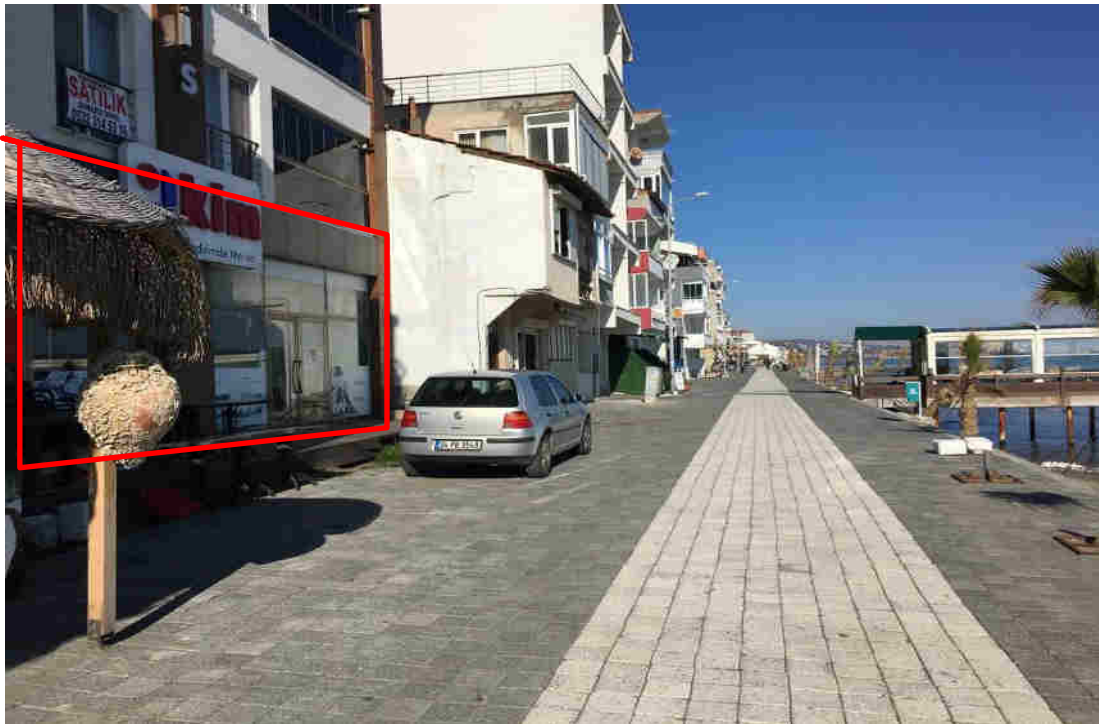
Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.







*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	401/11
Taşınmaz Kimlik No:	101088828	AT Yüzölçüm(m2):	342.94
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUMBAĞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//14
Cilt/Sayfa No:	46/4483	Arsa Pay/Payda:	14/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 KATLI BETONARME APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 492 SAYILI HARÇLAR KANUNUNA BAĞLI 4 SAYILI TARİFENİN 13/A MADDESİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8168957) SÜLEYMANPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7850098884		-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Süleymanpaşa - 06-12-2019 09:34 - 28827	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Süleymanpaşa - 06-12-2019 09:34 -	-

			28827	
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Süleymanpaşa - 02-08-2017 16:30 - 17058	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Süleymanpaşa - 11-05-2016 10:19 - 11285	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
440333611	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-08-2018 18508	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ		Süleymanpaşa - 10-08-2020 10:46 - 18692	

		TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	----------------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kUfNQ9VpnWr** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	401/11
Taşınmaz Kimlik No:	101088826	AT Yüzölçüm(m2):	342.94
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUMBAĞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köyü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//13
Cilt/Sayfa No:	46/4482	Arsa Pay/Payda:	10/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 KATLI BETONARME APARTMAN

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -13/a harcı tahsil edilmiştir.(süleymanpaşa vergi dairesi 02/05/2019 tarih e.20799 s.y.-yazıda 14 nolu taşınmazdan bahsedilmemiştir.)) Tarih: 02/05/2019 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8168957) SÜLEYMANPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7850098884		-
Beyan	Diğer (Konusu: 492 SAYILI HARÇLAR KANUNUNA BAĞLI 4 SAYILI TARİFENİN 13/A MADDESİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8168957) SÜLEYMANPAŞA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7850098884		-

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Süleymanpaşa - 06-12-2019 09:34 - 28827	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Süleymanpaşa - 06-12-2019 09:34 - 28827	-
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Süleymanpaşa - 02-08-2017 16:30 - 17058	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Süleymanpaşa - 11-05-2016 10:19 - 11285	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
440333608	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-08-2018 18508	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Süleymanpaşa - 10-08-2020 10:46 - 18692	
------	---	---	--	---	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rfUZ459_v_g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



ANA GAYRİMENKULUN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İli	TEKİRDAĞ			TAPU SENEDİ	
İlçesi	SÜLEYMANPAŞA				
Mahallesi	KUMBAĞ				
Koyu					
Sokağı					
Mevkii	KOYUÇI	Nitelikli		Yüzölçümü ha m² dm²	
Patna No	Ada No				
Parsel No	3107 Arsa				
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistemli No : 96324136	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		Nitelikli		Arsa Payı	
0.00		10/100		ZEMİN	
Edinme Sebebi		Kas İmtihani Tesisi İşlemlerinden FON PLANI Yonetim Planı 19/06/2017		Bağımız Birim No	
Sahibi		ERSEN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Kat No	
Geldisi		Yevmiye No		Cilt No	
Cilt No.		17058		46	
Sahife No.		Sahife No.		Sıra No	
Sıra No.		Sahife No.		Sıra No.	
Tarih		Tarih		Tarih	
Tarih		Tarih		Tarih	



T.C.
TEKİRDAĞ İLİ
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 73981041-310-

01.03.2021

Konu: İmar Bilgisi Hk.

Sn. Erdem ŞİRİN
Güneşli Mah. Barış Sok. No:6
Bağcılar / İSTANBUL

İlgi:25.02.2021 tarihli, 11887 sayılı dilekçeniz.

Süleymanpaşa ilçesi Kumbağ Mahallesi (eski 3507parcel) güncel 401 ada 11 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam 4 kat Ticarete Tahsisli Alanda kalmakta olup kısmen yola terki mevcuttur.

Bilgilerinize rica ederim.


Şenol KARAKÜÇÜK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yrd.



Tikindag Süleymanpaşa İlçesi Kumbag Mahallesi, 3537 Parsel de Nihat Zengin, Ayfer İlgin, Ayta Zengin ve Ersan Akşerif Hizmetleri ve Gıda San. Tic. A.Ş. adına kayıtlı arsa üzerinde bulunan 14 (on dört) bağımsız bölümlerden ibaret ruhsatlı yapıların kat izafak istesidir.

Adres Bilgisi
 Mahalle: Kumbag Sokak No:

Bağımsız Bölüm No:	Kat No	Niteliliği	A. Payı	Eklentisi	Malliki
1	1. Normal Kat	Mesken	6/100	Yok	Nihat Zengin
2	1. Normal Kat	Mesken	4/100	Yok	Ayfer İlgin
3	1. Normal Kat	Mesken	6/100	Yok	Ayfer İlgin
4	1. Normal Kat	Mesken	6/100	Yok	Ayta Zengin
5	2. Normal Kat	Mesken	6/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
6	2. Normal Kat	Mesken	4/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
7	2. Normal Kat	Mesken	6/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
8	2. Normal Kat	Mesken	6/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
9	3. Normal Kat	Mesken	6/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
10	3. Normal Kat	Mesken	4/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
11	3. Normal Kat	Dükkân Mesken	10/100	Yok	Nihat Zengin
12	3. Normal Kat	Dükkân Mesken	12/100	Yok	Nihat Zengin
13	Zemin Kat	İşyeri	10/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
14	Zemin Kat	İşyeri	14/100	Yok	Ersan Akşerif Hiz. ve Gıda San. Tic. A.Ş.
Toplam			100/100		

Not: 14 (on dört) adet bağımsız bölümlerden ibarettir

M	Akrasim							
	No	Tipe	Emisyon	Cikis Tarihi	Fatura	Zade	Parasit	Form O Tarih ve Sayisi
	TEKNOLOGI	SOOFTechPage	H044542				0000	07.01.2016

25.01.2016

Bu belge, 4446 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değişiklikleri ile çıkarılan 4446 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 10. maddesi ile değiştirilmiştir.

Adi Soyadı: Metin ZORRA			
Oyumu: Menar			
Oyuk Sayı No: 110225			
Bilgi Sayı No: 99-2154			
Adres + Tel: Turgut Muhiyetlik, Bulvarı No:26 Kat: 1 E:Paşa - Tekirdağ - Tel: 0262 262 60 09			

Tarih: 07.01.2016 Sayı: 0000		Tarih: 07.01.2016 Sayı: 0000
---	--	---

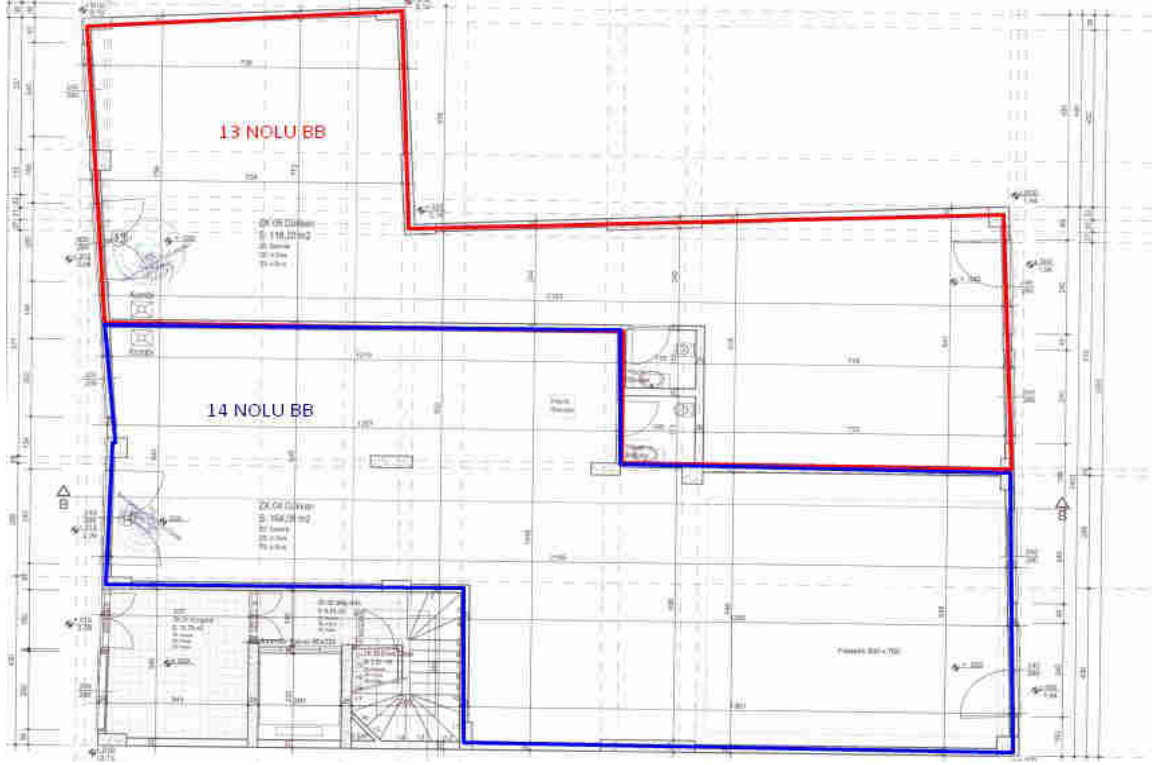
Tarih: 07.01.2016	Adı Soyadı: Metin ZORRA	Tarih: 07.01.2016
	Adı Soyadı: Menar	
	Adı Soyadı: Metin ZORRA	
	Adı Soyadı: Menar	

Tarih: 07.01.2016	Adı Soyadı: Metin ZORRA	Tarih: 07.01.2016
	Adı Soyadı: Menar	
	Adı Soyadı: Metin ZORRA	
	Adı Soyadı: Menar	

Tarih: 07.01.2016	Adı Soyadı: Metin ZORRA	Tarih: 07.01.2016
	Adı Soyadı: Menar	
	Adı Soyadı: Metin ZORRA	
	Adı Soyadı: Menar	

Tarih: 07.01.2016	Adı Soyadı: Metin ZORRA	Tarih: 07.01.2016
	Adı Soyadı: Menar	
	Adı Soyadı: Metin ZORRA	
	Adı Soyadı: Menar	

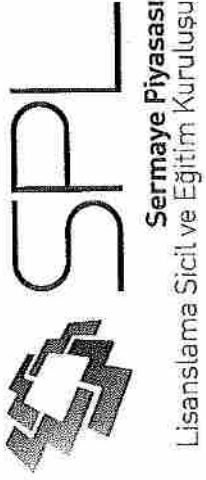
Tarih: 07.01.2016	Adı Soyadı: Metin ZORRA	Tarih: 07.01.2016
	Adı Soyadı: Menar	
	Adı Soyadı: Metin ZORRA	
	Adı Soyadı: Menar	



[illegible][illegible]

[illegible]

		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017 YASAL	2018 YASAL	2019 YASAL	2020 YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL



Tarih : 28.06.2013

No : 402402

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Onur ÖZGÜR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

Sayın Onur ÖZGÜR

(T.C. Kimlik No: 39112599942 - Lisans No: 402402)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan