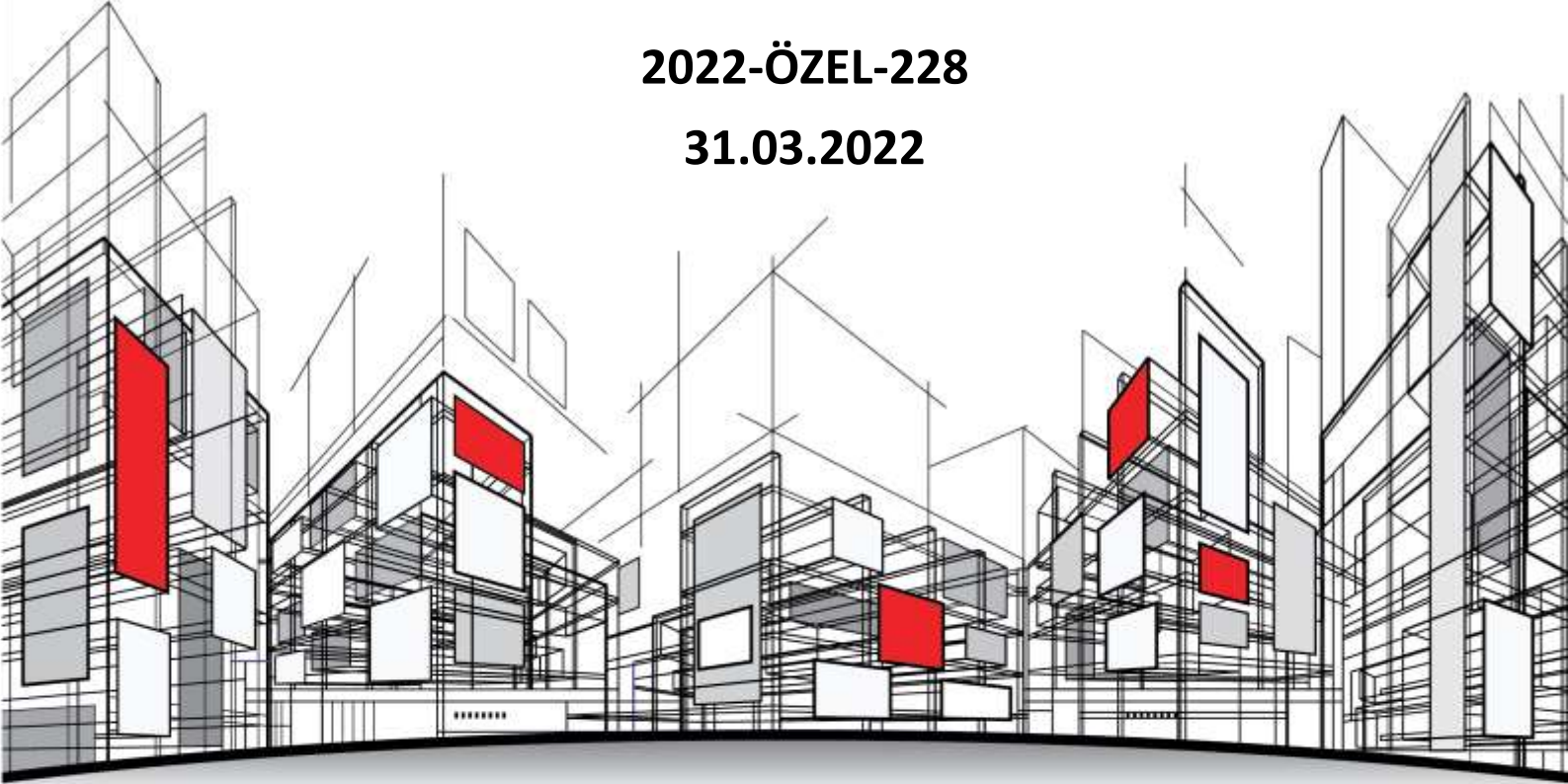


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TEKİRDAĞ – ÇERKEZKÖY –
GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA
- 5 ADET ARSA -**

**2022-ÖZEL-228
31.03.2022**



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 21 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 24 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 25 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 25 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 25 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 26 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 28 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 28 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 28 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 28 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 29 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 29 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 29 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 32 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 32 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 32 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 32 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 35 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 35 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 41 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 41 -
7. SONUÇ	- 43 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 43 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 43 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 43 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 43 -
8. RAPOR EKLERİ	- 45 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 45 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 46 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 54 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEM YÖNETİMİ SERTİFİKASI	- 65 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 66 -

8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 67 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 68 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 69 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 72 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.03.2022/A064
Değerleme Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Tarihi	: 31.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-228
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 no.lu parsel, 315 Ada 1 no.lu parsel, 316 Ada 1 no.lu parsel, 327 Ada 2 no.lu parsel, 326 Ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların 31.03.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 değer tarihli, 2021-Özel-132 rapor numaralı hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. "Gelir Yaklaşımı" yönteminde değerlendirme konusu arsalar üzerinde geliştirilecek projenin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile nakit akışı tabloları hazırlanmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 218.863.000-TL İkiYüzOnSekizMilyonSekizYüzAltmışÜçBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 258.258.340-TL İkiYüzElliSekizMilyonİkiYüzElliSekizBinÜçYüzKırk-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 14.925.700-USD OnDörtMilyonDokuzYüzYirmiBeşBinYediYüz-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 17.612.326-USD OnYediMilyonAltıYüzOnikiBinÜçYüzYirmiAltı -Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: İnönü Caddesi Dersan Han. No: 46/3 Gümüşsuyu Beyoğlu/ İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 : Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 : Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 : Kontrol Eden (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 : Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.03.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 14,6371 TL, USD satış kuru 14,6635 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

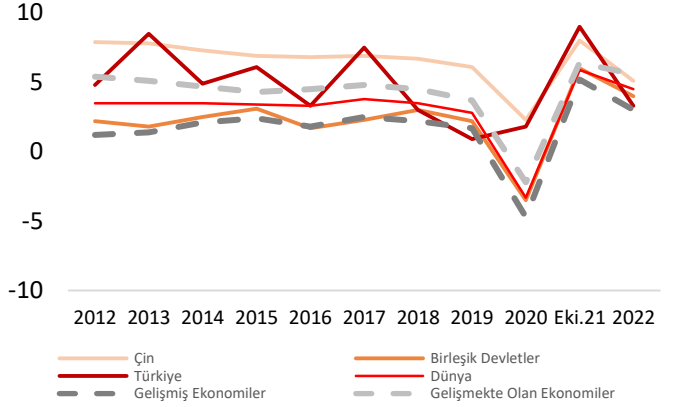
2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi

Kaynak: IMF

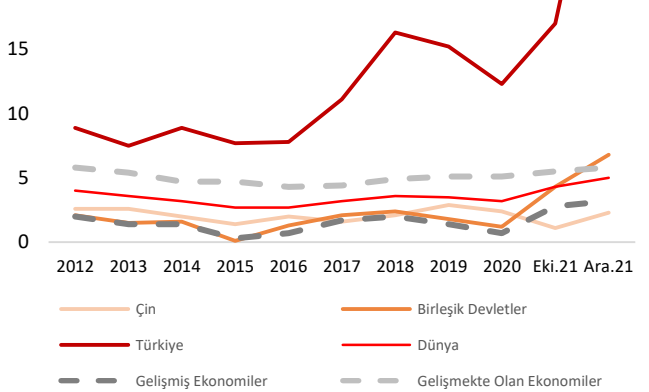
Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4

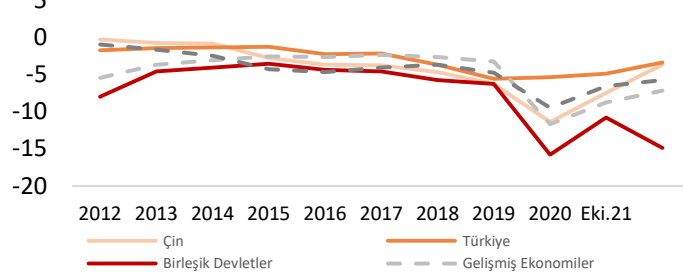
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)

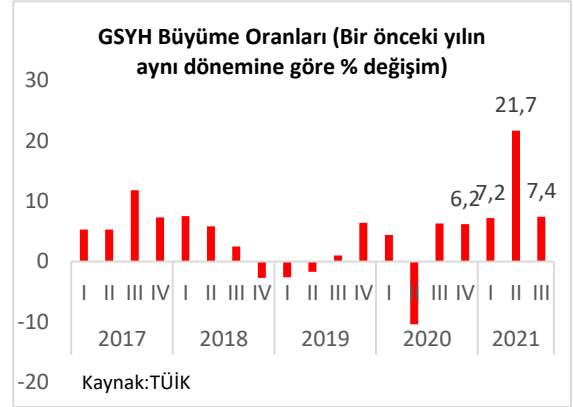


göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

²Kaynak: IMF

3.2. Türkiye Ekonomisi³

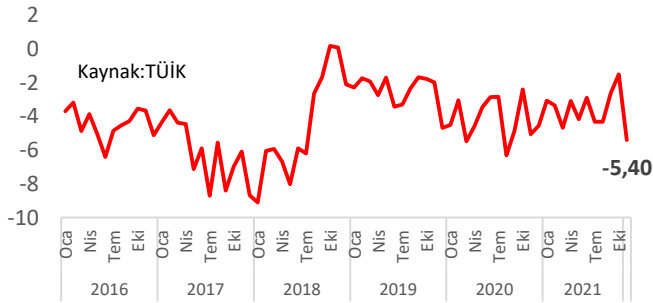
GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik

faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

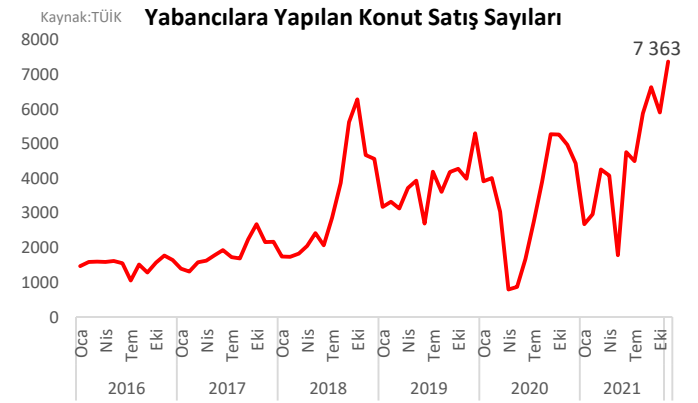
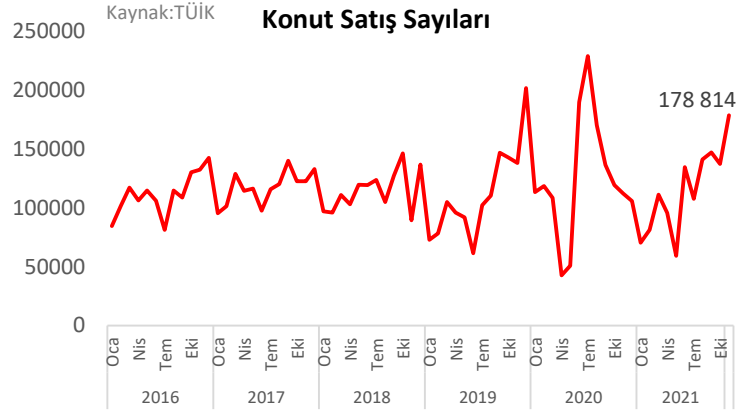
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,24 bir önceki yılın aynı ayına göre %79,91 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi %33,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,20, işçilik endeksi %34,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %95,54, işçilik endeksi %41,09 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %16,63, bir önceki yılın aynı ayına göre %87,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %13,11, işçilik endeksi %30,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %106,92, işçilik endeksi %40,74 arttı.

⁴KAYNAKÇA: TCMB, TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü	16.316,32
Bucağı	-	Tapu Tarihi	29.06.2010
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	8853
Ada	314	Cilt No	59
Parsel	1	Sayfa No	5834
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.301624: 27.997089		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü	16.919,18
Bucağı	-	Tapu Tarihi	29.06.2010
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	8853
Ada	315	Cilt No	59
Parsel	1	Sayfa No	5835
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.300427: 27.995871		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü	17.617,23
Bucağı	-	Tapu Tarihi	29.06.2010
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	8853
Ada	316	Cilt No	59
Parsel	1	Sayfa No	5836
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.300862: 27.998116		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü	718,84
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.01.2016
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	923
Ada	327	Cilt No	101
Parsel	2	Sayfa No	9931
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.297909: 28.005070		

Taşınmazın Tapu Bilgileri

İli	Tekirdağ	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü	1.652,44
Bucağı	-	Tapu Tarihi	21.01.2016
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	923
Ada	326	Cilt No	101
Parsel	2	Sayfa No	9930
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.298282; 28.005293		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
314/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
315/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
316/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
327/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak üçgene yakın bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
326/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	314/1
İnceleme Tarih ve Saati	11.03.2022 14:12
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none">İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (Tarih:19.06.2017, Yevmiye No:9301)İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Deniz Bank A.Ş.) (Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479)İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) (Tarih: 30.07.2019, Yevmiye No:10414)

- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL. bedel ile alacaklı Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020, Yevmiye No:1435
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964
- Çerkezköy İcra Dairesi'nin 23.10.2020 tarih 2017/178 TLMT sayılı İcra Dairesi'nin yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 23.10.2020, Yevmiye No:18057
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3905
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6808513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7309
- İİK 150/c Md. Gereğince İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı resmi yazı Tarih: 24.02.2017 Yevmiye No: 2989

İpotek Bölümü

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 11.000.000,00 Euro bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 15.09.2011, Yevmiye No:13330)

Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS**Ada/Parsel** 315/1**İnceleme Tarih ve Saati** 11.03.2022 14:12**Şerhler Bölümü**

- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih:19.06.2017, Yevmiye No:9301
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Deniz Bank A.Ş.) Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Tarih: 30.07.2019, Yevmiye No:10414
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17/10/2019, Yevmiye No:15365
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 58.886,19 TL. bedel ile alacaklı Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020, Yevmiye No:1435
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964
- Çerkezköy İcra Dairesi'nin 23.10.2020 tarih 2017/178 TLMT sayılı İcra Dairesi'nin yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 23.10.2020, Yevmiye No:18057
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3905
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6808513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7309
- İİK 150/c Md. Gereğince İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı resmi yazı Tarih: 24.02.2017 Yevmiye No: 2989

İpotek Bölümü

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 11.000.000,00 Euro tutarında 1. derece ipotek. Tarih: 15.09.2011, Yevmiye No:13330

Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS**Ada/Parsel** 316/1**İnceleme Tarih ve Saati** 11.03.2022 14:12**Şerhler Bölümü**

- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Deniz Bank A.Ş.) Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Tarih: 30.07.2019, Yevmiye No:10414
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24/01/2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı yazıları ile 58.886,19 TL. bedel ile alacaklı Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020, Yevmiye No:1435
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964
- Çerkezköy İcra Dairesi'nin 23.10.2020 tarih 2017/178 TLMT sayılı İcra Dairesi'nin yazısı yazıları ile satışına gidilmiştir. Tarih: 23.10.2020, Yevmiye No:18057
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3905
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6808513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7309
- İİK 150/c Md. Gereğince İpotegın paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı resmi yazı Tarih: 24.02.2017 Yevmiye No: 2989
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 11.000.000,00 Euro tutarında 1. derece ipotek. Tarih: 15.09.2011, Yevmiye No:13330

İpotek Bölümü

Tapu Takyidat Bilgileri**İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS**Ada/Parsel** 327/2**İnceleme Tarih ve Saati** 11.03.2022 14:13**Beyanlar Bölümü** Diğer (Konusu: Ortaöğretim Tesis Alanında kalmaktadır). Tarih: 21/01/2016 Yevmiye No:923**Şerhler Bölümü**

- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.06.2017, Yevmiye No:9301
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Deniz Bank A.Ş.) Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479
- İhtiyati Haciz⁵: Ortaca İcra Dairesi'nin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Tarih: 30.07.2019, Yevmiye No:10414
- İcrai Haciz⁶: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı yazıları ile 58.886,19 TL. bedel ile alacaklı Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020, Yevmiye No:1435
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964

⁵ İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak amacıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre olabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

⁶ İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğüne geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı yazıları ile 175.527,65 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 18.02.2021, Yevmiye No:3174
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3906
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6808513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7310

İpotek Bölümü -**Tapu Takyidat Bilgileri****İncelemesi Yapılan Kurum** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS**Ada/Parsel** 326/2**İnceleme Tarih ve Saati** 11.03.2022 14:13**Beyanlar Bölümü** Diğer (Konusu: İlköğretim Tesis Alanında kalmaktadır). Tarih: 21/01/2016 Yevmiye No:923**Şerhler Bölümü**

- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.06.2017, Yevmiye No:9301
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL bedel ile alacaklı: Deniz Bank A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479
- İhtiyati Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Tarih: 30.07.2019, Yevmiye No:10414
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365
- Kamu Haczi⁷: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91
- İcrai Haciz: Ortaca İcra Dairesi'nin 24.01.2020 tarih 2017/2180 sayılı haciz yazısı yazıları ile 58.886,19 TL. bedel ile alacaklı Ortaca Mal Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 27.01.2020, Yevmiye No:1435

⁷ İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, "kamu haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411
- İcrai Haciz: İstanbul 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı yazıları ile 175.527,65 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 18.02.2021, Yevmiye No:3174
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3906
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 6808513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7310

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. Tapu Kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile Çerkezköy Belediyesi'nden şifahi olarak edilen bilgiye göre; taşınmazlar 04.04.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çerkezköy Belediyesi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Çerkezköy Belediyesi E-imar uygulamasından ve Çerkezköy Belediyesi ile yapılan görüşmelerden değerlendirme konusu parsellere ait detaylı imar planı hakkındaki bilgiler şifahi olarak elde edilmiştir.

314 Ada 1 Parsel: Kısmen "Kreş" alanı, kısmen E:2 hmax:30.50 m. yapılaşmaya sahip "Konut" Alanında ve kısmen yol alanında kalmaktadır.

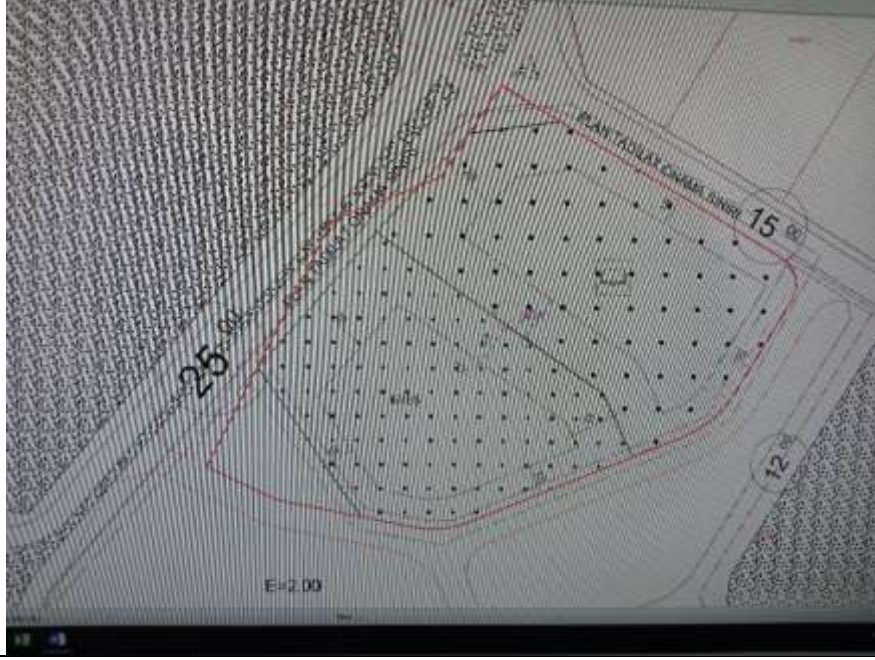
315 Ada 1 Parsel: Kısmen "Konut", kısmen "Yol" alanındadır. Konut alanında E: 2.00, hmax: 30,50 m (Konut Alanı: ~13.930 m², Yol Alanı: ~2.989,18 m², Toplam: 16.919,18 m²)

316 Ada 1 Parsel: Kısmen "Konut", kısmen "Park" ve kısmen "Yol" alanındadır. Konut alanında E: 2.00, hmax:30.50 (Konut Alanı: ~6,460 m², Park Alanı: ~8.500 m², Yol Alanı: 2.657,44 m², Toplam: 17.617,23 m²)

327 Ada 2 Parsel: Parsel ifraz edilerek oluşturulmuştur. Toplam 718,84 m² parsel alanının tamamı "İlköğretim Alanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır.

326 Ada 2 Parsel: Parsel ifraz edilerek oluşturulmuştur. Toplam 1.652,44 m² parsel alanının tamamı "İlköğretim Alanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır.

314 / 1



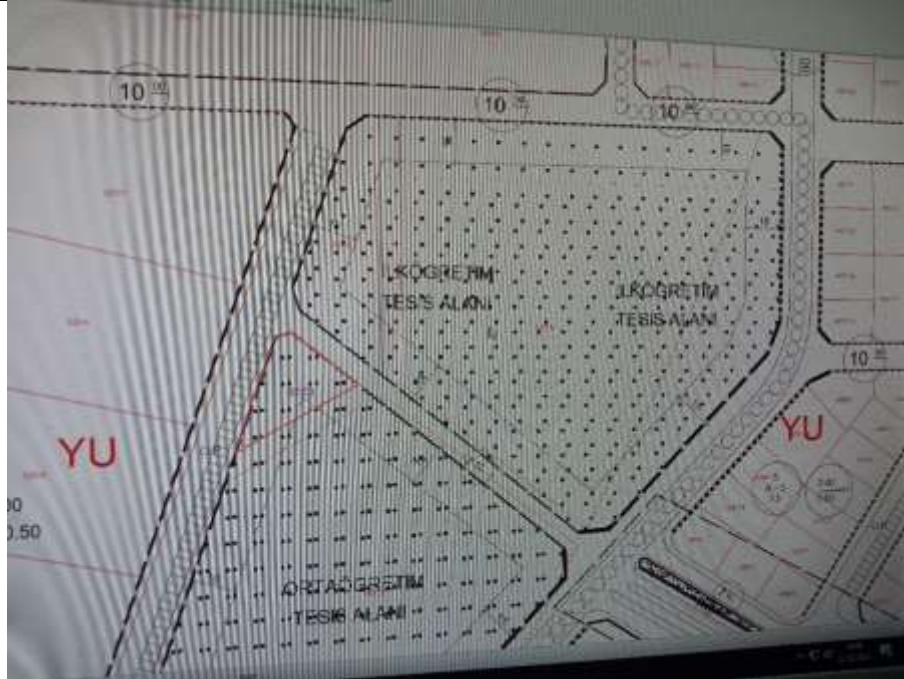
315/ 1



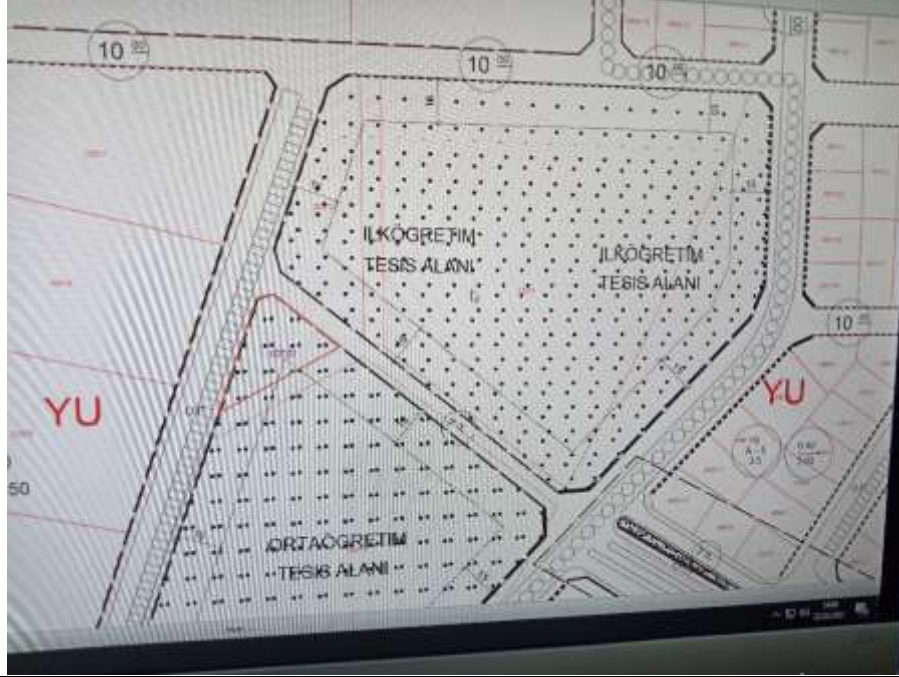
316/ 1



327/2



326/2



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla 04.04.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çerkezköy 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple Çerkezköy Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda gayrimenkullere ait herhangi bir arşiv kaydına ulaşılamamıştır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin 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**

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

314 ada 1 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 16.316,32 m² yüzölçümüne sahip 314 ada 1 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında kreş alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

315 ada 1 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 16.919,18 m² yüzölçümüne sahip 315 ada 1 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında kısmen konut, kısmen yol alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

316 ada 1 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 17.617,23 m² yüzölçümüne sahip 316 ada 1 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında kısmen konut kısmen park ve kısmen de yol alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

327 ada 2 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 718,84 m² yüzölçümüne sahip 327 ada 2 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında tamamı ilköğretim alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üçgen şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

326 ada 2 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 1.652,44 m² yüzölçümüne sahip 326 ada 2 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında tamamı ilköğretim alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullerden 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 Parsel ve 316 Ada 1 Parsel komşu parsel niteliğinde olup, Narin Tekstil Fabrikası'nın kuzeyinde konumlanmaktadır. 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 Parsel ve 316 Ada 1 Parsel erişimi 1. Cadde üzerinden, 326 Ada 2 Parsel ve 327 Ada 2 Parsel erişimi ise Karacaoğlan Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Çerkezköy'ün gelişen bölgeleri arasında yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin yakın çevresinde site özellikli veya münferit konumda konut binaları, park alanları, boş parseller ve Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Narin Tekstil Fabrikası, Pakize Narin Orta Öğretim Okulu, İnci Narin İlköğretim Okulu, Çerkezköy Center AVM yer almaktadır



BÖLÜM 5

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın 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.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabilecek kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "İmar durumu ile uyumlu kullanımı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

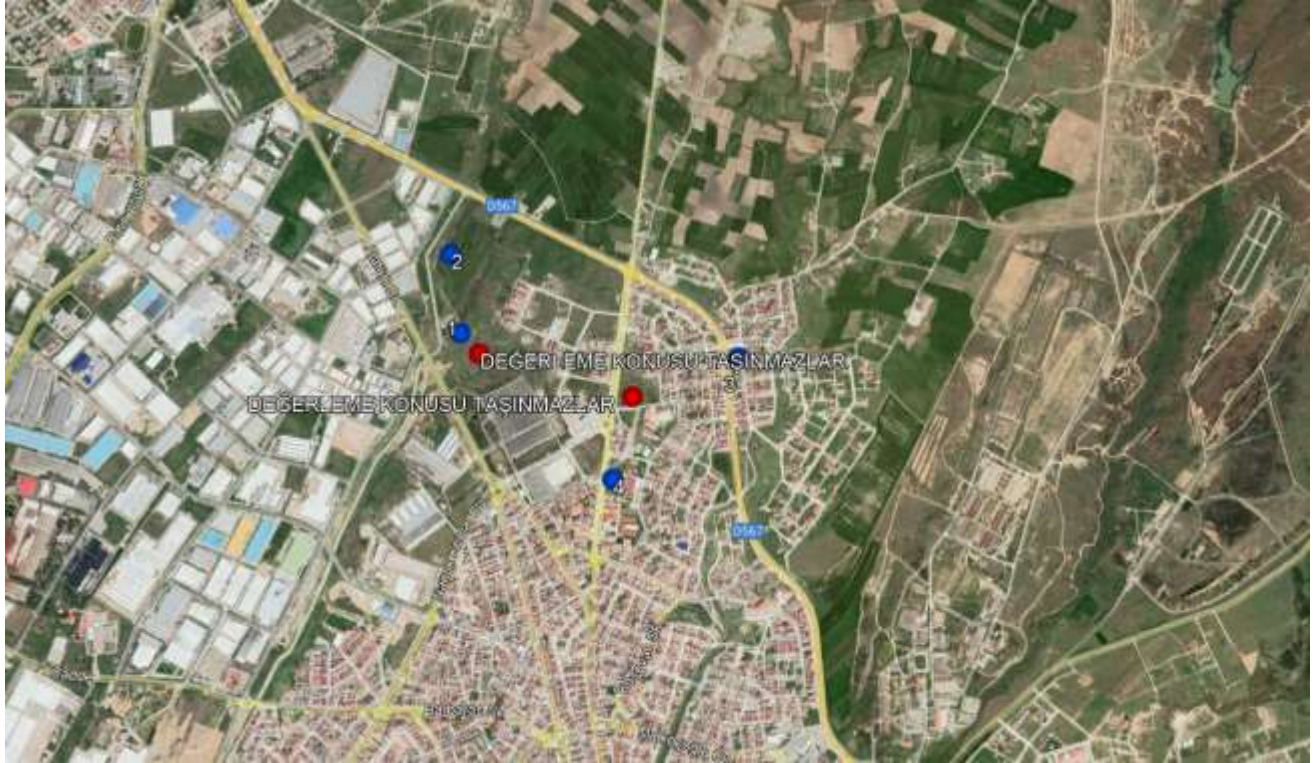
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 16.000 m ² yüz ölçümlü arsa 43.000.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Ticaret + Konut	16.000	43.000.000	2.688	40.000.000	2.500
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 4.000 m ² yüz ölçümlü arsa 21.500.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Konut	4.000	21.500.000	5.375	20.000.000	5.000
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 508 m ² yüz ölçümlü arsa 2.500.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Konut	508	2.500.000	4.921	2.350.000	4.626
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 13.250 m ² yüz ölçümlü arsa 75.000.000TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	Eğitim	13.250	75.000.000	5.660	70.000.000	5.283

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	2.500	5.000	4.626	5.283
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	0%	-20%	-20%	-20%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	5%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	25%	-20%	-10%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.281	3.200	3.331	3.423
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			3.300	

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **2.500-5.283-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. 1 ve 2 no.lu emsaller değerlendirme konusu 314 ada 1 parsel 315 ada 1 parsel ve 316 ada 1 parsel ile yakın konumda olup ana caddeden daha uzak konumda olmaları sebebiyle şerefiyeleri düşüktür. Yüzölçümü bakımında da 3 ve 4 no.lu taşınmazlar söz konusu parsellere göre düşüktür. 1 ve 4 no.lu emsaller söz konusu taşınmazlara oranla oldukça benzer yüzölçüme sahip olup konum olarak dezavantajlı durumdadır. 4 no.lu taşınmazın imar lejantının eğitim olması sebebiyle de düşük şerefiyeye sahiptir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 315 ada 1 parsel, 314 ada 1 parsel ve 316 ada 1 no.lu parsellerin terk sonrası net alanları için m² birim fiyatı 3.300 TL olarak takdir edilmiş ve brüt parselle yansıtılmıştır. Brüt parsel üzerinden değer takdiri **2.700 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Değerlemeye konu 326 ada 2 parsel ve 327 ada 2 parsellerin tamamı ilk öğretim tesis alanında kalmakta olup Çerkezköy Belediyesinden şifahi olarak öğrenilen 2022 yılı rayiç bedel yaklaşık olarak **1.100,00 TL/m²dir**. Kamulaştırma nedeniyle rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılması uygun görülmüş, piyasa araştırmalarında ana caddeden uzak konut imarlı arsalarının m² birim değerlerin **1.500 – 2.500 TL/m²** seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu bağlamda değerlendirme konusu taşınmazların ilköğretim tesis alanında kaldığı arsa değerinin rayiç değerle piyasa değer arasında bir değer olacağı öngörülmüş olup brüt parsel için **1.350 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

315 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Piyasa Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)	16.919
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.700
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	45.681.786
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	45.681.750

314 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Piyasa Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)	16.316
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.700
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	44.054.064
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	44.054.050

316 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Piyasa Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)	17.617
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.700
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	47.566.521
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	47.566.500

326 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	Piyasa Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)	1.652
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	1.350
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.230.794
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.230.750

327 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	Piyasa Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)	719
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	1.350
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	970.434
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	970.400

TOPLAM	140.503.450 (TL)
--------	------------------

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri ~ **140.503.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre 326 ada 2 parsel ve 327 ada 2 no.lu parselin 2022 yılı için belirlenen arsa rayiç değeri **1.100 TL/m²** dir. Buna göre;

Ada	Parsel	Parsel Alanı(m ²)	Rayiç Değer(TL)	Değer (TL)
326	2	1652,44	1.100,00	1.817.684
327	2	718,84	1.100,00	790.724
TOPLAM				2.608.408

*Değerleme konusu taşınmazların Emlak Vergisine Esas Arsa rayiç değerleri bilgi amaçlı verilmiştir.

6.3.1. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanmış emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

Geliştirme Yaklaşımı:

Varsayımlar

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır. Hesaplanması, şu temel mantığa dayanır: Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır. Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının yani sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Benzer Yatırım Konularındaki Karlılık Oranları

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır

Özellikle Türkiye de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmiştir.

- ✓ Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond^[1] USD değeri olan tahvillerin USD Bazlı; 3 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Net Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %10,50 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin yaklaşık %21,13 oranında DOP kesintisine uğrayacağı yapılaşabilir yaklaşık alanın 40.108 m² olacağı bilgisi belediyeden şifahi olarak alınmıştır. Bu sebeple 40.108 m² yüzölçümü üzerine proje geliştirme projeksiyonu hazırlanmıştır. İmar durumunda belirtilen yapılaşma şartları E:2,0 olup ilgili planın plan notlarında 10.000 m² üzeri parsellerde %25 emsal ilavesi yapılacağı belirtilmektedir. Bu kapsamda aşağıda detayları verilen geliştirme tabloları ile değer hesaplanmıştır.

^[1]Kaynak: <https://www.isbank.com.tr/eurobond-fiyatları>

Projenin alansal dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Net Parsel Alanı (m ²)	40.108,00
Emsal	2,00
Emsale Dahil Alan	80.216,00
Plan Notundan Gelen İlave Emsal Hakkı	25%
Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	100.270,00

Fonksiyonlar	Emsale Dahil Alan (M ²)	Emsal Harici Alan (%)	Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (M ²)	Otopark Alanı (M ²)	Emsal Harici Alanlar (Sosyal Tesis) (M ²)	Brüt İnşaat Alanı (M ²)	Arsa Payı Oranı (%)	Arsa Payı Değeri (M ²)
REZİDANS	97.770	30%	127.101	0	0	127.101	98%	39.221
TİCARİ ALAN	2.500	15%	2.875	0	0	2.875	2%	887
TOPLAM	100.270		129.976			129.976	100%	40.108

İnşaat maliyetlerinde kullanılan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde varsayılmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ							
FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD/m ²)
REZİDANS	95.770	350	33.519.500	96%	8.111.719	41.631.219	435
Sosyal Tesis	2.000	375	750.000	2%	181.500	931.500	466
Otopark							
TİCARİ ALAN	2.500	225	562.500	2%	136.125	698.625	279
TOPLAM	100.270		34.832.000	100%	8.429.344	43.261.344	431

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
34.832.000	5%	1.741.600

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYESİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
34.832.000	3%	1.044.960

ARA TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	34.832.000
Altyapı Maliyeti (USD)	1.741.600
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	1.044.960
TOPLAM (USD)	37.618.560

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
37.618.560	15%	5.642.784

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	34.832.000
Altyapı Maliyeti (USD)	1.741.600
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	1.044.960
Proje Genel Giderler (USD)	5.642.784
TOPLAM (USD)	43.261.344

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2022	2023	2024	2025	
ORAN (%)	0%	30%	45%	25%	100%
REZİDANS	0	12.768.816	19.153.224	10.640.680	42.562.719
TİCARİ ALAN	0	209.588	314.381	174.656	698.625
MALİYET (USD)	0	12.978.403	19.467.605	10.815.336	43.261.344

Konut Sektörü

ALAN DAĞILIMLARI HESABI

Kapalı Alanlar	Oran	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)
Emsale Dahil Alan (m ²)		97.770
İşıklık -Havabacaları-Merdiven-Kat Bahçesi vs.	30%	29.331
Satılabilir Alan Toplamı (m²)		127.101
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m²)		127.101

- Konut projesinde katlara ait emsal harici alanlar olarak; müşteriden alınan bilgiler de dikkate alınarak, emsale dâhil inşaat alanının, %30'u oranında bir alanın ışıklık, hava bacaları, merdiven, vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında **2.000 m²** sosyal tesis alanı tasarlanmıştır. Sosyal tesis alanı kapsamında fitness, çocuk oyun alanı vb. fonksiyonların bulunacağı öngörülmüştür.

Konut Tipleri	Emsale Dahil Alan (m ²)	Adetsel Dağılım (%)	Konut Adedi	Brüt Alan (m ²)	Alansal Dağılım (%)	İlave Satılabilir Brüt Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Brüt Alan (m ²)	Konut Başı Satılabilir Brüt Alan (m ²)
1+1	55	18%	195	10.770	11%	3.231	14.001	72
2+1	80	37%	400	32.000	33%	9.600	41.600	104
3+1	110	46%	500	55.000	56%	16.500	71.500	143
TOPLAM		100%	1.095	97.770	100%	29.331	127.101	

KONUT

Toplam Satılabilir Alan (m ²)	127.101
Yıllık Satış Değeri Artış Oranı	5%

Konut Tipleri	Emsale Dahil Alan (m ²)	Konut Adedi	Konut Başı Satılabilir Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyatı-2014 (USD/m ²)	Konut Fiyatı (USD)	Toplam Satılabilir Brüt Alan (m ²)	TOPLAM (USD)
1+1	55	195	72	477	34.275	14.001	6.683.648
2+1	80	400	104	460	47.874	41.600	19.149.596
3+1	110	500	143	443	63.389	71.500	31.694.354
Toplam		1.095		453		127.101	57.527.598

- Proje alanında geliştirilecek projede 1.095 adet konut üretileceği ve 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde dairelerin yer alacağı,
- Geliştirilen proje kapsamında, bölge ihtiyaçları ve talebi doğrultusunda konutlara ait bahçe ve sosyal tesis alanının inşa edilmesi planlanmıştır.
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki konutların m² birim satış değeri, ünite satış hızı, bölgenin doluluk-boşluk oranı, arz-talep dengesi vb. özellikler dikkate alınarak 2022 yılı için 1+1 tipi daire satış

fiyatlarının 7.000 TL/m² (477 USD/m²), 2+1 tipi daire satış fiyatlarının 6.750 TL/m² (460 USD/m²) ve 3+1 tipi daire satış fiyatlarının 6.500 TL/m² (443 USD/m²) olacağı,

- İnşaatin 2025 yılında tamamlanacağı; konut satışlarının 2022- 2026 yılı, ticari ünite satışlarının ise 2022-2025 itibari ile tamamlanacağı,
- Birim satış değeri artış oranının yıllık **%5** seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026
Konutlar (satış)	10%	20%	25%	25%	20%
Satılan Konut Alanı (m ²)	12.710	25.420	31.775	31.775	25.420
SATIŞ FİYATI (USD/m²)	475	499	524	550	578
SATIŞ GELİRLERİ	6.040.398	12.684.835	16.648.846	17.481.289	14.684.283

	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027
KONUT SATIŞ GELİRİ	6.040.398	12.684.835	16.648.846	17.481.289	14.684.283	
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)	0	12.768.816	19.153.224	10.640.680		
NET NAKİT AKIŞLARI	6.040.398	-83.980	-2.504.377	6.840.609	14.684.283	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-83.980	-2.588.357	4.252.252	18.936.534	18.936.534

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	7,31%
Risk Primi	3,19%
İndirgeme Oranı	10,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	18.829.093

- %10,50 indirgeme oranına göre, “Konut” projesinin net bugünkü değeri; 18.829.093.-USD olarak hesaplanmıştır.

TİCARİ ALAN DAĞILIMI

Kapalı Alanlar	Oran	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)
Emsale Dahil Alan		2.500
Işıklık, havabacaları, yangın çıkışı vs.	15%	375
Kiralanabilir Alan Toplamı		2.875
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m²)		2.875

TİCARİ ALAN SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	
TİCARİ ALAN (satış)	30%	30%	30%	10,0%
Satılan Konut Alanı (m ²)	863	863	863	288
SATIŞ FİYATI (USD/m²)	745	782	821	862
SATIŞ GELİRLERİ	642.563	674.691	708.425	247.949

	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025
TİCARİ ALAN SATIŞ GELİRİ	642.563	674.691	708.425	247.949
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)	0	209.588	314.381	174.656
NET NAKİT AKIŞLARI	642.563	465.103	394.044	73.293
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		465.103	859.147	932.440

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	6,50%
Risk Primi	4,00%
İndirgeme Oranı	10,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	1.440.405

- %10,50 indirgeme oranına göre, “Ticari Ünitelerin” net bugünkü değeri; 1.440.405.-USD olarak hesaplanmıştır.

PROJE NAKİT AKIŞ TABLOSU					
YILLAR	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026
KONUT SATIŞ GELİRLERİ (USD)	6.040.398	12.684.835	16.648.846	17.481.289	14.684.283
TİCARİ ALAN NAKİT AKIŞLARI (USD)	642.563	674.691	708.425	247.949	0
TOPLAM GELİRLER (USD)	6.682.960	13.359.526	17.357.272	17.729.238	14.684.283
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (USD)	0	12.978.403	19.467.605	10.815.336	0
NET NAKİT AKIŞLARI (USD)	6.682.960	381.123	-2.110.333	6.913.902	14.684.283
Değerleme Tablosu					
Risksiz Getiri Oranı	6,50%				
Risk Primi	4,00%				
İndirgeme Oranı	10,50%				
Net Bugünkü Değer (USD)	20.269.498				
Net Bugünkü Değer (TL)	297.221.778				

- %10,50 indirgeme oranına göre, “Konut + Ticari Alan” projesinin net bugünkü değeri; **20.269.498.-USD (297.221.778 TL)** olarak hesaplanmıştır.

6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Ayrıca parsel çevresindeki son dönemlerde gerçekleşen yapılaşmalar göz önüne alınmış ve değerlendirme çalışması proje geliştirme yöntemi ile desteklenmiştir.

Değer Tablosu

Piyasa Değeri (Piyasa Yaklaşımına Göre) TL	140.503.450
Piyasa Değeri (Geliştirme Yaklaşımına Göre) TL	297.221.778

Nihai değer takdirinde her 2 yöntemle hesaplanan sonuçlar için uyumlaştırma yapılması gerektiği kanaatine varılmıştır. Her iki yöntemle bulunan değerler % 50 Gelir Yaklaşımı - % 50 Pazar Yaklaşımı kabulü ile değer takdirinde bulunulmuştur. Buna göre taşınmazın nihai değeri takdiri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Değer Takdiri (TL)

218.863.000

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların tek hisseli olması+ Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması+ Kadastro yoluna cephelerinin olması	<ul style="list-style-type: none">- Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması,- Parsellerin yola terk kesintilerinin yapılacağı olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Nitelikli konut projesi yapılabilecek olması	<ul style="list-style-type: none">- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan değerler %50 Pazar Yaklaşımı, %50 Gelir Yaklaşımı uyumlaştırması yapılarak nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.03.2022	
Kur Bilgisi:	31.03.2022 - 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Alış=14,6371 TL, 1 USD Satış=14,6635 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	218.863.000	14.925.700

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 258.258.340-TL (17.612.326 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	--------------------------	--------------------------

Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915264	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823
---	--	--