

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ'NDE YER ALAN ATA CORNER TEKİRDAĞ PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	AGY-2010080
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ HÜRRİYET MAHALLESİNDE 218 ADA 34 PARSELDE YER ALAN ATA CORNER TEKİRDAĞ PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	HÜRRİYET MAHALLESİ ÖĞRETMENLER CADDESİ (218 ADA 34 PARSEL) SÜLEYMANPAŞA / TEKİRDAĞ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) 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 Taşınmazın 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 Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın 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 - Taşınmazın 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı-Plan Notları (kopya)
- Ek 4** - Tapu Suretleri
- Ek 5** - Yapı Ruhsatları (Kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet Projenin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme 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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 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 Gazetesinde 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 1 adet Projenin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-2010080 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Metin EVLEK kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-1812113	AGY-1812178	AGY-1910099
Rapor Tarihi	18.12.2018	02.01.2019	30.12.2019
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA
Raporu Hazırlayanlar	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	6.430.000	6.430.000	6.540.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

218 ADA 34 PARSEL	
İli	: TEKİRDAĞ
İlçesi	: SÜLEYMANPAŞA
Bucağı	:
Mahallesi	: HÜRRİYET
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: İSTANBUL YALI KOLU
Pafta No	:
Ada No	: 218
Parsel No	: 34
Alanı	: 1589,97 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 51
Cilt No	: 40
Sayfa No	: 3857
Tapu Tarihi	: 02.01.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.10.2020 tarihinde, Tapu Kadastro portalından alınmış belge ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık dönemde alım satım işlemleri incelendiğinde taşınmazın Ert Yapı Malzemeleri İnşaat Ve Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 02.01.2019 tarih ve 51 yevmiye numarası ile "Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." lehine tescil edilmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Süleymanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan belgeye göre taşınmazın imar durumu ile ilgili olarak; taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam, 4 kat, ticaret alanında kalmakta olup E: 1.40 tır. Taşınmazın cephe aldığı imar yolunda kadastral terki yapılmamış parseller bulunmaktadır. (218/33p ve 218/26p)

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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; İmar planında değişiklik olmamıştır



2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Süleymanpaşa Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere göre; incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Onaylı yapı ruhsatı'na göre olan mimari projesi incelenmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ														
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
218	34	1 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	392,68		392,68
218	34	2 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/1	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	391,04		391,04
218	34	3 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/2	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	381,37		381,37
218	34	4 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/3	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	383,08		383,08
218	34	5 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/4	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	379,39		379,39
218	34	6 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/5	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	381,37		381,37
218	34	7 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/6	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	383,08		383,08
218	34	8 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/7	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	379,39		379,39
218	34	9 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/8	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	398,06	45,26	443,32
218	34	10 NOLU İŞYERİ	12.06.2020	151/9	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	1	3A	1	2	3	387,17		387,17
												TOPLAM	45,26	3.947,15

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Projede, 218 ada 34 parsel için projeler hazırlanılmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat henüz başlamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Tekay Yapı Denetim Ltd. Şti.- Gaziosmanpaşa Mah. Barbaros Cad. No:5 İç Kapı No:2
Çerkezköy-Tekirdağ

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

218 ada 34 parselde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje için yapılan değerlendirme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş parsel olup taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

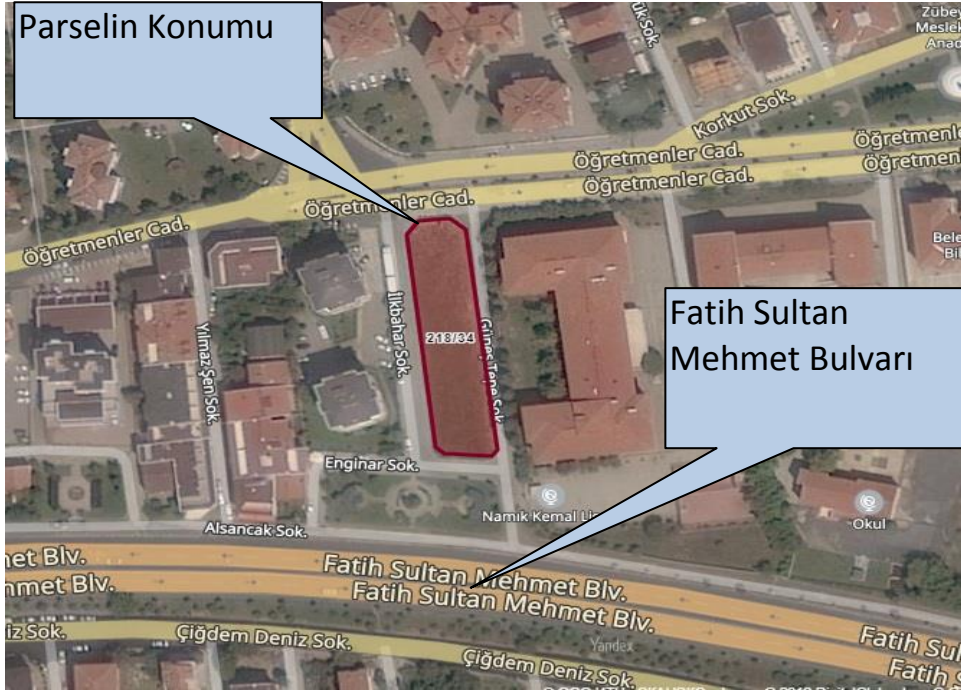
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 218 Ada 34 parselde kain 1589,97 m² alanlı "ARSA" niteliğindeki taşınmazdır. Parsel mevcut imar durumuna göre dört tarafı imar yolu ile çevrili olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Ancak 10 adet bölüm için 10 adet yapı ruhsatı onaylanmıştır. Kadastral duruma göre doğu cephesinde 33 parsel görülmektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Süleymanpaşa İlçesinde, ilçenin bilinen caddelerinden olan Öğretmenler Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Söz konusu parselde ulaşım için, ilçenin ana arterlerinden biri olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı Migros Avm önünden Öğretmenler Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 500m ilerlediğimizde yolun sağında kalan taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın yakın çevresinde zemin ve asma katları işyeri normal katları konut amaçlı kullanılan 5-7 katlı binalar bulunmaktadır. Yakın çevresinde Namık Kemal Lisesi, Süleymanpaşa Tapu Müdürlüğü, Tekirdağ Fen Lisesi, Tekirdağ Sosyal Bilimler Lisesi, Tekirdağ Müftülüğü yer almaktadır. Bölge ulaşım ağı, çevresel etkileşimi, yapı kalitesi, yatırımcı kalitesi açısından iyi nitelikli bir konumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Hürriyet Mahallesinde Öğretmenler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir ticaret ve konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Süleymanpaşa Hürriyet Mahallesinde bulunan gayrimenkullerin, önemli lokasyonlara mesafesi ise Çorlu Havalimanı'na takribi 74 km, Tekirdağ Asyaport Limanına yaklaşık 17 km. dir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

218 Ada 34 Parsel: 1589,97 m² alana sahip olup "Arsa" niteliğindedir. Tek mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk dikdörtgen şeklinde olup düz bir topoğrafik yapıdadır. Öğretmenler Caddesine cephesi yaklaşık 18m cephesi bulunmakta olup derinliği yaklaşık 80 m dir.

Parsel üzerinde 10 adet Blok tanımlanmış olup, her blok bitişik nizamda, bağımsız girişlidir. Toplamda 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Her bağımsız bölüm bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere 3 katta oluşmaktadır. Bütün bağımsız bölümler dükkan olarak planlanmıştır. İşyeri alanı 3901,89 m² ortak alan 45,26 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 3.947,15 m² dir.



Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun

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

218 ada 34 parsel için projeler hazırlanmış ruhsatlar onaylanmış olup, fiziki olarak inşaat henüz başlamamıştır. 10 adet ünite için 10 adet yapı ruhsatı alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın 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 Müdürlüğüne 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 2019 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

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

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 büyümeyle 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.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında 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.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

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.

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

- * Gelişmiş merkezi bir bölgede yer almaktadırlar.
- * İş yeri ve mesken olarak tercih edilen bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşım imkanları iyi durumdadır.
- * Net imar parselidir.
- * Yapı ruhsatları onaylanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Nitelik olarak belirli alıcı kitleye hitap etmektedir.
- * İnşaat çalışmaları başlamamıştır.

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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı, arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(dükkan) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri Krokisi



Arsa Emsalleri

1 Negro Emlak

Tel 0536 293 83 88

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yolun deniz tarafında 1160 ada 4 parsel 267 m² net, ayırık nizam 4 kat yapılanma koşullarında konut alanında yer alan taşınmaz için 750.000 TL istenmektedir. Taban oturumu 105 m² dir. Denize yakın olması nedeni ile daha değerli ancak küçük parsel olması nedeni ile dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	267 .-M ²	750.000 .-TL	2.809 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Sahibinden

Tel 0532 436 06 79

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede daha yukarı tarafta yer alan 3410 ada 2 parsel 2432 m² net, ayırık nizam 4 kat, Kaks:1,40 yapılanma koşullarında konut alanında yer alan taşınmaz için 11.750.000 TL istenmektedir. Konum olarak daha kötü yerde olduğu, istenen değer in ise yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	2432 .-M ²	11.750.000 .-TL	4.831 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 Gündoğdu Gayrimenkul

Tel 0544 492 58 58

Aynı bölgede bulvara yakın konumda yer alan 2314 ada 150 parsel no'lu taşınmaz satılık durumdadır. 124 m² net parsel alanına sahiptir. Ayırık nizamda 3 kat konut imarına sahiptir. Lejant ve kat sayısı olarak daha dezavantajlıdır.

SATILIK	124 .-M ²	220.000 .-TL	1.774 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Han İnşaat

Tel 0532 415 68 53

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede Fatih Sultan Mehmet Bulvarına cepheli konumda yer alan 1183 ada 15 parsel 1928 m² net, ayırık nizam 3 kat, konut alanında yer alan taşınmaz için 18.500.000 TL istenmektedir. Konum olarak daha iyi yerde olduğu, istenen değer in ise çok yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	1928 .-M ²	18.500.000 .-TL	9.595 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Taşar Gayrimenkul

Tel 0541 813 49 18

Yakınında Gündoğdu mahallesinde 2728 ada 3 parsel 3404 m² net, kaks:0.40, taks:0.20, ayırık nizam, 2 kat, konut alanında yer alan taşınmaz için 5.850.000 TL istenmektedir. Konum olarak ve yapılaşma koşulları itibari ile daha dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	3404 .-M ²	5.850.000 .-TL	1.719 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

KONUT EMSALLERİ

6 Talia Emlak

Tel 0555 242 26 33

Yakınında deniz tarafında 2 bloklu yeni binada deniz manzaralı 3. katta bulunan 2+1 planlı daire 110 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire için 435.000 TL istenmektedir. Deniz tarafında site içerisinde konumludur.

SATILIK	110 .-M ²	435.000 .-TL	3.955 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Atölte Emlak

Tel 0541 787 00 90

Yakınında yeni binada 3. katta bulunan 2+1 planlı daire 70 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire için 265.000 TL istenmektedir. Aynı lokasyon münferit binada yer almaktadır.

SATILIK	70 .-M ²	265.000 .-TL	3.786 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8 Turyap Süleymanpaşa

Tel 0545 464 65 45

Yakınında yeni binada 2. katta bulunan 2+1 planlı daire 110 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire için 460.000 TL istenmektedir. Aynı lokasyon münferit binada yer almaktadır.

SATILIK	110 .-M ²	460.000 .-TL	4.182 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

İŞ YERİ EMSALLERİ

9 Delux Gayrimenkul

Tel 0536 884 03 67

Yakınında Müjgan Kalelioğlu Caddesi üzerinde yeni yapıda Migros marketin yanında 200 m² düz giriş 80 m² bodrumdan oluşan toplam 280 m² olarak pazarlanan dükkan 2.300.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	280 .-M ²	2.300.000 .-TL	8.214 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

10 Kapçak Emlak

Tel 0532 257 59 74

Taşınmazın sırasında yer alan 40 m² giriş ,40 m² deposu bulunan toplam 80 m² olarak pazarlanan dükkan 645.000 TL bedelle satılıktır. 50 m² bahçe kullanımı bulunmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	645.000 .-TL	8.063 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

11 Bedir Emlak

Tel 0532 257 14 73

Yakınında Şht. Rüştü Ökeler Caddesi üzerinde 18-20 yıllık binanın giriş katında yer alan 90 m² dükkan 900.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	90 .-M ²	900.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

Emsal No	Durumu	Niteliği	Alanı	Değeri	Birim Değeri
1	SATILIK	ARSA	267,00 m ²	750.000 TL	2.809 TL/m ²
2	SATILIK	ARSA	2.432,00 m ²	11.750.000 TL	4.831 TL/m ²
3	SATILIK	ARSA	124,00 m ²	220.000 TL	1.774 TL/m ²
4	SATILIK	ARSA	1.928,00 m ²	18.500.000 TL	9.595 TL/m ²
5	SATILIK	ARSA	3.404,00 m ²	5.850.000 TL	1.719 TL/m ²
6	SATILIK	KONUT	110,00 m ²	435.000 TL	3.955 TL/m ²
7	SATILIK	KONUT	70,00 m ²	265.000 TL	3.786 TL/m ²
8	SATILIK	KONUT	110,00 m ²	460.000 TL	4.182 TL/m ²
9	SATILIK	İŞ YERİ	280,00 m ²	2.300.000 TL	8.214 TL/m ²
10	SATILIK	İŞ YERİ	80,00 m ²	645.000 TL	8.063 TL/m ²
11	SATILIK	İŞ YERİ	90,00 m ²	900.000 TL	10.000 TL/m ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmazın bulunduğu bölgenin merkezi bir bölge olması nedeniyle benzer özellikte arsa emsali bulunmamıştır. Civar bölgelerdeki arsa emsalleri incelenerek (+) (-) yönleri karşılaştırılmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat iş yeri değerinin 8.000-12.000 TL/m² fiyat aralığında, yeni inşaa edilen normal kat daire değerinin ortalama 3.500-4.300 TL/m² civarında olduğu, müteahhit kat karşılığı oranının %50 civarında olduğu tespit edilmiş olup bu verilere göre proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Arsa emsalleri incelendiğinde, emsallerde yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmaza nazaran daha kötü olduğu görülmektedir. Arsa emsallerinde kaks:0.40 olan konut imarlı parselin m² değeri 1.700 TL/m² dir. Aynı imar hakkına sahip konut lejantlı parsel için ise 4.831 TL/m² bedel istenmektedir. Ana bulvar üzeri konut + ticaret imarlı parselin birim değeri ise yaklaşık 7000-8000 TL/m² olarak gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma hakkı, konumu vb. özellikleri dikkate alındığında bölgede benzer nitelikteki 1/1 tam hisseli arsa birim m² değerlerinin 3.750-4.750.-TL/m² aralığında olabileceği görüşleri alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi 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 taşınmaza 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.

		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 - 218 ADA 34 PARSEL (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI		750.000	11.750.000	220.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.589,97	267	2.432	124
DÜZELTME ÖNCESİ BİRİM M ² DEĞERİ		2.809	4.831	1.774
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	BÜYÜK 20%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI	E=1,40 HMAX: 12,50	4 KAT	E=1.40	3 KAT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	Ticaret	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-4%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		12%	66%	31%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.497	3.146	8.020	2.324

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
218	34	1.589,97	4.497	7.150.095,09	7.150.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				7.150.000 TL	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		2.300.000	645.000	900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	392,68	280 8.214	80 8.063	90 10.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -2%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	BOD.+ZEM.+1.	Depolu Dük. BENZER 0%	Depolu Dük. BENZER 0%	Dükkan ORTA İYİ -10%
KATA İLİŞKİN DÜZELTME				
NİTELİK		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME				
CEPHE		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	konsept	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.324	7.639	6.853	7.480

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın emsal:1,40 ticaret alanında kalan parselin birim değerinin 4.497 -TL/M² olabileceği öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaata henüz başlanmamıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen, parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış inşaat başlamamış olması göz önünde bulundurularak Ruhsat maliyetleri eklenmiştir.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir.

Söz konusu projen ticari nitelikli bir proje olacağı öngörüldüğünden inşaat birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
218 ada 34 parsel									
1 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	392,68	M ²	=	569.386	.-TL	
2 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	391,04	M ²	=	567.008	.-TL	
3 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	381,37	M ²	=	552.987	.-TL	
4 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	383,08	M ²	=	555.466	.-TL	
5 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	379,39	M ²	=	550.116	.-TL	
6 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	381,37	M ²	=	552.987	.-TL	
7 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	383,08	M ²	=	555.466	.-TL	
8 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	379,39	M ²	=	550.116	.-TL	
9 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	443,32	M ²	=	642.814	.-TL	
10 NOLU İŞYERİ	1.450	.-TL/M ²	X	387,17	M ²	=	561.397	.-TL	
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	5.657.741	.-TL	

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5 - %15 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %10 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti =	5.657.741
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	282.887
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	5.940.628
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B) =	297.031
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	6.237.659
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	594.063
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) =	6.831.722

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri =	7.150.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	6.237.659 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%10) (C) =	594.063
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) =	2.008.149 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	15.989.870 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	15.990.000 TL

Değerlemesi yapılan parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

Parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parsele yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgelerinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 100.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 75.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN RUHSAT VE PROJE MALİYETLERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)
218	34	1589,97 m ²	3.947,15 m ²	75 TL/ m ²	296.036 TL
RUHSAT VE PROJESİ OLAN ANCAK KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-.TL)		Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-.TL)	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri (-.TL)
218	34	7.150.000 TL	+	296.036 TL	= 7.446.036 TL
TOPLAM					7.446.036 TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-.TL)	15.990.000 TL
Mevcut Durum Toplam Değeri (-.TL)	7.446.036 TL
Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)	7.450.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır.
Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Taşınmazın imarlı olması ve iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Ancak parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Taşınmazın projelendirilmesi sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 13,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 5,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmaz 1589,97 m² alana sahiptir. Alınan yapı ruhsatları ve mimari projesine göre toplam satılabilir alanın yaklaşık 3.901,89 m² olarak hesaplanmıştır. Parselin ticaret imarlı olması nedeni ile zemin ve normal kattada ticari fonksiyonlu işyerleri olarak planlanmıştır.

Taşınmaz için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden iş yeri türlerinde ünitelerin 1.dönemde %15' inin, 2.dönemde %45' inin, 3.dönemde %40' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

İş yerlerinin satış birim değerlerinin ortalama 7324.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda yaklaşık %5 ve % 10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI (ATA CORNER)					
YATIRIM SÜRECİ		36			
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)		3.901,89 m ²			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)		3.901,89 m ²			
		1. dönem	2. dönem	3. dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	100%	15,00%	45,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)		585,28 m ²	1.755,85 m ²	1.560,76 m ²	3.901,89
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)		7.324,14 TL/m ²	7.690,34 TL/m ²	8.459,38 TL/m ²	
Artış Oranı			5,00%	10,00%	
Satış Geliri (Dükkan)		4.286.696 TL	13.503.094 TL	13.203.025 TL	30.992.815,57
Satış Gelirleri (Toplam)		4.286.696 TL	13.503.094 TL	13.203.025 TL	30.992.816 TL
Nakit Akım		4.286.696 TL	13.503.094 TL	13.203.025 TL	30.992.816 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		21.567.464 TL	21.167.991 TL	20.779.925 TL	
İNDİRGEME ORANI		17,50%	18,50%	19,50%	

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %18,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da toplam **~21.167.991- TL** olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ilçede yukarıda örnekleri verildiği üzere ve yine bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde kat karışılığı oranını % 50 civarında bu duruma istinaden hasılat paylaşım oranının %45 civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 45 olacağı , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 nının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama % 10 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	21.167.991 -TL
---	-----------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞERİ (-TL)	7.150.000 TL
--	---------------------

■ Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	7.450.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	15.990.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	21.167.991 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YUVARLATILMIŞ BUGÜNKÜ DEĞERİ	21.170.000 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.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin değeri dikkate alınarak değer 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 direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında parsel için blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede kiralanmış yada kiralık arsaya rastlanmamış kira analizi yapılmamıştır.

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

Parsel üzerinde ruhsat ve projeler onaylanmış, 5 yıllık süreyi doldurmadığı görülmüştür.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde her hangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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 taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın toplam değeri için ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

7.450.000 .-TL

(Yedi Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.791.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
7.450.000	8.791.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
21.170.000	24.980.600

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

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 Değer 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 niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.