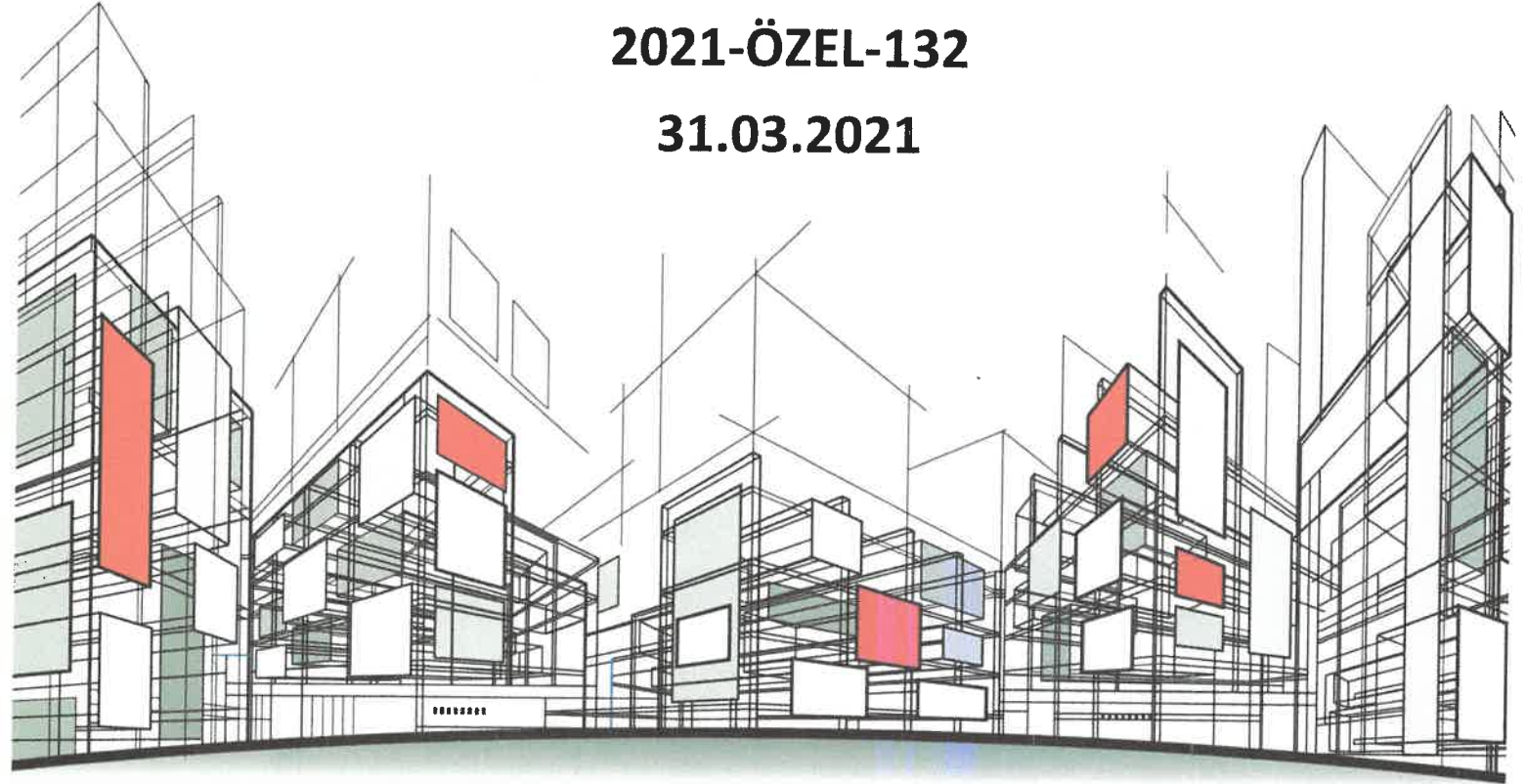


**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME RAPORU
MARTI GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

2021-ÖZEL-132

31.03.2021



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

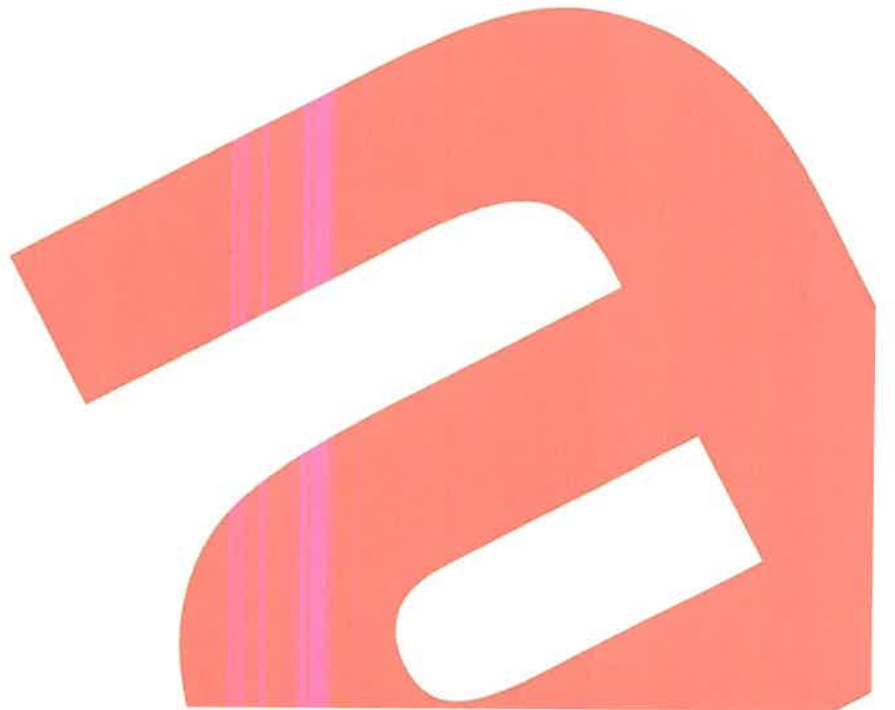
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 20 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 23 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 24 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZI ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 24 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 24 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 25 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 27 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 27 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 27 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 28 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 28 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 28 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 31 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 31 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 31 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 31 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 33 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 34 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 38 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 38 -
7. SONUÇ	- 40 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 40 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 40 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 40 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 40 -
8. RAPOR EKLERİ	- 42 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 42 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 43 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 46 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 61 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 62 -
8.6. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 63 -
8.7. LİSANS BELGELERİ	- 64 -
8.8. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 66 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri için Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 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.
- Değerleme Uzmanı Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olduğunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 29.03.2021/A065
Değerleme Tarihi	: 31.03.2021
Rapor Tarihi	: 31.05.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-132
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 31.03.2021 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	: Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
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 daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırılması 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	: 67.642.714 -TL AltmışYediMilyonAltyüzKırkikiBinYediYüzOnDört-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 79.818.403 -TL YetmişDokuzMilyonSekizYüzOnSekizBinDörtYüzÜç-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 8.109.859 -USD SekizMilyonYüzDokuzBinSekizYüzElliDokuz-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 9.569.634 -USD DokuzMilyonBeşYüzAltmışDokuzBinAltyüzOtuzDört -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: 60340000001227 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

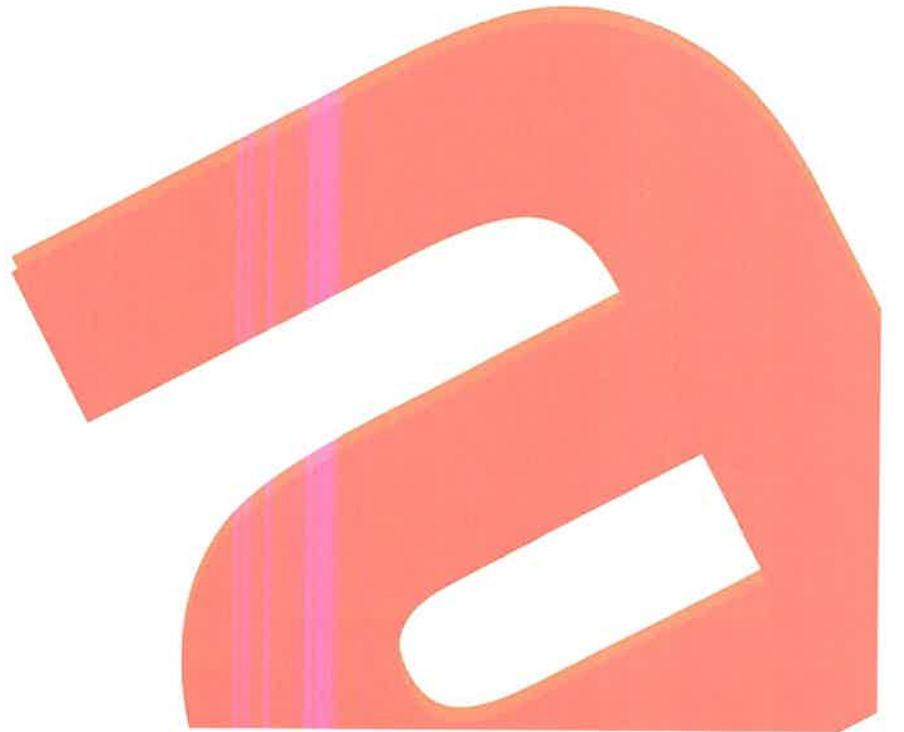
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

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 31.03.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD alış kuru 8,3258 TL, USD satış kuru 8,3408 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

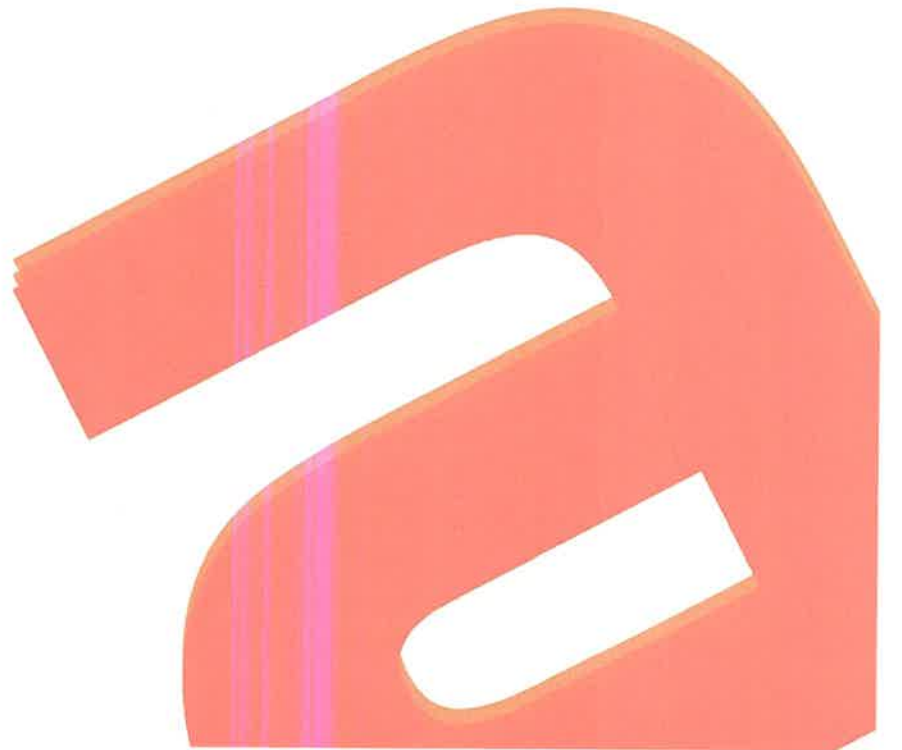


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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 tamamiyle 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 önlenmesi 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



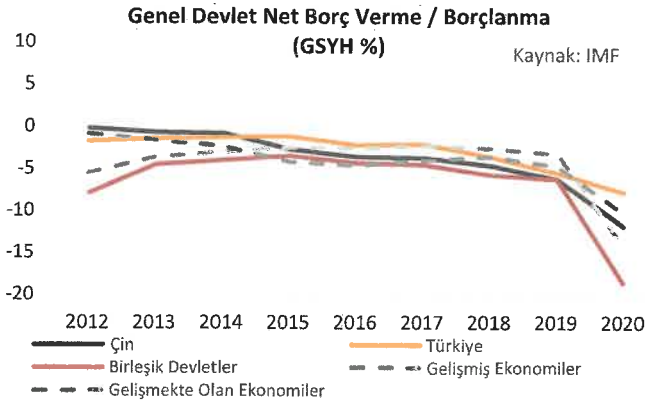
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibariyle gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık % 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. 2012 yılından 2020'ye kadarki süreçte Türkiye'de 2013, 2015 ve 2017 yıllarında kırılmalar görülmekteyken gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkelerde 2019 yılında bir kırılma görülmektedir. Küresel ölçekte görülen bu kırılma ile 2019-2020 yılları arası %5 kadar bir düşüş görülmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Avrupa'daki dört büyük ekonomi olan Almanya(%2), Fransa(%5,9), Birleşik Krallık(%2,5) ve İtalya(%5,5) bir önceki çeyreğe göre daralırken, benzer şekilde, ABD ekonomisi aynı dönemde % 1,3 oranında küçülmüştür.

Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, 2019 yılsonundan bu yana 1,3 puan azalarak, Nisan 2020 itibarıyla yıllık bazda yüzde 0,4'e gerilemiş, gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 1,2 puan düşerek yüzde 4,2 olmuştur.

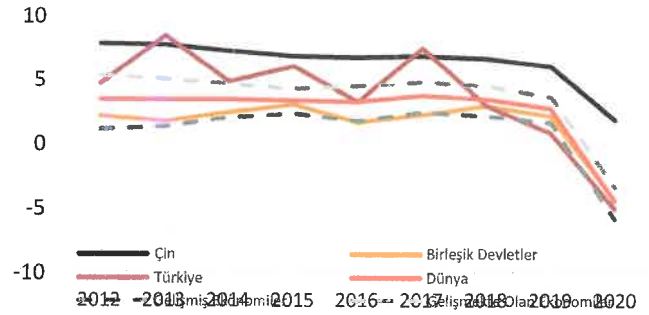


Dünya ticaret hacmi, aylık verilere göre Nisan 2020'de %12,1 oranında gerilemiş ve böylece seri içerisindeki en keskin düşüş gerçekleşmiştir. 2020 ilk çeyreğindeki yüzde 6,8 daralmanın ardından Çin, Covid-19 salgınına rağmen, 2020 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,2 oranında büyümüştür. Birleşik Devletlerde ise ikinci çeyrekte yüzde 9,0 oranındaki küçülmenin ardından üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,9 oranında daralma kaydedilmiştir.

²Kaynak: IMF

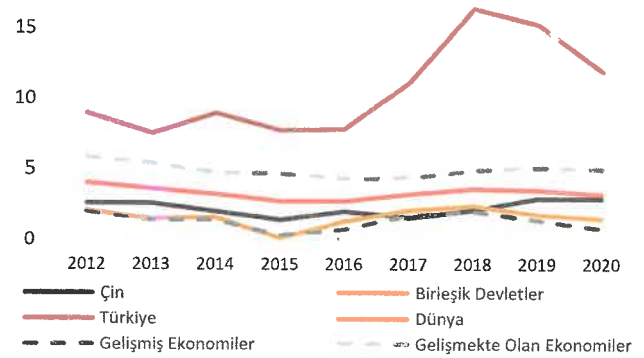
Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)

Kaynak: IMF



Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)

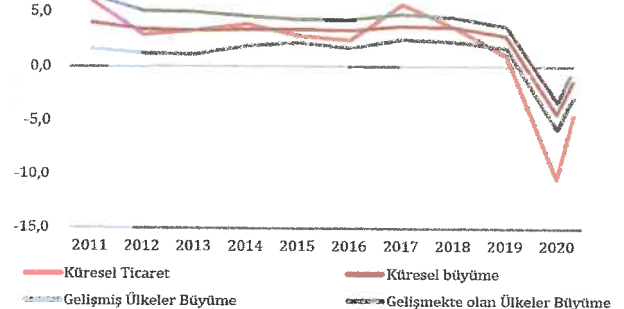
Kaynak: IMF



Covid-19 salgınının başladığı ilk çeyrekte küresel borçluluk 1,2 trilyon dolar artışla 258 trilyon dolar olmuştur. Küresel borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı ilk çeyrekte 10 baz puandan fazla artışla tarihi rekor olan %331 düzeyine ulaşmıştır. Salgının seyrine bağlı olarak özellikle 2020'nin ilk çeyreğinde finansal piyasalarda oynaklık hızla artmış, özellikle hisse senedi piyasalarında tarihsel düşüşler gözlenmiştir. Riskli varlık fiyatları keskin düşerken, sermaye akımları gelişmekte olan ülkelere aleyhine bozulmuştur.

Küresel Büyüme (%)

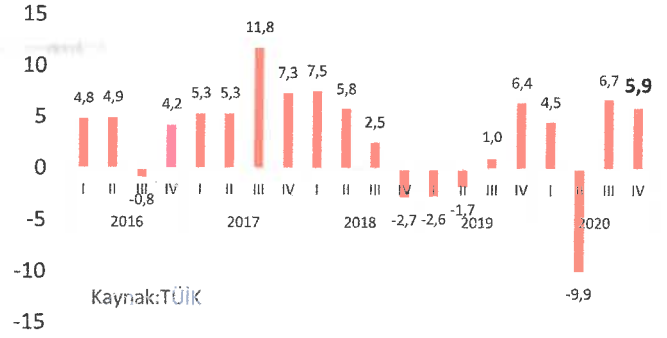
Kaynak: IMF



3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH2020 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 5,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 4, sanayi sektörü yüzde 10,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) ise yüzde 3,3 oranında reel katma değer artışı gerçekleştirmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 10,3 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 8,2 ve yüzde 6,6 oranlarında artmıştır. Toplam sabit sermaye yatırımları altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde yüzde 14,7 oranında azalırken makine teçhizat yatırımları yüzde 38,7 oranında artmıştır. Böylece, 2020 yılının tamamında GSYH yüzde 1,8 oranında reel artış kaydederek 2009 yılı sonrası kesintisiz büyüme eğilimini devam ettirmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,7 artış göstermiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

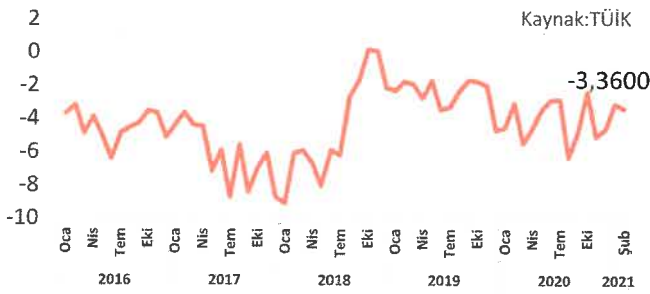


Şubat ayında tüketici fiyatları yüzde 0,91 oranında yükselerek 15,06 değerinde izlenmiş ve yıllık enflasyon 0,64 puan artarak yüzde 15,61 olmuştur. Temel mal fiyatları Şubat ayında yüzde 0,12 oranında gerilemiş, grup yıllık enflasyonu 1,52 puan artışla yüzde 21,70 olmuştur. Ana sanayi gruplarına göre incelendiğinde, yıllık enflasyon enerji ve dayanıksız tüketim malları grubunda yükselirken, ara malı ve dayanıklı tüketim gruplarında yataya yakın seyretmiş, sermaye malı grubunda ise gerilemiştir. Aramaları grubu fiyat artışında tekstil iplik ve elyafı, ahşap ürünler, inşaat

Enflasyon (% değişim geçen yılın aynı ayına göre)



Aylara Göre Dış Ticaret Dengesi Milyar ABD \$



sektörü ile bağlantılı ürünler ve kâğıt ürünleri öne çıkmıştır.

Şubat'ta dış ticaret açığı, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 10,7 artışla 3 milyar 360 milyon dolara yükselmiştir. 2021 yılı Şubat ayında geçen yılın aynı ayına göre; ihracat, % 9,6 artarak 16 milyar 12 milyon dolar; ithalat, % 9,8 artarak 19 milyar 372 milyon dolar; Dış ticaret hacmi, % 9,7 artarak 35 milyar 384 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. İhracatın ithalata karşılama oranı ise % 82,7 olmuştur. Şubat ayında en fazla ihracat yaptığımız ülkeler sırasıyla Almanya (1

milyar 498 milyon dolar), İngiltere (968 milyon dolar) ve ABD (917 milyon dolar) olurken, ithalatta ise ilk üç sırayı Çin (2 milyar 240 milyon dolar), Rusya (1 milyar 721 milyon dolar) ve Almanya (1 milyar 704 milyon dolar) almıştır. Şubat ayında ihracatçılarımız 210 farklı ihracat pazarına ulaşmayı başarmıştır. 238 milyon dolar ile Çin, 1 milyar 722 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 570 milyon dolar ile İsviçre, 952 milyon dolar ile İtalya izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %41,8'ini oluşturmuştur.

3, TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

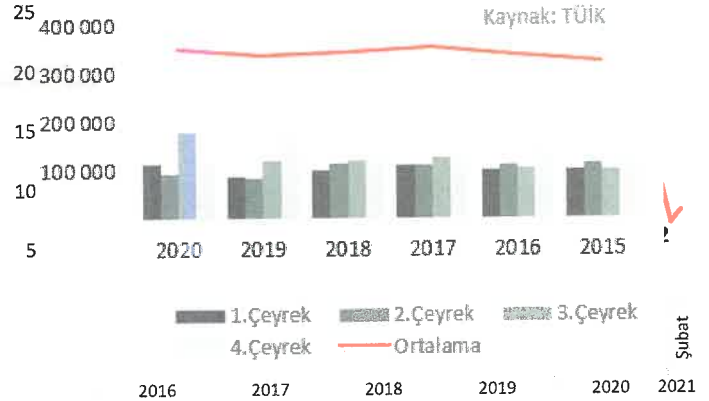
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,6 azalarak **81 bin 222** olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 bin 929 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 7 bin 757 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 4 bin 659 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Bayburt, 31 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Tunceli olmuştur.

Ocak-Şubat döneminde konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,7 azalışla 151 bin 809 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %70,5 azalışla 25 bin 401, diğer satış türleri ise %13,7 azalışla 126 bin 408 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %35,9 azalışla 47 bin 5, ikinci el konut satışları ise %34,1 azalışla 104 bin 804 olarak gerçekleşmiştir.

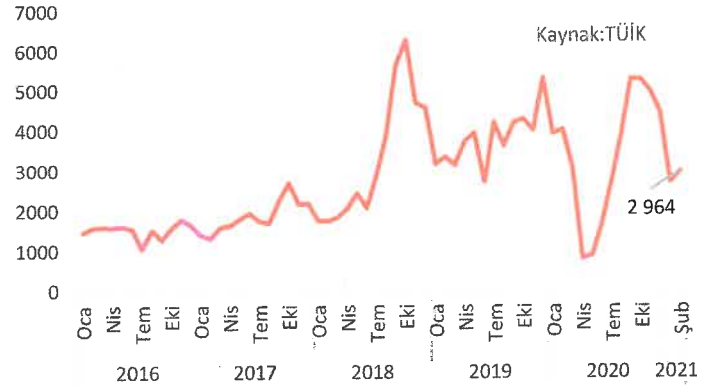
Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak **2 bin 964** olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat ayında ilk sırayı bin 525 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 533 konut satışı ile Antalya, 211 konut satışı ile Ankara, 138 konut satışı ile Mersin ve 64 konut satışı ile Samsun izlemiştir.

Şubat ayında İran vatandaşları Türkiye'den 477 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla, 432 konut ile Irak, 259 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izlemiştir.

Yıllara Göre Konut Satış Sayıları



Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları



İnşaat maliyet endeksi



İnşaat maliyet endeksi **258,24** ile 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70

artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 artmıştır.

⁴ KAYNAKÇA: 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	18.03.2021 17:18
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 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 18.02.2021, Yevmiye No:3173
- 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
- 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/Parsele 315/1

İnceleme Tarih ve Saati 18.03.2021 17:21

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 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 25. İcra Dairesi'nin 17.02.2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 18.02.2021, Yevmiye No:3173
- 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
- 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
- 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 316/1

İnceleme Tarih ve Saati 18.03.2021 17:30

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 25. İcra Dairesi'nin 17/02/2021 tarih 2020/18571 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 175.527,65 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 18.02.2021, Yevmiye No:3173
- 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
- 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 327/2

İnceleme Tarih ve Saati 18.03.2021 17:17

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

⁵ İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, 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 alabilir. 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 müdürlüğünce 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) dönüştür.

- 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
- 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

İpotek Bölümü

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS

Ada/Parsel 326/2

İnceleme Tarih ve Saati 18.03.2021 17:20

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 taşınmaz 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 nitelikte 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

İpotek Bölümü

➤ 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 kısmende 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



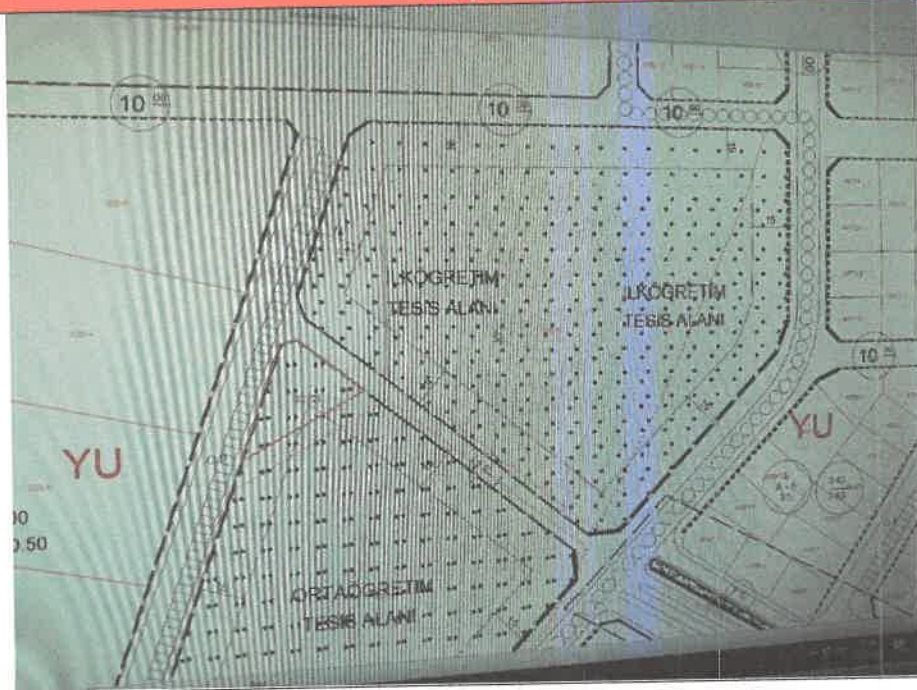
315 / 1



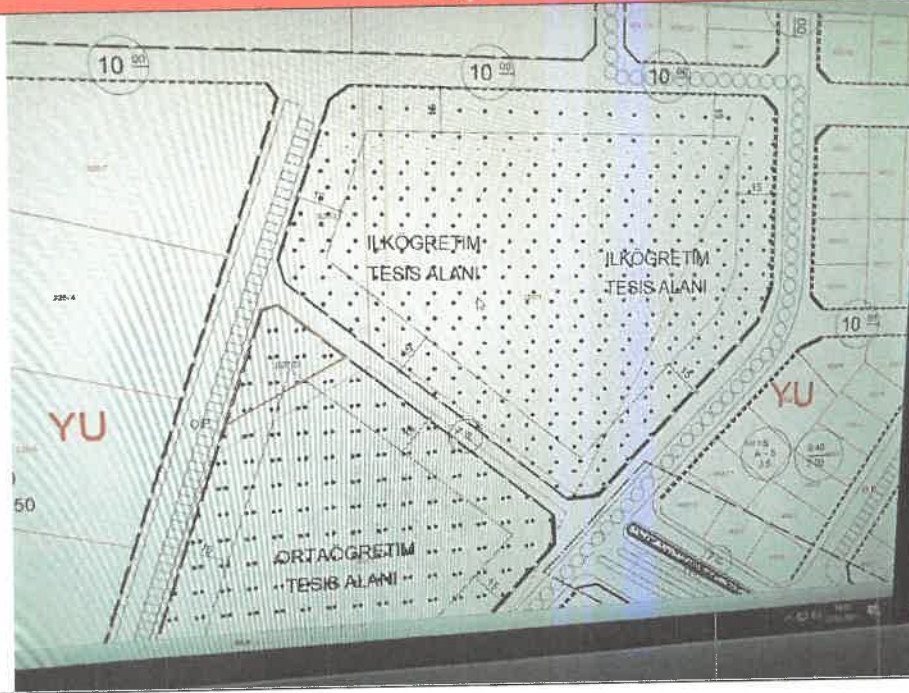
316/1



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, 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 çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda 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 bulunmaktadır.

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 bulunmaktadır.

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

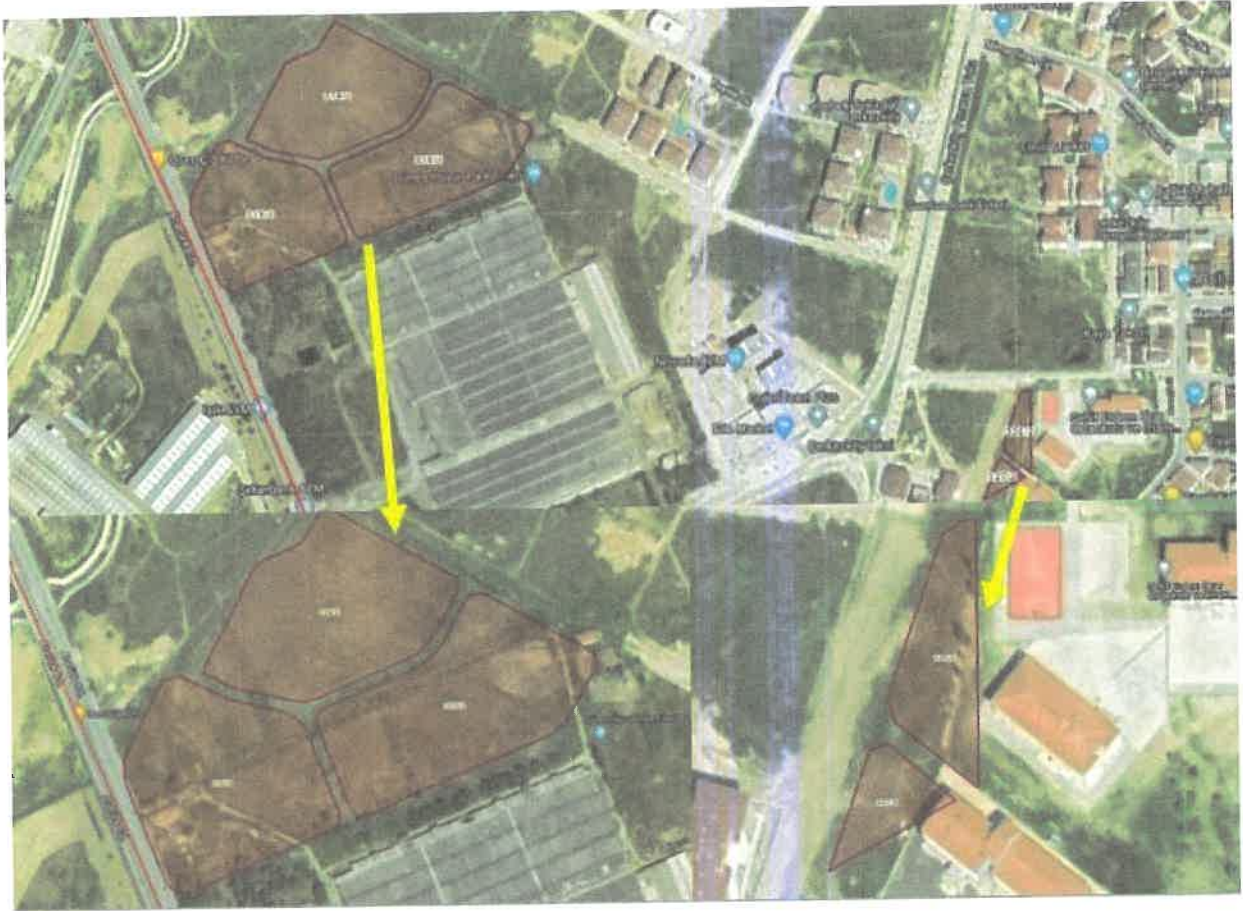
Taşınmazlar Arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü

taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında 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

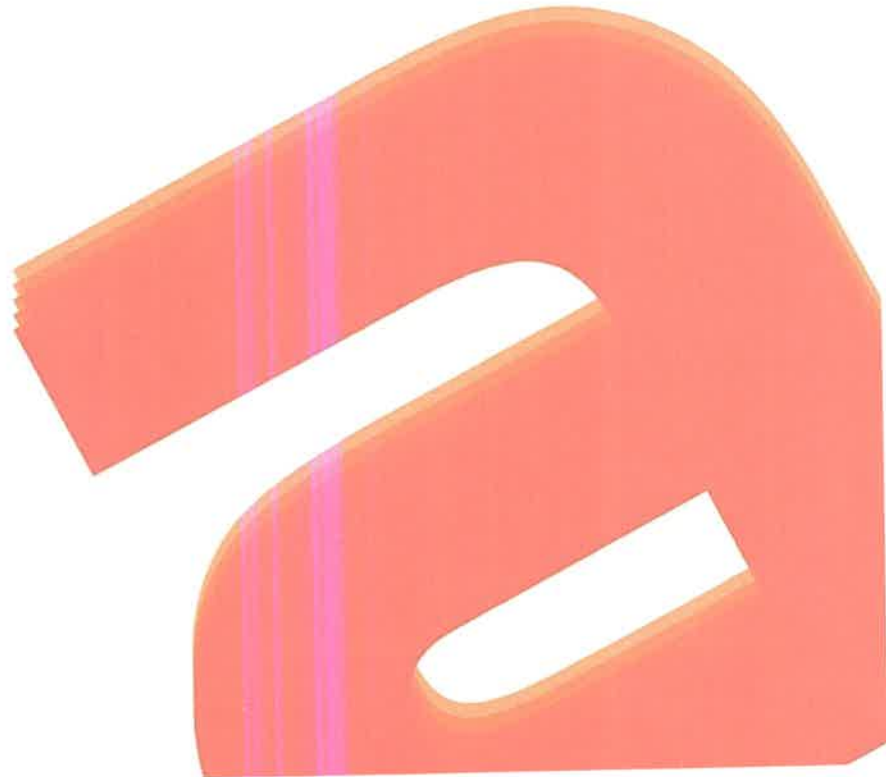
Çalışmaya konu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullerden 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 Parsel ve 316 Ada 1 Parsel komşu parsel niteliğinde olup, Narin Tekstil Fabrikası'nın kuzeyinde konumlanmaktadır. 314 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 unsur, 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 değerlendirilme 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 hesaplamak 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 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 değerlendirilen 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, değerlendirilen 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 değerlemesi 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 kullanılabileceğini 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 kullanımudur.

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 satışı 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 3.987 m ² yüz ölçümlü emsal'in Çerkezköy belediyesi E imar uygulamasından yapılan durum sorgulamada konut imarlı olduğu ve arsanın sahibinden.com ilan sitesinde 7.980.000TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Konut	3.987	7.980.000	2.002	7.750.000	1.944
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 3.000 m ² yüz ölçümlü emsal'in Çerkezköy belediyesi E imar uygulamasından yapılan durum sorgulamada konut imarlı olduğu ve arsanın sahibinden.com ilan sitesinde 7.500.000 TL bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Konut	3.000	7.500.000	2.500	7.000.000	2.333
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 3.732 m ² yüz ölçümlü Çerkezköy belediyesi E imar uygulamasından yapılan durum sorgulamasında Konut imarlı olduğu ve arsanın sahibinden.com ilan sitesinde 5.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Konut	3.732	5.500.000	1.474	5.250.000	1.407
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 485 m ² yüz ölçümlü emsal'in Çerkezköy belediyesi E imar uygulamasından yapılan durum sorgulamasında konut imarlı olduğu ve arsanın sahibinden.com ilan sitesinde 800.000 TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Konut	485	800.000	1.649	750.000	1.546
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 210 m ² yüz ölçümlü emsal'in Çerkezköy belediyesi E imar uygulamasından yapılan durum sorgulamasında konut imarlı olduğu ve arsanın sahibinden.com ilan sitesinde 255.000 TL pazarlıklı bedel ile satılık ilanı mevcuttur.	Konut	210	255.000	1.214	250.000	1.190

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	1.881	2.167	1.393	1.546	1.119
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	-15%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	5%	5%	10%	10%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.787	2.058	1.393	1.469	1.175
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	1.550				

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **1.190-2.333-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. 1, 2 ve 3 nolu 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 söz konusu parsellere göre düşüktür. 4 ve 5 nolu emsaller söz konusu taşınmazlara oranla oldukça düşük yüzölçüme sahip olup konum olarak dezavantajlı durumdadır. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin 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 1.550 TL olarak takdir edilmiş ve brüt parsel alanına yansıtılmıştır. Brüt parsel üzerinden değer takdiri **1.250 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 2021 yılı rayiç bedel yaklaşık olarak 470 TL/m² dir. Kamulaştırma nedeniyle rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılması uygun görülmüş, piyasa araştırmalarında ana caddeden uzak konut imarlı arsalarının m² birim değerlerin 1.000 – 1.100 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 **600 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)		1.250
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		21.148.975
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		21.149.000

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)		1.250
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		20.395.400
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		20.395.000

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)		1.250
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		22.021.538
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		22.022.000

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)		600
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		991.464
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		991.000

327 Ada 2 Parsel Arsa Değeri		Piyasa Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Alanı (m ²)		719
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		600
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		431.304
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		431.000

TOPLAM		Piyasa Değeri (TL)
		64.988.000

Değerleme konusu parsellerin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **~64.988.000TL** olarak takdir edilmiştir.

Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre 326 ada 2 parsel ve 327 ada 2 nolu parselin 2021 yılı için belirlenen arsa rayiç değeri 470 TL/m²'dir. Buna göre;

Ada	Parsel	Parsel Alanı	Rayiç Değer	Değer (TL)
326	2	1652,44	470	776.647
327	2	718,84	470	337.855
TOPLAM				1.114.502

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 santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi santralin 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 piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir. Rapor bu yöntem kullanılmamıştır.

Geliştirme Yaklaşımı:

- Varsayımlar

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.

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/Kiralananabilir 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)
Rezidans	95.770	450	43.096.500	96%	10.429.353	53.525.853	559
Sosyal Tesis	2.000	475	950.000	2%	229.900	1.179.900	590
Ticari Alan	2.500	380	950.000	2%	229.900	1.179.900	472
TOPLAM	100.270		44.996.500	100%	10.889.153	55.885.653	557

ALTYAPI MALİYETİ			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)		Oran	Maliyet (USD)
	44.996.500	5%	2.249.825

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)		Oran	Maliyet (USD)
	44.996.500	3%	1.349.895

ARA TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	44.996.500
Altyapı Maliyeti (USD)	2.249.825
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	1.349.895
TOPLAM (USD)	48.596.220

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (USD)
48.596.220	15%	7.289.433

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	44.996.500
Altyapı Maliyeti (USD)	2.249.825
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	1.349.895
Proje Genel Giderler (USD)	7.289.433
TOPLAM (USD)	55.885.653

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2021	2022	2023	2024	
ORAN (%)	15%	30%	30%	25%	100%
Rezidans	8.205.863	16.411.726	16.411.726	13.676.438	54.705.753
Ticari Alan	176.985	353.970	353.970	294.975	1.179.900
Maliyet (USD)	8.382.848	16.765.696	16.765.696	13.971.413	55.885.653

ALAN DAĞILIMLARI HESABI		
Kapalı Alanlar	Oran	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)
Emsale Dahil Alan (m²)		97.770
Işıklık -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)	KDV Dahil Satış Fiyatı (USD)
1+1	55	195	72	492	35.357	14.001	6.894.631	38.186
2+1	80	400	104	468	48.716	41.600	19.486.423	52.613
3+1	110	500	143	450	64.408	71.500	32.204.124	69.561
Toplam		1.095		461		127.101	58.585.178	

- 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 2021 yılı için 1+1 tipi daire satış fiyatlarının 4.000 TL/m²(519 USD/m²), 2+1 tipi daire satış fiyatlarının 3.750 TL/m²(464 USD/m²) ve 3+1 tipi daire satış fiyatlarının 3.500 TL/m²(440 USD/m²) olacağı,
- İnşaatın 2025 yılında tamamlanacağı; konut ve ticari alan satışlarının 2022 yılı, ticari ünite satışlarının itibarı ile başlayacağı,
- Birim satış değeri artış oranının yıllık %5 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOPLAM
KonuUSDar (satış)	0%	10%	20%	25%	30%	15%	100,0%
Satılan Konut Alanı (m ²)	0	12.710	25.420	31.775	38.130	19.065	127.101
SATIŞ FİYATI (USD/m²)	461	484	508	534	560	588	540
SATIŞ GELİRLERİ	0	6.151.444	12.918.032	16.954.917	21.363.195	11.215.677	68.603.264

	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026
Konut Satış Geliri		6.151.444	12.918.032	16.954.917	21.363.195	11.215.677
İNŞAAT MALİYEUSDERİ (-)	0	8.205.863	16.411.726	16.411.726	13.676.438	

NET NAKİT AKIŞLARI	0	-2.054.419	-3.493.694	543.191	7.686.757	11.215.677
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-2.054.419	-5.548.113	-5.004.923	2.681.834	13.897.511

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	6,50%
Risk Primi	4,00%
İndirgeme Oranı	10,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	7.642.418

- %10,50 indirgeme oranına göre, "Konut" projesinin net bugünkü değeri; 7.642.418.-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
Kiralanan Alan Toplamı		2.875
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m²)		2.875

TİCARİ ALAN SATIŞ PROJEKSİYONU	2021	2022	2023	2024	2025	TOPLAM
Ticari Alan (satış)	0%	30%	30%	30%	10,0%	100,0%
Satılan Konut Alanı (m ²)	0	863	863	863	288	2.875
Satış Fiyatı (USD/m²)	735	772	810	851	893	-
SATIŞ GELİRLERİ	0	665.634	698.916	733.862	256.852	2.355.264

	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026
Ticari Alan Satış Geliri	0	0	665.634	698.916	733.862	256.852
İnşaat Maliyetleri (-)	0	176.985	353.970	353.970	294.975	
Net Nakit Akışları	0	-176.985	311.664	344.946	438.887	256.852
Kümülatif Nakit Akışı		-176.985	134.679	479.625	918.512	1.175.364

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	6,50%
Risk Primi	4,00%
İndirgeme Oranı	10,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	800.834

- %10,50 indirgeme oranına göre, "Ticari Ünitelerin" net bugünkü değeri; 800.834.-USD olarak hesaplanmıştır.

PROJE NAKİT AKIŞI TABLOSU						
YILLAR	31.03.2021	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026
KONUT SATIŞ GELİRLERİ (USD)	0	6.151.444	12.918.032	16.954.917	21.363.195	11.215.677
TİCARİ ALAN NAKİT AKIŞLARI (USD)	0	0	665.634	698.916	733.862	256.852
TOPLAM GELİRLER (USD)	0	6.151.444	13.583.666	17.653.833	22.097.057	11.472.529
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (USD)		8.382.848	16.765.696	16.765.696	13.971.413	
NET NAKİT AKIŞLARI (USD)	0	-2.231.404	-3.182.030	888.137	8.125.644	11.472.529
Değerleme Tablosu						
Risksiz Getiri Oranı		6,50%				
Risk Primi		4,00%				
İndirgeme Oranı		10,50%				
Net Bugünkü Değer (USD)		8.443.252				
Net Bugünkü Değer (TL)		70.296.829				

- %10,50 indirgeme oranına göre, "Konut+Ticari Alan" projesinin net bugünkü değeri; 8.443.252.-USD (70.296.829 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	64.988.600
Piyasa Değeri (Geliştirme Yaklaşımına Göre) TL	70.296.829

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
67.642.714

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 terklerinin bulunması
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 itibariyle 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:	31.03.2021		
Kur Bilgisi:	31.03.2021- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Alış=8,3258 TL, 1 USD Satış=8,3408 TL'dir.		
ÖZET TABLO		TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		67.642.714	8.109.859
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)		67.642.714	8.109.859

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 79.818.403 -TL (9.569.634 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Şefik Ercan KESKİNER
Jeofizik Mühendisi
Lisans No: 408115

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi
Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184