



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

TEKİRDAĞ İLİ MURATLI İLÇESİ
İSTİKLAL MAHALLESİ
603 ADA 8, 9, 10 PARSEL VE 604 ADA 4 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZLARA YÖNELİK
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU





RAPOR ÖZETİ	
Müşteri Adı	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Raporu Hazırlayan	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Numarası	22-105
Rapor Tarihi	13.06.2022
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
İl	Tekirdağ
İlçe	Muratlı
Mahalle/Köy	İstiklal Mahallesi
Ada/Parsel Numarası	603 Ada 8, 9, 10 Parsel 604 Ada 4 Parsel
Anagayrimenkul Niteliği	603/8-9: Arsa 603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası 604/4: Arsa
Anagayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	603/8: 6.218,40 603/9: 9.999,00 603/10: 36.894,63 604/4: 5.518,66
İmar Durumu	Organize Sanayi Alanı - H: Serbest - KAKS: 0,70
Mevcut Kullanım Durumu	603/8-9: Boş Arsa 603/10: Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası 604/4: Boş Arsa
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞERLER	
Takdir Edilen Toplam Değer, ₺	126.795.000,00
Takdir Edilen Toplam Değer, ₺ (KDV Dahil)	149.618.100,00

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	15
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	25
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	27
4.5 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim	29
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	31
5.1 Bölge Analizi	31
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	33
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	36
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	38
5.5 İmar Durum Bilgileri	39
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	41
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	42
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	42
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	45
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	45
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	46
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	46
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	46
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	46

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	47
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	47
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	48
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	48
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	48
6.3 Emsal Araştırması	48
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	48
6.3.2 Kiralık Arsa Emsal Araştırması.....	50
6.3.3 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması	52
6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri	54
6.5 Kira Değer Takdiri.....	57
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	58
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	58
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	58
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	58
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	59
8. SONUÇ	60
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	60
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	61
RAPOR EKLERİ:	61

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

13.06.2022

1.2 Rapor Numarası

22-105

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 parsel ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

10.06.2022

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanları Nursel YAZGAN ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 07.06.2022 tarihinde imzalanan 2022/048 numaralı sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	30.06.2021	13.10.2021	-
Rapor Numarası	21.06-101 21.06-102	21.10-102	-
Raporu Hazırlayanlar	Hakkı Erdem ÜNAL	Abdurrahman KESMEZ	-
	Hasan Serhat BERKLİ	Hasan Serhat BERKLİ	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	Yılmaz ALUÇ	-
Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	603 Ada 8-9 Parsel (Eski 602/5): 6.565.000,00 603 Ada 10 Parsel (Eski 603/1): 38.630.000,00 604 Ada 4 Parsel: 5.740.000,00	603 Ada 10 Parsel: 41.780.000,00	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu

Müşteri Adresi: Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:6 Kat:10 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 parsel ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme konusu 603 ada 10 parsel numaralı "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün üzerinde silo nitelikli yapılar bulunmaktadır.

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışmasında Silolar dahil toplam değer ve silolar hariç toplam değer takdirine yönelik bir çalışma yapılması talep edilmiştir. Ancak söz konusu talebin makine ve teçhizat değerlemesi kapsamında olduğundan değerlendirme çalışmasında silolar dikkate alınmamıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- 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 kullanımıdır. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

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.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- 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 değerin 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.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Nisan 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri								
		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya	
IMF	2020	3,1	6,4	3,4	3,9	2,7	7,3	2,3	4,5	
	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6	
	2022	3,6	2,8	3,7	0,8	-5,5	8,2	4,4	2,4	
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-3,0	-7,3	2,3	-4,6	
	2021	5,6	5,2	5,6	5,0	4,3	9,4	8,1	1,8	
	2022	4,5	4,3	3,7	1,4	2,7	8,1	5,1	3,4	
Dünya Bankası	2020	-3,4	-6,4	-3,4	-3,9	-3,0	-7,3	2,2	-4,5	
	2021	5,5	5,2	5,6	4,9	4,3	8,3	8,0	1,7	
	2022	4,1	4,2	3,7	1,4	2,4	8,7	5,1	2,9	

Kaynak:
 IMF 2022 Nisan ay. Görünüm Raporu
 OECD 2022 Aralık ay. Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2022 Ocak ay. Görünüm Raporu

2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler	
		DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)
		2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi		10,8	4,7
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika		8,7	6,9
Güney Amerika		7,2	2,0
Avrupa		9,7	5,6
Asya		14,4	2,3
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika		12,6	4,5
Güney Amerika		19,9	2,2
Avrupa		9,1	6,8
Asya		10,7	2,9
		Reel Değişim (%)	
		2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi		10,1	5,0
İhracat Hacmi			
Gelişmiş Ülkeler		9,5	6,1
Gelişmekte Olan Ülkeler		11,8	3,9

Kaynak: IMF Nisan 2022, DTÖ (Ekim 2022)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Nisan 2022'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2011 yılında %11 oranında büyüme sergilemiştir.

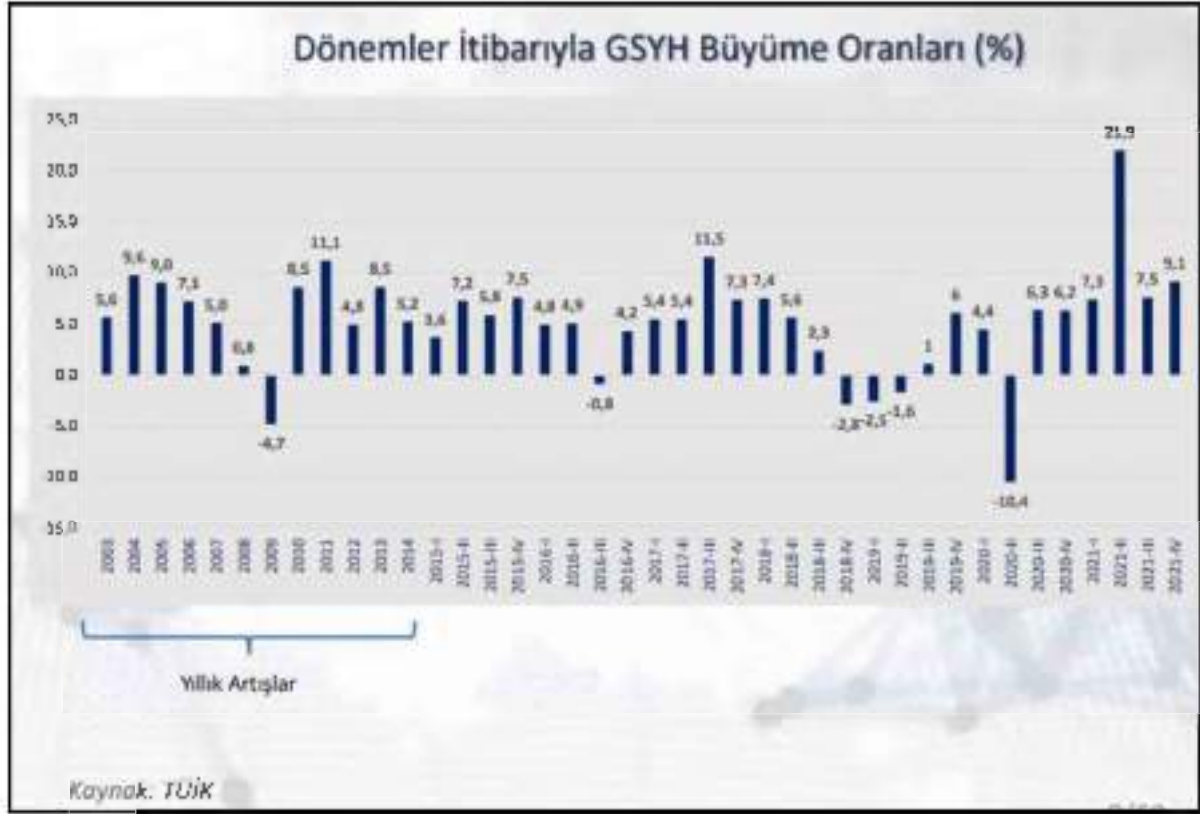


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11., Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,1 oranında büyümüştür. Böylece 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,00 büyümüştür.

2003-2021 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



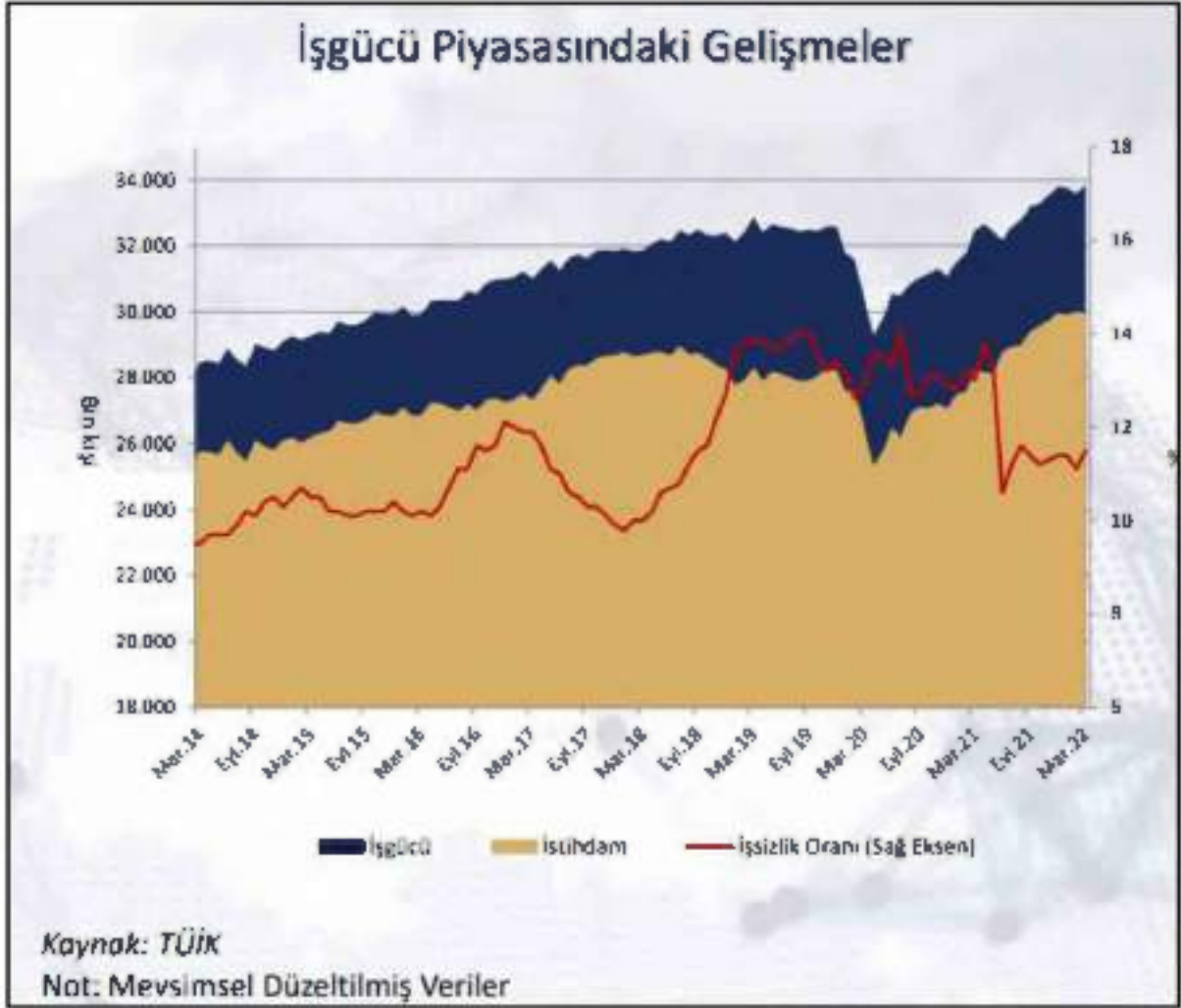
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2021 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 9.539 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) geçici verilere göre, 2020’de kişi başı GSYH, 28.435 dolar olmuştur.



Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2021 Mart ayında bir önceki aya göre 0,4 puanlık artış ile %11,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

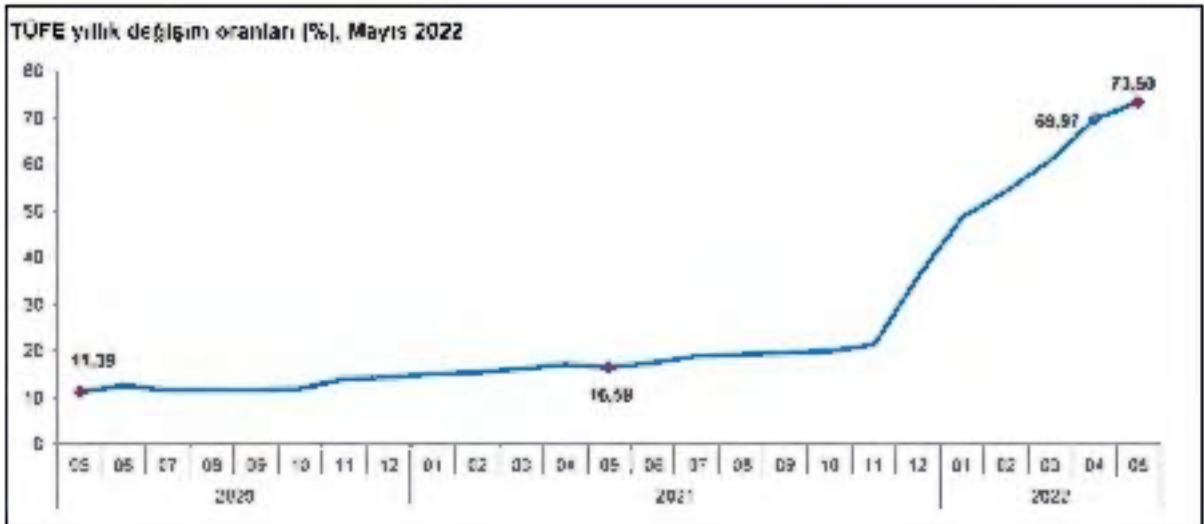
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,6 (Nisan), AB(27)’de %6,2 (Mart), Avro Bölgesi’nde %6,8 (Mart), Almanya’da %5,0 (Mart), Fransa’da %7,3 (Mart) ve İtalya’da %8,3 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %8,76, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %132,16 ve on iki aylık ortalamalara göre %80,38 artış göstermiştir.

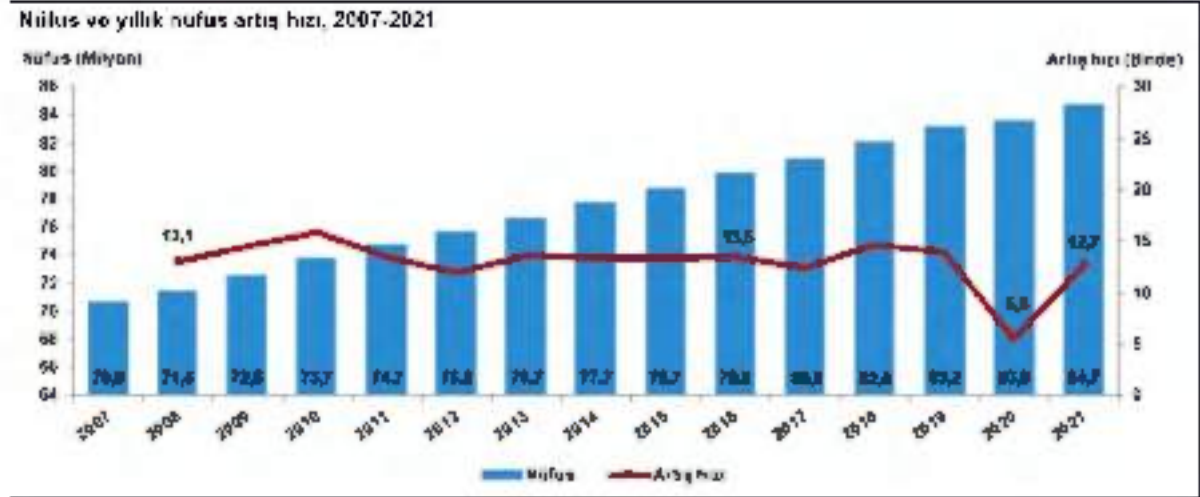


TÜFE'de (2003=100) 2022 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,64 bir önceki yılın aynı ayına göre %73,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %39,33 artış göstermiştir.



4.3 Demografik Veriler

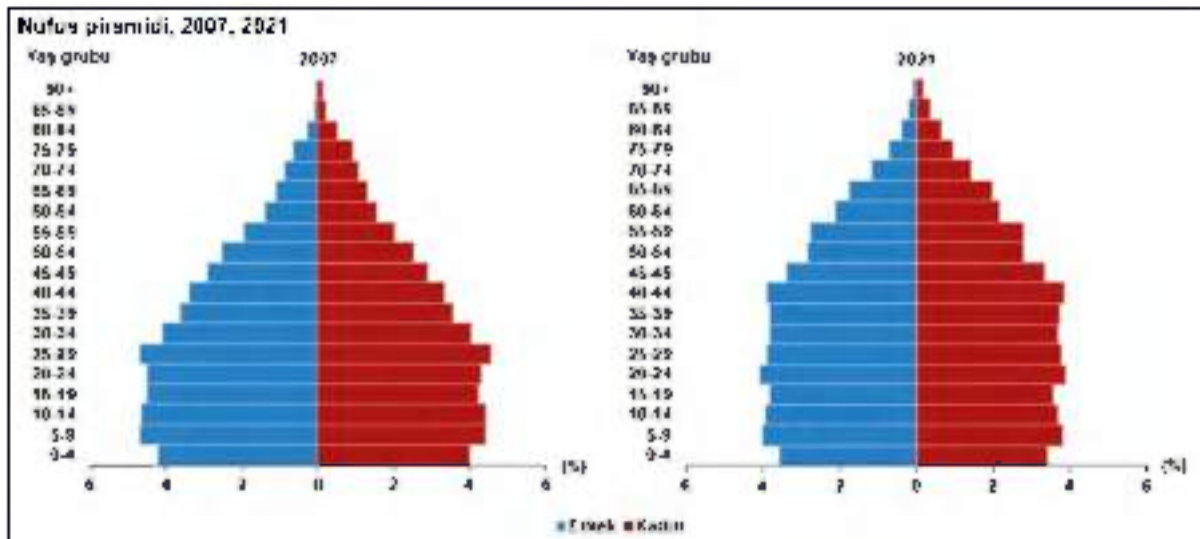
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 84.680.273 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.428.101), %49,9'unu ise kadınlar (42.252.172) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır. Bu oran 2021 yılında binde 12,7 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

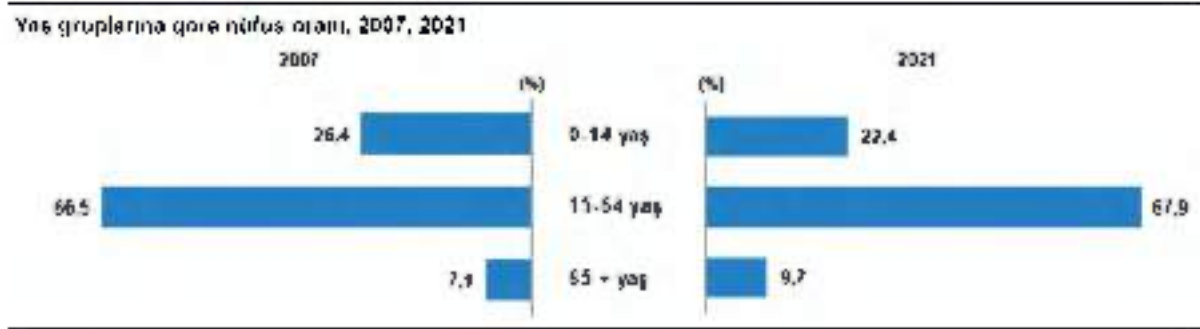
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi azalarak 15 milyon 840 bin 900 kişiye yükselmiştir. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 800	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 915	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 198 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 382	1 574 436	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,08

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	0,10	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	0,10	0,10	0,10
Ardahan	94 932	48 188	45 744	0,11	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran kovit salgını pek çok ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenebilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın yaygınlaşması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde dördüncü dalga endişelerini de artırmıştır. Diğer taraftan aşılama daha hızlı davranan ülkelerde dahi 'delta' varyantının etkisinin artması dikkat çekmektedir.

Yapılan analiz ve gözlemlerde pek çok ülkede eskisi gibi bir kapanmanın olmayacağı beklentisi hakimdir. Bu nedenle vaka sayılarındaki artışın ekonomiyi eskiye oranla etkisinin daha az olabileceği düşünülebilir. Küresel olarak ekonomik gidişat konusunda önemli göstergelerden birisi olan büyüme tahminlerine baktığımızda ise genel bir fotoğraf çıkarmak mümkündür. Uluslararası Para Fonu (IMF), Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 6, 2022'de de yüzde 4,9 büyüyeceği yönündeki tahminini sabit tutmuştur. Söz konusu raporda başta Asya olmak üzere gelişmekte olan ülkelerde ekonomik büyüme beklentisi aşağı doğru revize edilirken, gelişmiş ülkelerde ise yükseltildiği belirtilmiştir. IMF'nin Nisan ayı raporunda, Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yüzde 6,

2022’de ise yüzde 3,5 büyüyeceği tahmini yaparken son raporunda 2022 yılı büyüme tahminini yüzde 3,3 oranına revize etmiştir. Gerek küresel salgın gerekse ülke bazlı farklı sorunların en önemli etkisi de gelir dağılımı ve kazançlar üzerinde olmuştur. Bu yüzden pek çok sektör ve tüketicide eğilimlerini buna göre şekillendirmek durumunda kalmışlardır. Gayrimenkul ve inşaat sektörü de bu süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2021 yılının ilk yarısına baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 552 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 624 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk yarısında 266 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 60,9 azalarak yaklaşık 104 bin adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisi(kapanma) ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Öte yandan 2020 yılında itibaren, yükselen talebin konut fiyatlarını artırdığı ve süreci enflasyonist beklentilerinde etkilediği görülmektedir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,1, reel olarak ise yüzde 10,7 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi ve artan inşaat maliyetlerinin bir etkisi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk yarısı itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü bileşenlerinin gerek pandemi ile meydana gelen değişimlerin gerekse sürdürülebilir bir dünya için yapılması gerekenlerle birlikte ciddi bir dönüşüme ihtiyaç duyduğu da ortadadır. Bu amaçla hem ilgili kurumlar hem de meslek örgütleri ile akademi dünyasının ortak çözümler bulup hayata geçirmesi yerinde olacaktır. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

4.5 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim

Tekirdağ ülkemizdeki sanayi sicile kayıtlı işletmeler içerisinde %2'lik payla, en fazla sanayiciye sahip 10. il olarak üst sıralarda yer almaktadır. Ülke genelinde tekstil üretiminin % 10'u, margarin üretiminin %25'i, rafine ayçiçeği yağı üretiminin %20'si, kağıt ve ambalaj üretiminin %40'ı, işlenmiş deri üretiminin %37'si Tekirdağ ilinde gerçekleştirilmektedir.

Tekirdağ geniş sanayi alanları ile TR21 Trakya bölgesi içinde en fazla sanayi alanına sahip olan il konumundadır. Ayrıca Tekirdağ sanayi alanının Sakarya'dan başlayan Marmara bölgesi sanayi alanının bir parçasıdır. Dolayısıyla Tekirdağ ili sanayi üretiminin Marmara bölgesindeki sanayi alanının gelişimine paralel olarak ve bu bölgedeki değişimlerden etkilenerek bir gelişim yolu izlediği ve TR21 Trakya bölgesinin ekonomik yapısını şekillendirdiğini söylemek mümkündür.

İl Ekonomisi Türkiye Genelinde; % 29.71 oranla Türkiye'nin en rekabetçi 7. İli, Yatırım Teşvik Belgesi sayısında sekizinci, Sanayide kişi başı elektrik tüketiminde üçüncü, Sanayide elektrik tüketiminde beşinci, Kişi başı Devlete katkıda beşinci, İmalat sanayi gelişmişlik sıralamasında beşinci (TUIK-2008), Ülke genelinde yaratılan toplam katma değerde %4'lük pay ile 6'ncı (TUIK-2008), İllerin sosyo-gelişmişlik sıralamasında 9. sıradadır. (Kalkınma Bakanlığı -2011), Ülkemizde, deniz, hava, kara ve demir yolu ulaşım imkanı sağlayan beş ilden biridir. Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşunun 49 Tekirdağ'da yer almaktadır.

Sanayi işletmelerinin sektörel dağılımına bakıldığında sayısal ağırlığın %35,81 ile Dokuma, Giyim ve Deri işletmelerinde olduğu görülmektedir. Dokuma, Giyim ve Deri sektörünü, Plastik, Kimya, Boya ve Cam Sanayi ve Maden, Taş ve Toprak Sanayinin izlediği görülmektedir. İlde sanayi alanında diğer öne çıkan sektörler olarak otomotiv yan sanayi, deri, gıda, kağıt ve ambalaj, su ürünleri ve hayvansal gıda, bağcılık, içki ve içecek, orman ürünleri ve mobilya, elektrik-elektronik sanayi, enerji, tarım makineleri göze çarpmaktadır. Ar-Ge birimi bulunan firma sayısı 195, kalite kontrol birimi olan firma sayısı 573'tür. Tekirdağ ilinde faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin; % 22'si mikro ölçekli, % 43'ü küçük ölçekli, % 29'u orta ölçekli ve % 6'sı da büyük ölçekli işletmelerdir. İlde sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Çorlu, Ergene, Kapaklı ve Çerkezköy ilçelerinde bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin sanayi üretim firmaları tarafından tercih edilmesinin arkasında önemli yer altı su kaynaklarının bölgede bulunması ve Tekirdağ'ın önemli bir lojistik avantaja sahip olması gösterilebilir. Ayrıca İstanbul metropolitenına yakın olması nedeni ile sanayi üretiminde gereken nitelikli ve niteliksiz iş gücü deposuna erişimin kolay olması Tekirdağ ilinde sanayi üreticiler için önemli bir avantaj yaratmaktadır.

Ergene 1, Ergene 2, Velimeşe OSB, Türkgücü OSB, Muratlı OSB, Veliköy OSB, Veliköy Yalıboyu OSB ve Karaağaç OSB, bölgede OSB kapsamında bulunmayan sanayi tesislerinin önce Islah Organize Sanayi Bölgesi statüsüne, daha sonra da OSB statüsüne kazandırılmaları yoluyla son yıllarda oluşturulmuş OSB'lerdir.

Tekirdağ'daki Organize Sanayi Bölgeleri

OSB	İlçesi	Büyüklüğü	Tesis Sayısı	Parsel Sayısı	İstihdam
Çerkezköy OSB	Çerkezköy	1.262	259	361	41.216
Veliköy OSB	Çerkezköy	400	80	187	4.030
Veliköy Yalıboyu OSB	Çerkezköy	38	19	50	1.382
Çorlu Deri OSB	Çorlu	120	124	133	4.500
Türkgücü OSB	Çorlu	332	51	153	4.850
Avrupa Serbest Bölgesi	Ergene	200	140	148	3.012
Ergene 1- OSB	Ergene	438	61	151	7.997
Ergene 2-OSB	Ergene	716	129	402	11.960
Velimeşe OSB	Ergene	988	178	595	18.360
Muratlı OSB	Muratlı	299	48	143	4.850
Karaağaç OSB	Kapaklı	186	35	106	509
Hayrabolu OSB	Hayrabolu	100	13	69	479
Malkara OSB	Malkara	105	4	48	118
Tekirdağ OSB	Süleymanpaşa	426	Tahsis aşaması		
Toplam		5.610	1.141	2.546	103.263

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 40° 36' ve 41° 31' kuzey enlemleri ile 26° 43' ve 28° 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km²'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km²'dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale illeri bulunmaktadır. Güneyinde de Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Tekirdağ ilinin kuzeydoğusunda Karadeniz'e de küçük bir kıyısı bulunmaktadır.

Tekirdağ İli, İstanbul'a 136 km., Çanakkale'ye 202 km., Edirne'ye 137 km. ve Kırklareli'ne 119 km. uzaklıktadır. İlin güney sınırı boyunca uzanan Marmara Denizi'ne 133 km., kuzey doğusundan Karadeniz'e 2,5 km. uzunlukta kıyısı bulunmaktadır.



Muratlı: Muratlı, Tekirdağ iline bağlı, merkeze 23 km uzaklıkta bir ilçesidir. Doğusunda Çorlu ilçesi, güneyinde Tekirdağ ve kuzeyinde Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesi bulunur.

Yüzölçümü 427 km²'dir. İlçede yüksek dağlar ve vadiler yoktur. İlçe toprakları genellikle geniş tabanlı ve bereketli düz alanlardan (ovalardan) oluşur. Bazı kesimler engebeli olmakla birlikte bunların yükseklikleri çok azdır.

Muratlı ilçesi, İstanbul'a yakınlığı, Tekirdağ limanına yakın bulunması, D-100 Karayoluna yakın olması ve İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolunun Muratlı ilçesinden geçmesi nedeniyle sanayi kuruluşları için tercih edilen bir bölge olmuştur.

Muratlı'yı ilginç kılan özelliklerden biri, ilçenin tam ortasından demir yolu geçmesidir. Türkiye de ortasından demir yolu geçen üç ilçeden biri Muratlı olup, diğerleri ise Polatlı, Ankara - Nusaybin, Mardin'dir.

Muratlı merkezinin çok eski zamanlardan beri meskûn bir yer olduğu İnanlı Tarım İşletmesi (Eski adıyla İnanlı inekhanesi ve aygır deposu) yakınında bulunan ve Zindan Üstü (Şimdiki Sarı Bayır) adı verilen yerde şehir kalıntılarının temellerinden çıkan küp ve bakır parçalarından anlaşılmaktadır. Muratlı Bağlar mevkiinin de eski yerleşim yeri olduğu bilinmektedir.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m² yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım, Muratlı ilçe merkezinden kuzey istikametinde Muratlı OSB yönünde ilerlenir ve Atatürk Caddesi üzerinden Eksun Un Fabrikası bitiminde sağ dönerek rapora konu 603 ada 8, 9 ve 10 parsel ile ulaşılır. 604 ada 4 parselin ulaşım imkanları kısıtlıdır.

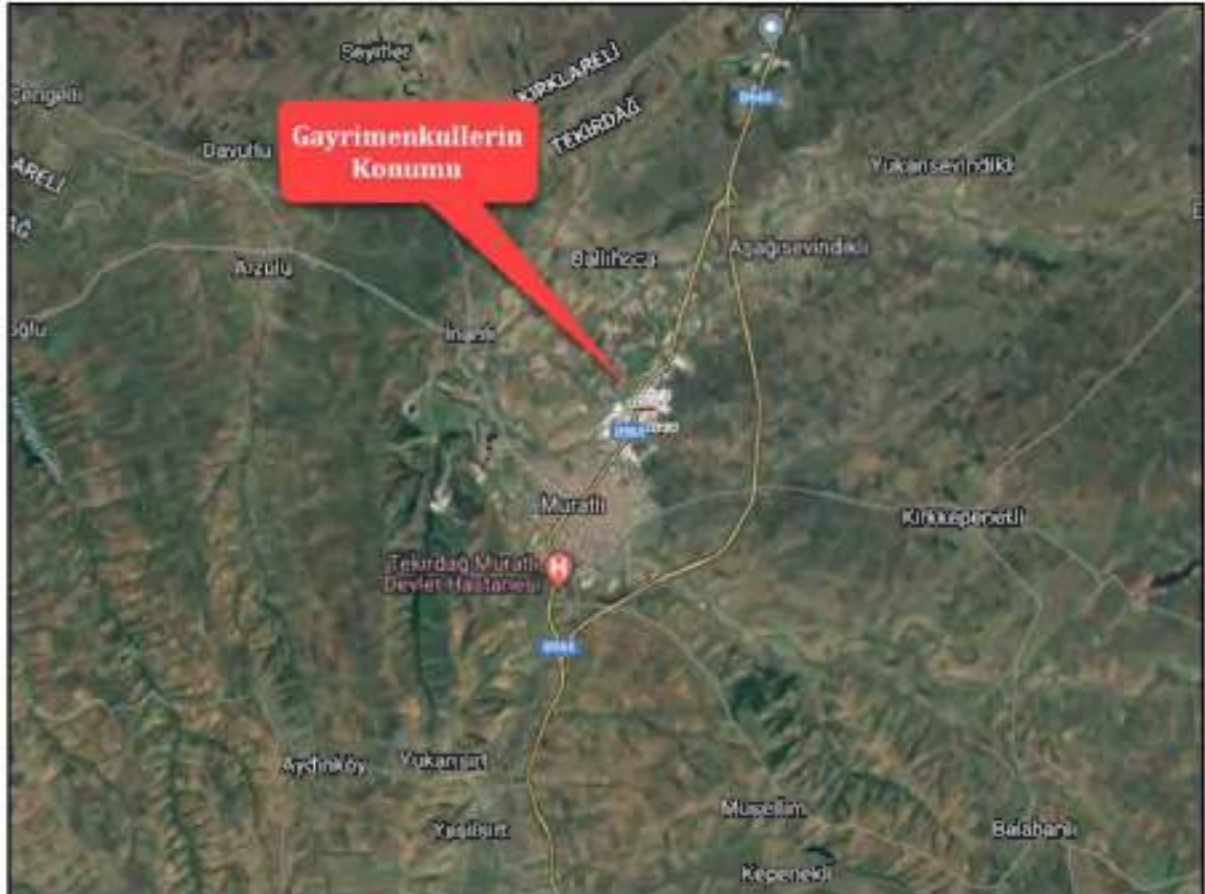
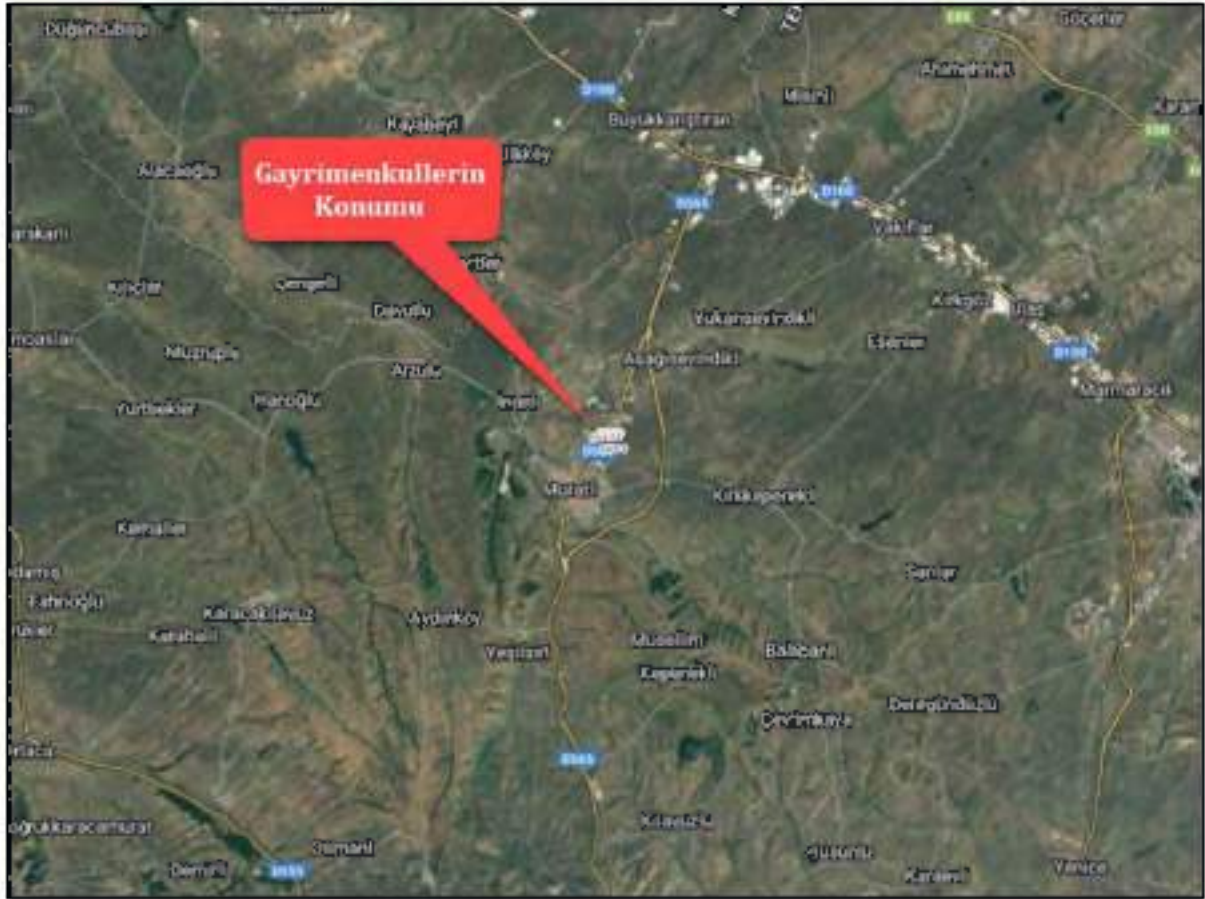
Taşınmazın yakın çevresinde yüksek hacimli sanayi tesisleri, Muratlı OSB Arıtma Tesisi, benzer nitelikte boş arsalar, tarlalar ve Muratlı ilçe merkezi bulunmakta olup tüm altyapı hizmetleri tamamlanmış vaziyettedir.

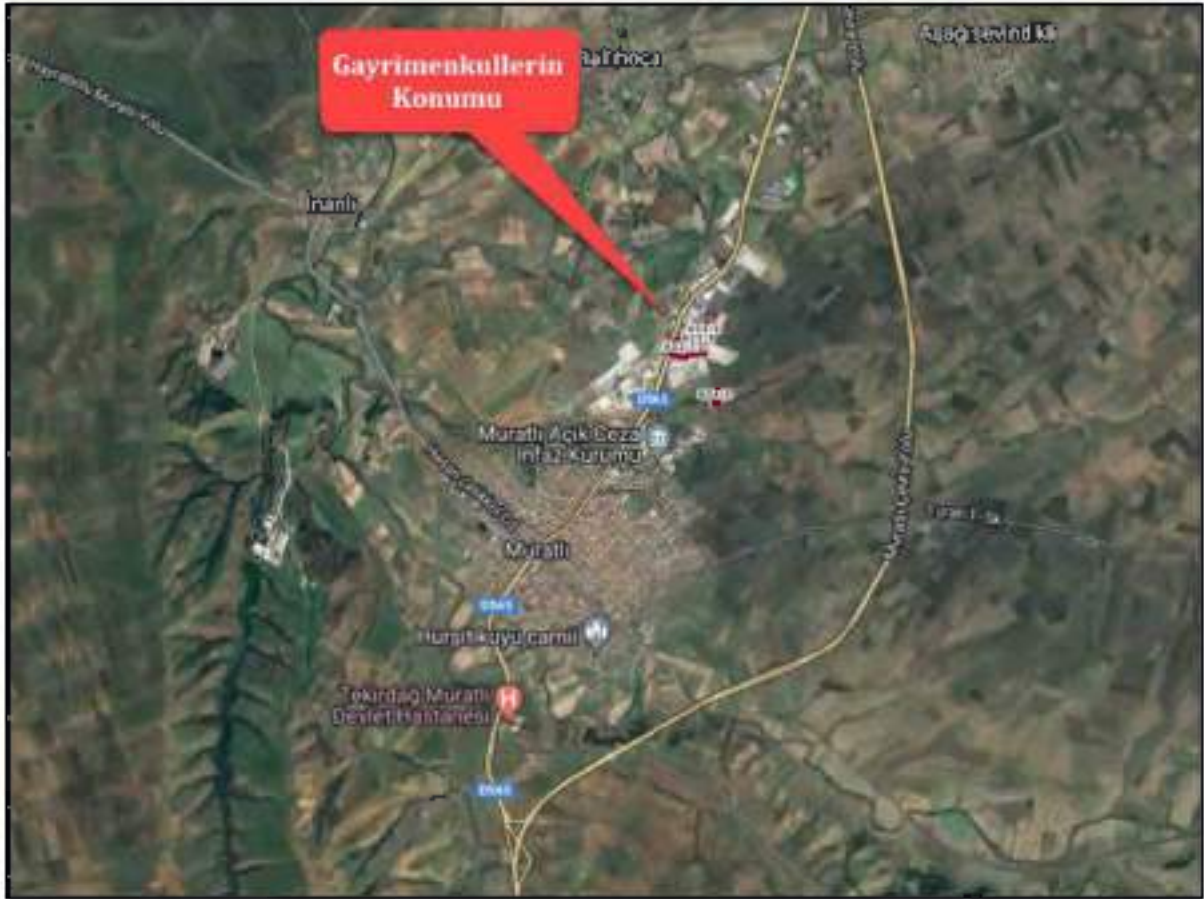
Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8 ve 9 parsel yaklaşık olarak 41,190826 derece enlem, 27,515246 derece boylam, 603 ada 10 parsel yaklaşık olarak 41,190089 derece enlem, 27,512516 boylam, 604 ada 4 parsel yaklaşık olarak 41,186203 derece enlem, 27,516825 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Tekirdağ İl merkezine 23 km, Çorlu İlçe merkezine takribi 25 km, Lüleburgaz İl merkezine takribi 25 km, Çorlu Havaalanına takribi 35 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 08.06.2022 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (webtapu) üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara yönelik tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki gibi olup, tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

TAPU KAVİT BİLGİSİ		Araç/Birim	
Zemin Tipi	Araç/Birim	Araç/Birim	#03/9
Tayınmaz Kimlik No	116926 / 76	A1 Yüzölçümü(m2)	6216,40
1/100	116926/76 (MURATLI)	Bagınlar Bölgesi Mülk	
Konut Adı	Mugla	Bagınlar Bölgesi Mülk	
Mahalle/Köy Adı	32.000000 Mülk	Bagınlar Bölgesi Mülk	
Menkı	Karadenizkaya	Bagınlar Bölgesi Mülk	
Ölçü/Alan No	15/1417	Bagınlar Bölgesi Mülk	
Kayıt Durumu	Akıl	Bagınlar Bölgesi Mülk	
		Araç/Birim	Araç

TAHMİNİ KAYIT BİLGİSİ		TAHMİNİ KAYIT BİLGİSİ	
Zemin Tipi	Aras Tesismanız	Aşağı Tesislet:	603/9
Enjenerin Kimlik No:	116926777	AT_WebSiteNo(pu2)	6006/05
Büfö:	ELERKULAN/BAJRALI	Başarıcı Baföri Nöme:	
Kırsarı Adı:	Muallih	Başarıcı Baföri Nöme	
Mahallü Kırsarı Adı:	İSTİKLAL Mah.	Başarıcı Baföri Nöme	
Meslek:	Kırsarı Kısarı	Başarıcı Baföri Nöme	
ET/Şayfa No:	15/1473	İşlet/Kat.Şayfa/ETNo:	
Kayıt Öneri:	Kayıt	Aras Piy.Şayfa:	
		Aras Tesismanız Nöme:	Aras

[illegible]

Zatın Adı	Ada Fanihanız	Ada Paranel	664/4
Tağınmaz Kimlik No	110257000	AT 602Nömrəsi	TA10 66
İl/İlçe	IL KİLİÇAS/MAHATLI	Başvuru Sahibi Adı	
Kurum Adı	Muhtela	Başvuru Sahibi Erişim Yolu	
Mahalle/Köy Adı	İSTİKLAL Mah.	Başvuru Sahibi Nömrəsi	
Mevki	Kapı Dışı	Proje/Alan/Alan	
Çizim/Çizim No	15/1407	Alan Pay/Oran	
Kayıt Tarihi	Azad	Alan Tağınmaz Nömrəsi	ARSA

→ **603 ada 8, 9 ve 10 parsel üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidat bilgileri yer almaktadır.**

- Bila tarih ve yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 03.02.2012 tarih ve 280 yevmiye no ile “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı bulunmaktadır.
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 27.05.2013 tarih ve 1571 yevmiye numarası ile “Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.” beyanı bulunmaktadır.
- 20.11.2020 tarih ve 5349 yevmiye numarası ile “İş bu taşınmaz Muratlı OSB adına Organize Sanayi Bölgesi amacıyla kullanılmak üzere 15.04.2000 tarihli ve 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı bulunmaktadır.
- 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye numarası ile “Cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir.” beyanı bulunmaktadır.
- 26.06.2013 tarih ve 1970 yevmiye numarası ile “TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 928,31 m²’lik kısımda irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

→ **603 ada 10 parsel** üzerinde 24.02.2022 tarih ve 1432 yevmiye numarası ile “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığına)

→ **604 ada 4 parsel** üzerinde

- 08.01.2015 tarih ve 59 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine a: 675,71 m²’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanunun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 30.12.2014 tarih ve 4603 yevmiye numarası ile “Maliye Hazinesi adına EPDK lehine krokide gösterilen 348,83 m²’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.”

→ Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 ve 10 parsel, 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye numaralı satış işlemi ile 604 ada 4 parsel ise 23.08.2021 tarih ve 4448 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

→ Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu toplamda 58.630,69 m² yüzölçümlü 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 numaralı parsellerdir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²
603	8	Arsa	6.218,40
603	9	Arsa	9.999,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	36.894,63
604	4	Arsa	5.518,66
Toplam			58.630,69



5.5 İmar Durum Bilgileri

Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu parsellerin Tekirdağ-Muratlı OSB Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında H: Serbest, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarında **“Organize Sanayi Alanı”** lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Plan notlarına göre parsellerdeki çekme mesafeleri parsel tiplerine göre belirlenmiştir. Plan paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların parsel tipleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Ada	Parsel	Parsel Tipi
603	8	B
603	9	C
603	10	F
604	4	B

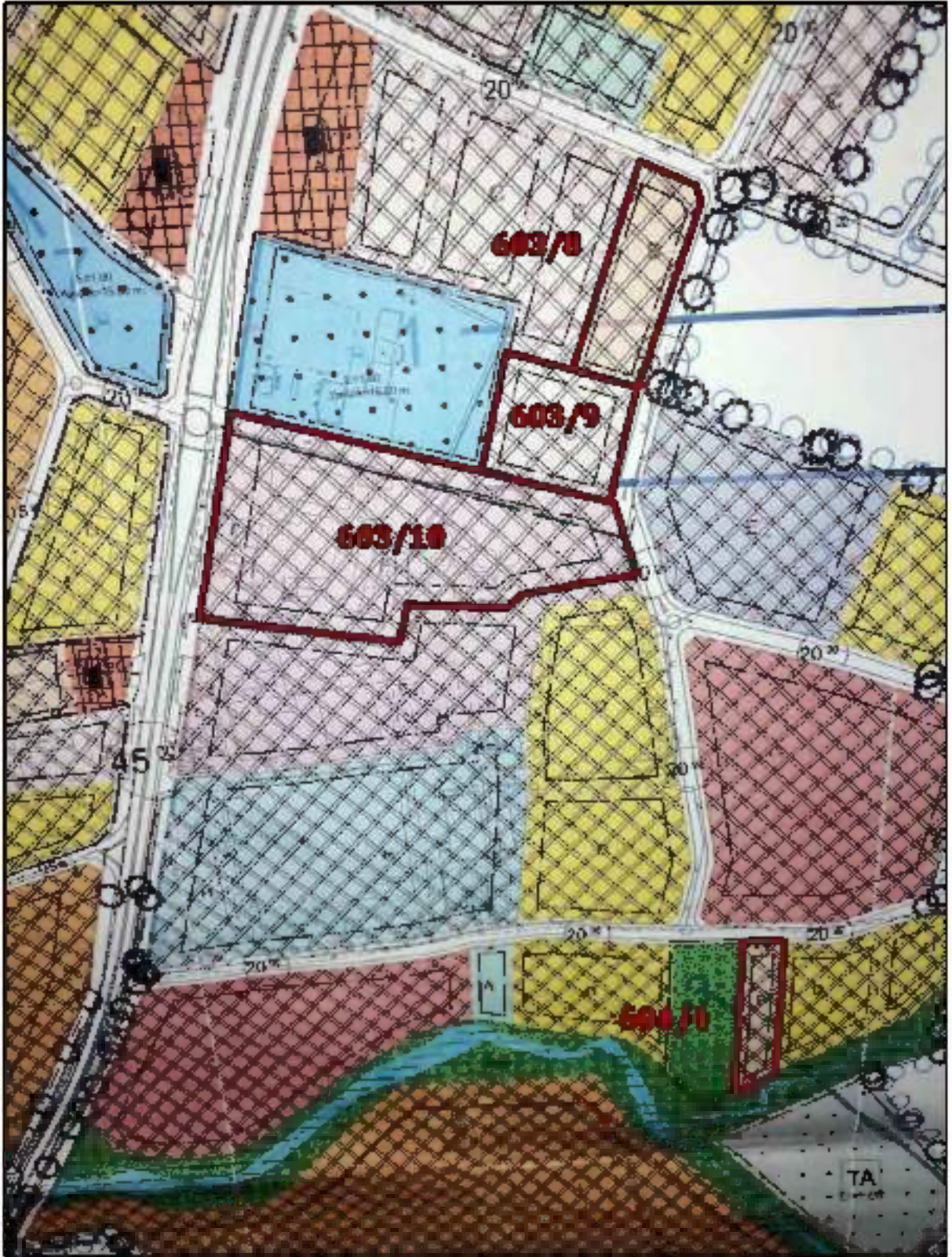
YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENEN

39. PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ OSB UYG

YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

Parsel Alanı (m ²)	Parsel Tipi	Geni Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil) (m)			Çevre Yeşili Geni Çekme Mesafesi İçinde Parsel Geniğinden İhtisarı (m)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3.000-5.000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5.001-7.000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7.001-10.000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10.001-20.000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20.001-30.000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	4.00
30.001-40.000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40.001-50.000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50.001-100.000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100.001- —	I	33.00	18.00	30.00	10.00	8.00	7.00

40. ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR) (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERİ KATSAYISI 1'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN

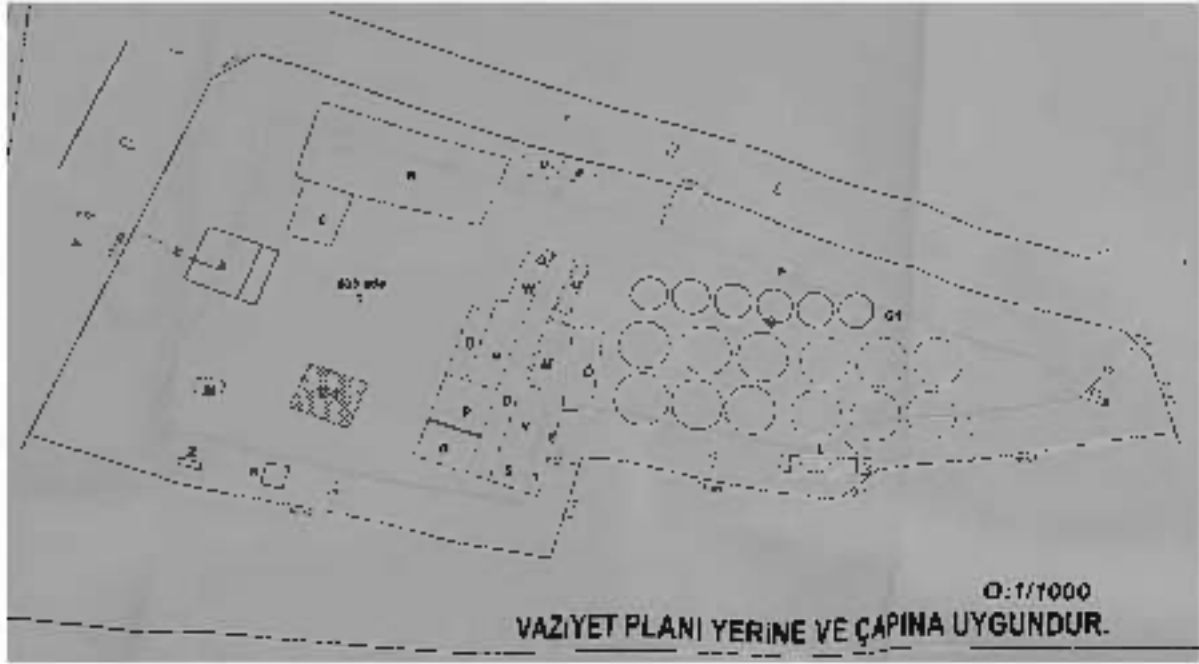


5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parsel "Arsa" nitelikli olup parsel üzerinde yasal olarak izin alınmasını gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Enerji Kimlik Belgesi bilgileri aşağıda sunulmuş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı
08.02.2017	2017/02D	Ek Bina	İkamet Harici	1	86,00	IIIA
08.02.2017	2017/02I	Ek Bina	İkamet Harici	1	14,00	IIC
08.02.2017	2017/02F	Ek Bina	İkamet Harici	1	135,00	IIIA
08.02.2017	2017/02H	Ek Bina	İkamet Harici	1	27,00	IIC
08.02.2017	2017/02E	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIIA
08.02.2017	2017/02G	Ek Bina	İkamet Harici	1	131,00	IIC
08.02.2017	2017/02C	Ek Bina	İkamet Harici	1	283,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AF	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AG	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02B	Tadilat	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02AE	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02A	Tadilat	Sanayi	1	1.241,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AD	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02	Ek Bina	İkamet Harici	1	40,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AC	Yenileme	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02T	Yeni Yapı	Sanayi	1	172,00	IIIA
08.02.2017	2017/02AB	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	IIC
08.02.2017	2017/02AA	Yenileme	Sanayi	1	1.680,00	IIC
08.02.2017	2017/02Z	Yenileme	Sanayi	1	258,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ş	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Y	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02S	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02V	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ü	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02U	Yeni Yapı	Sanayi	1	153,00	IIC
08.02.2017	2017/02P	Ek Bina	İkamet Harici	1	210,00	IIC
08.02.2017	2017/02Ö	Ek Bina	İkamet Harici	1	75,00	IIC
08.02.2017	2017/02O	Ek Bina	İkamet Harici	1	99,00	IIC
08.02.2017	2017/02W	Ek Bina	İkamet Harici	1	242,00	IIC
08.02.2017	2017/02M	Ek Bina	İkamet Harici	1	76,00	IIC
08.02.2017	2017/02L	Ek Bina	İkamet Harici	1	134,00	IIC
08.02.2017	2017/02K	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIC
08.02.2017	2017/02R	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
08.02.2017	2017/02J	Ek Bina	İkamet Harici	1	1.672,00	IIC
08.02.2017	2017/02İ	Ek Bina	İkamet Harici	1	12,00	IIC
16.12.2020	2020/02	Yeni Yapı	Sanayi	1	4.718,00	IIIA
16.12.2020	2020/02A	Yeni Yapı	Silolar	1	152,00	IIC
16.12.2020	2020/02B	Yeni Yapı	Silolar	1	280,00	IIC
16.12.2020	2020/02C	Tadilat	Sanayi	1	279,00	IIIA
29.12.2003	42/10	İlave - Tadilat	İdari Bina	1	1.349,00	IIIB



Vaziyet planında A ile gösterilen idari bina, betonarme karkas nizamda bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplamda 1.349,00 m² alana sahip 4 katlı binadır. Yapı içerisinde ofis alanları, yemekhane, laboratuvar ve wc hacimleri bulunmaktadır.

B ile gösterilen yatay depo olarak adlandırılan yapı, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 1.672,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde üretim alanı ve ofis yer almaktadır.

C ile gösterilen sundurma, tek katlı olarak inşa edilmiş olup 270,00 m² alana sahiptir. Yapının duvarları ve tavanı sandviç panel kaplamadır.

D ile gösterilen depo, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 134,00 m² alana sahiptir.

E ile gösterilen su deposu, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 86,00 m² alana sahiptir.

F ile gösterilen 6 adet küçük silo, her biri 104,00 m² taban oturumuna sahip, 11,40 m çapında 1.250 ton kapasitesine sahiptir.

G ile gösterilen 12 adet büyük silo, her biri 201,00 m² taban oturumuna sahip, 14,60 m çapında 2.500 ton kapasitesine sahiptir.

H ile gösterilen bekçi kulübesi, prefabrik olmak üzere 40,00 m² alana sahiptir.

L ile gösterilen hırdavat-atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 135,00 m² alana sahiptir.

M ile gösterilen trafo binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 270,00 m² alana sahiptir.

N ile gösterilen üretim binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.680,00 m² alana sahiptir.

O ile gösterilen mevcut değirmen, üretim binası olarak kullanılmakta olup, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.110,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde toplamda 20 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ö ile gösterilen tremi, prefabrik yapı elemanları ile inşa edilmiş olup 242,00 m² alana sahiptir.

P ile gösterilen un deposu, betonarme karkas nizamda tek katlı ancak kat yüksekliği 25 m olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 258,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

R ile gösterilen paketleme binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.241,00 m² alana sahiptir.

S ile gösterilen kepek razmol depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 99,00 m² alana sahiptir.

T ile gösterilen kepek yükleme, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 75,00 m² alana sahiptir.

V ile gösterilen çelik un silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 210,00 m²'dir. Yapı içerisinde 14 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Y ile gösterilen kepek yükleme deposu, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 76,00 m² alana sahiptir.

X ile gösterilen atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 12,00 m² alana sahiptir.

W ile gösterilen değirmen fabrika silosu, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 258,00 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 16 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Q ile gösterilen depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 131,00 m² alana sahiptir.

U ile gösterilen buğday silosu, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 171,40 m² alana sahiptir. Yapı içerisinde 4 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Ü ile gösterilen silobas, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 152,25 m² alana sahiptir.

N1 ile gösterilen, 3. Hat değirmen binası, betonarme karkas nizamda zemin, 7 normal kat olmak üzere toplamda 4.718,00 m² alana sahip 8 katlı binadır.

V1 ile gösterilen çelik silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 280,00 m²'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılıktır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaları.
- Bölgeye ulaşım imkanlarının rahat olması.
- D100 Karayoluna yakın konumda yer almaları.
- Müstakil mülkiyet yapısında olması.
- 603 ada 10 parselin cadde cepheli olması.
- 603 ada 8 ve 10 parselin çift cepheli olması.
- İmar planlarına göre parselin çift cepheli olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgede benzer nitelikte arsa arzının fazla olması.
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

- Muratlı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın niteliği, 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye no ile cins değişikliği işlemi ile “Arsa” vasıflı iken “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” vasıflı olarak değiştirilmiştir.
- Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü’nden ve tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgiye göre
 - Rapora konu taşınmazın yer aldığı tabi olduğu 1/1000 Ölçekli Tekirdağ – Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak Donatı Alanları Uygulama İmar Planı 01.06.2021 tarihinde revize edildiği, revize sonrasında yol alanında kalan 6.278,86 m²’lik alanın yeni planda sanayi alanına çevrildiği ve eski 603 ada 1 parselin alanına eklenerek yeni 603 ada 10 parsel olarak ve 36.894,63 m² olarak alanın değiştirildiği öğrenilmiştir. Söz konusu sanayi fonksiyonuna çevrilen bu alanın Muratlı OSB tarafından Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine satışı gerçekleştiği öğrenilmiştir. Söz konusu işlem 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye numaralı “satış+birleşme” işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
 - Rapora konu taşınmazlardan 603 ada 8 ve 9 parsel, 602 ada 5 numaralı parselin ifraz edilmesi sonrası tescil edilmişler ve 01.10.2021 tarih ve 5349 yevmiye nolu satış işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.
 - Rapora konu taşınmazlardan 604 ada 4 parsel 15.516,09 m² iken yapılan plan değişikliği ile birlikte parselin 9.997,43 m²’si park alanına ayrılmıştır. Plan değişikliğine istinaden söz konusu parsel 5.518,66 m² alanlı olarak 23.08.2021 tarih ve 4448 yevmiye nolu ifraz işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda sanayi tesisi olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

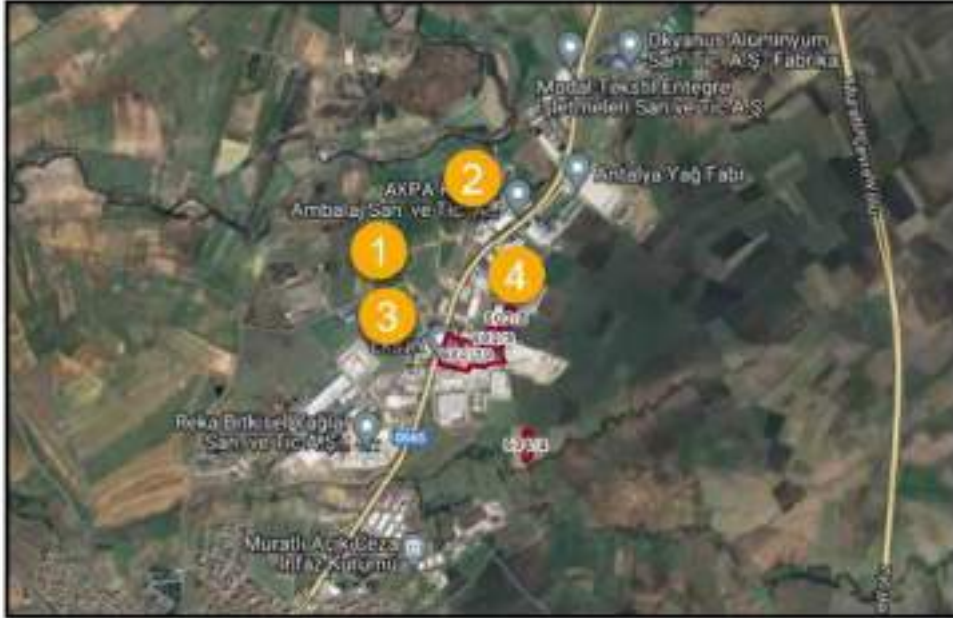
Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu 603 ada 10 parselin cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Diğer gayrimenkullerin arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB'de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 40.000,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 60.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 50.000.000 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

(Birim Değer: 1.250,00 ₺/m²)

Emsal 2: Turyap Armada Temsilciliği-Recep Cebe: 0532 202 08 42 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB'de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 24.500,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 27.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı değerinin 25.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

(Birim Değer: 1.020,00 ₺/m²)

Emsal 3: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 45.000,00 m² alanlı olduğu beyan edilen arsanın 67.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 55.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

(Birim Değer: 1.222,22 ₺/m²)

Emsal 4: Emre Aslantaş: 0506 331 19 65 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de, aynı yapılaşma şartlarında kalan 8.485,08 m² alanlı olduğu bilinen arsanın 12.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. İstenilen fiyatın bölge ortalamasının üzerinde olduğu, pazarlıklı değerinin 10.000.000,00 ₺ olabileceği düşünülmektedir.

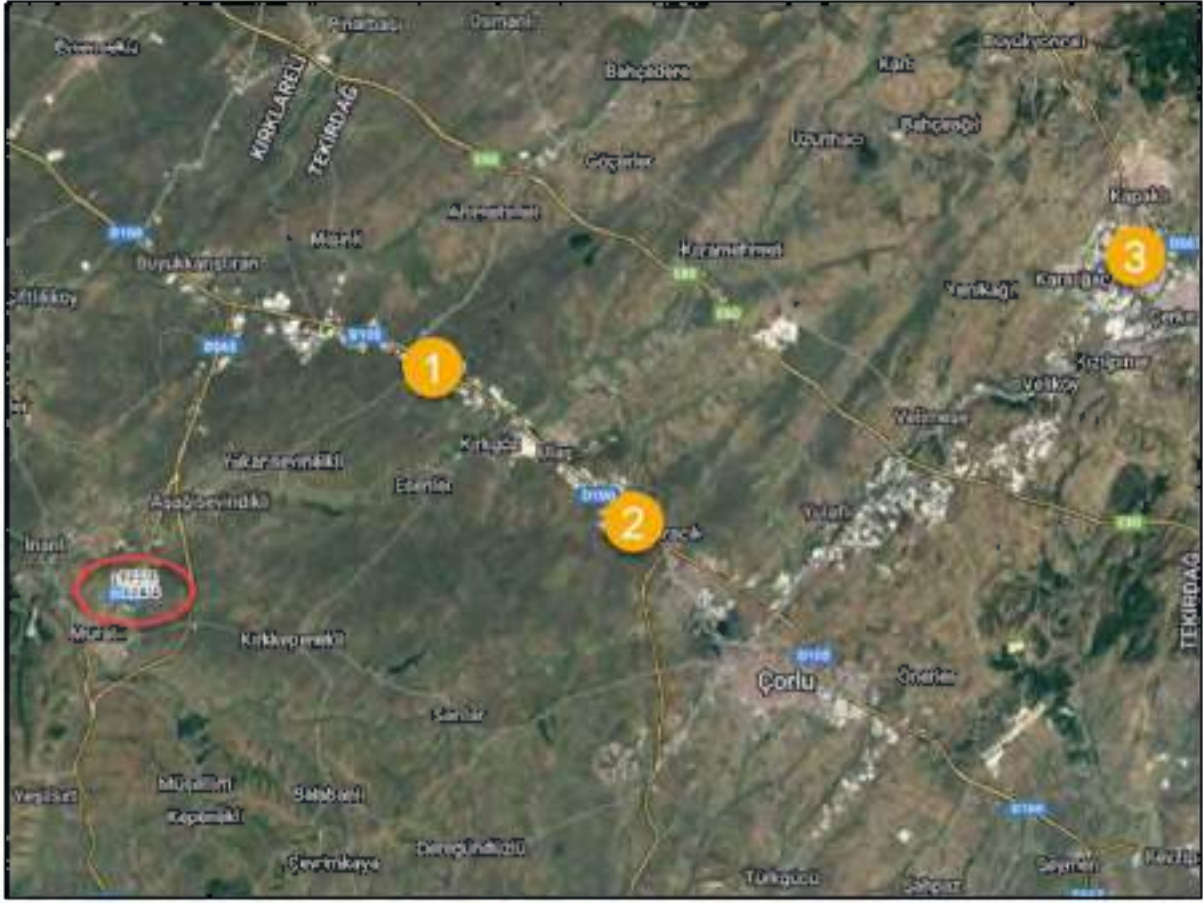
(Birim Değer: 1.178,54 ₺/m²)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ana cadde cepheli parsellerin büyüklüğüne göre birim m² fiyatlarının 1.200,00-1.400,00 ₺/m² aralığında, ana caddeye mesafeli parsellerin büyüklüğüne göre birim m² fiyatlarının 900,00-1.100,00 ₺/m² aralığında olabileceği görülmüştür. 604 ada 4 parselin bulunduğu bölgenin ise henüz altyapısının tam olarak hazır olmaması sebebi ile bu bölgenin birim değerinin ise 800,00 ₺/m² civarında olabileceği bilgileri edinilmiştir.

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, ₺	60.000.000,00	27.000.000,00	67.500.000,00	12.000.000,00
Alan, m ²	40.000,00	24.500,00	45.000,00	8.485,08
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	1.500	1.102	1.500	1.414
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	1.275,00	936,73	1.275,00	1.202,11
Büyüklük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Büyüklüğe İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İmar Fonksiyonu	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yapı Yaşına Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltme	0,00	0,00	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ²	1.275,00	936,73	1.275,00	1.202,11
Genel Ortalama, ₺/m ²	1.172,21			

Emsal düzeltme sonrası arsa m² birim değeri ortalama **~1.200,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Kiralık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Mod Emlak Gayrimenkul-Temel Aksu- 0552 640 58 00 D100 karayolu üzerinde yer alan, 1.263,22 m² yüzölçüme sahip arsanın aylık 5.750,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 4,55 ₺/m²/Ay)

Emsal 2: Ergene Bulvar Emlak-0542 617 46 61 ile yapılan görüşmede D100 karayoluna yakın konumda yer alan, 2.002,25 m² yüzölçüme sahip arsanın aylık 7.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 3,50 ₺/m²/Ay)

Emsal 3: MCT Yapı-0537 686 91 34 ile yapılan görüşmede Kapaklı OSB'de yer alan, 1.820,00 m² yüzölçüme sahip arsanın aylık 12.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 6,59 ₺/m²/Ay)

Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kira Fiyatı, ₺	5.750,00	7.000,00	12.000,00
Alan, m²	1.263,22	2.002,25	1.820,00
Birim Değer, ₺/m²/Ay	4,55	3,50	6,59

Pazarlık Payı	7,50%	7,50%	7,50%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m²	4,21	3,23	6,10

Büyüklik	Küçük	Küçük	Küçük
Büyükliğe İlişkin Düzeltme	-5,00%	-5,00%	-5,00%

Konum	İyi	İyi	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	-5,00%	-5,00%	-5,00%

İmar Fonksiyonu	İyi	Kötü	Benzer
Yapı Yaşına Göre Düzeltme	-10,00%	5,00%	0,00%

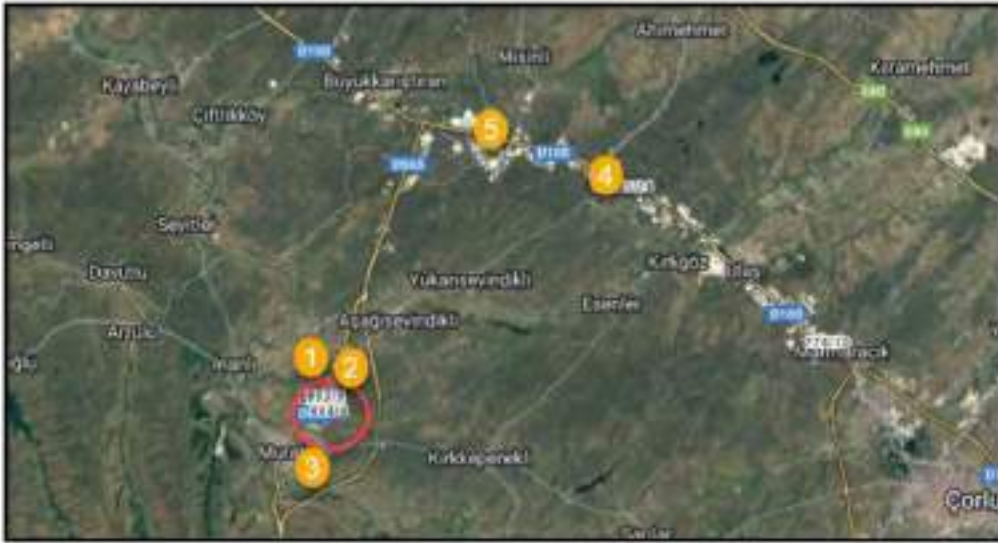
Toplam Düzeltme	-20,00%	-5,00%	-10,00%
Düzeltme	-0,84	-0,16	-0,61

Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m²/Ay	3,37	3,07	5,49
--	-------------	-------------	-------------

Genel Ortalama, ₺/m²/Ay	3,98
---	-------------

Emsal düzeltme sonrası kiralık arsa m² birim değeri ortalama **~4,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması



Emsal 1: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de yer alan 6.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 150.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 25,00 ₺/m²/Ay)

Emsal 2: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de yer alan 12.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 500.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık 80.000,00 m² açık alanı bulunmaktadır.

(Birim Değer: 41,67 ₺/m²/Ay)

Emsal 3: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB’de yer alan 4.500,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 120.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık 80.000,00 m² açık alanı bulunmaktadır.

(Birim Değer: 26,67 ₺/m²/Ay)

Emsal 4: Fırat Emlak Ofisi: 0282 361 67 68 - Ergene OSB’de yer alan 30.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 975.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık 60.000,00 m² açık alanı bulunmaktadır.

(Birim Değer: 32,50 ₺/m²/Ay)

Emsal 5: Alparslan Yapı Gayrimenkul: 0536 025 80 10 – Ergene Misinli’de yer alan 2.000,00 m² kapalı alanlı beyan edilen fabrikanın aylık 85.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(Birim Değer: 42,50 ₺/m²/Ay)

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kira Fiyatı, ₺	150.000,00	500.000,00	120.000,00	975.000,00	85.000,00
Alan, m ²	6.000,00	12.000,00	4.500,00	30.000,00	2.000,00
Birim Değer, ₺/m ² /AY	25,00	41,67	26,67	32,50	42,50
Pazarlık Payı	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	21,25	35,42	22,67	27,63	36,13
Büyüklik	Küçük	Benzer	Küçük	Büyük	Küçük
Büyükliğe İlişkin Düzeltme	-5,00%	0,00%	-5,00%	5,00%	-5,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%
Yapı Kalitesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yapı Yaşına Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%	-10,00%
Düzeltme	-1,06	0,00	-1,13	0,00	-3,61
Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m ² /AY	20,19	35,42	21,53	27,63	32,51
Genel Ortalama, ₺/m ² /AY	27,46				

Emsal düzeltme sonrası kiralık fabrika m² birim değeri ortalama **~27,50 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, reklam kabiliyeti, imar koşulları ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri (₺/m}^2\text{)}$$

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m² değeri takdir edilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²) olarak hesap edilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	1.100,00	6.840.240,00	6.840.000,00
603	9	Arsa	9.999,00	1.000,00	9.999.000,00	10.000.000,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	36.894,63	1.350,00	49.807.750,50	49.810.000,00
604	4	Arsa	5.518,66	800,00	4.414.928,00	4.415.000,00
Toplam			58.630,69		71.061.918,50	71.065.000,00

Gayrimenkullerin toplam arsa değeri **71.065.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

➤ 603 Ada 10 Parsel Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesindeki yapılara ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurularak piyasada gerçekleşen birim maliyetler kabul edilerek yapı değeri hesaplanmıştır. Rapora konu 603 ada 10 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar ile yerinde yapılan tespitler sonucunda vaziyet planında R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m²'sinin projesine aykırı olarak sundurma alanı olarak yapıldığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerindeki yapılara ilişkin hesaplanan alanlara göre yasal yapı değeri verilmiştir. Onaylı mimari projesine göre aykırı imal edilen söz konusu alan ise mevcut durum değeri hesabında gösterilmiştir.

Yasal Yapı Değeri

Yasal Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
TOPLAM		14.878,18				55.730.868,13

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri ~**55.730.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Mevcut Yapı Değeri Tespiti:

Mevcut Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m²) x Yapı Değeri (₺/m²) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet (₺/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	4.500,00	15%	5.159.925,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	2.550,00	15%	3.624.060,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	2.325,00	5%	596.362,50
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	960,00	15%	109.344,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	960,00	15%	70.176,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	960,00	15%	32.640,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	960,00	15%	110.160,00
M	Trafo	270,00	2/C	2.550,00	15%	585.225,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	4.500,00	15%	6.426.000,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	4.500,00	25%	3.746.250,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	2.325,00	15%	478.252,50
P	Un Deposu	257,80	2/C	2.550,00	15%	558.781,50
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	4.500,00	15%	4.744.262,25
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	2.325,00	15%	195.648,75
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	2.325,00	15%	148.218,75
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	2.550,00	15%	455.175,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	2.325,00	15%	150.195,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	2.325,00	15%	23.715,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	2.550,00	15%	559.215,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	2.550,00	15%	283.942,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	2.550,00	15%	371.509,50
Ü	Silobas	152,25	2/C	2.550,00	15%	330.001,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	4.500,00	4%	20.081.088,00
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	2.550,00	4%	685.440,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	4.500,00	4%	1.205.280,00
	Paketleme Binası Sundurma	450,00	2/C	2.550,00	20%	918.000,00
	Çevre Düzenlemesi					5.000.000,00
TOPLAM		15.328,18				56.648.868,13

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam mevcut değeri **~56.650.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Fabrika Toplam Değeri;

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Toplam Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli (Yapı Değeri)

Arsa Değeri	Yasal Yapı Değeri	Mevcut Yapı Değeri	Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺
49.810.000,00	55.730.000,00	56.650.000,00	105.540.000,00	106.460.000,00

6.5 Kira Değer Takdiri

→ 603 Ada 8, 9 Parseller İle 604 Ada 4 Parsel

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, büyüklüğü, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m² değeri takdir edilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir.

Arsa Kira Değeri= Arsa Alanı (m²) x Arsa m² Birim Değeri (₺/m²/Ay) olarak hesap edilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Alanı, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
603	8	Arsa	6.218,40	4,00	24.873,60	25.000,00
603	9	Arsa	9.999,00	3,95	39.496,05	39.000,00
604	4	Arsa	5.518,66	2,95	16.280,05	16.000,00
Toplam			21.736,06		80.649,70	80.000,00

Gayrimenkullerin toplam arsa değeri **80.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

→ 603 Ada 10 Parsel

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsel üzerinde yer alan yapının konumu, büyüklüğü, yapı yaşı, imar koşulları, arazi yapısı, yola cephe durumu, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerin pazarlık payları birlikte değerlendirilerek birim m² değeri takdir edilmiştir.

Fabrika Kira Değeri= Yapı Alanı (m²) x Birim Değeri (₺/m²/Ay) olarak hesap edilmiştir.

Kira Değeri	Yapı Alanı, m ²	Kira Birim Değeri, ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺	Yıllık Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Kira Değeri, ₺
Yasal Yapı Değeri	14.878,18	27,50	409.149,95	4.909.799,40	4.910.000,00
Mevcut Yapı Değeri	15.328,18	27,50	421.524,95	5.058.299,40	5.058.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu 603 ada 10 parselin cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Diğer gayrimenkullerin arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

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.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Muratlı Organize Sanayi Bölgesi Genel Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul rapora konu 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parselin portföy yönetiminde "Arsa" olarak, 603 ada 10 parselin ise "Bina (Fabrika)" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Fabrika sahası içerisinde yer alan R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m² projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılık olması sebebi ile mevcut hali ile portföye alınmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

*03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği

MADDE 18 - Fon kurucusu ve portföy yöneticisi, bu Tebliğdeki sınırlar saklı kalmak üzere fon adına aşağıdaki işlemleri yapabilir:

- a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.
- c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul rapora konu 603 ada 8, 9 parsel ile 604 ada 4 parselin portföy yönetiminde **“Arsa”** olarak, 603 ada 10 parselin ise **“Bina (Fabrika)”** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri III, 62.3 numaralı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 8, 9, 10 ve 604 ada 4 parsel numaralı taşınmazların adil piyasa satış ve kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Nitelik	Takdir Edilen Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺ (%18 KDV Dahil)
603	8	Arsa	25.000,00	6.840.000,00	8.071.200,00
603	9	Arsa	39.000,00	10.000.000,00	11.800.000,00
603	10	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası	4.910.000,00	105.540.000,00	124.537.200,00
604	4	Arsa	16.000,00	4.415.000,00	5.209.700,00
Toplam			4.990.000,00	126.795.000,00	149.618.100,00

Nursel YAZGAN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401180

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
4. SPK ve BDDK Yetki Belgesi
5. Ruhsat, İskan ve Enerji Kimlik Belgesi
6. Mimari Proje Görselleri

Gayrimenkullere İlişkin Fotoğraflar















Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıt Belgesi

[illegible][illegible]

S-E-H	Adı/İsmi	Kısmi Mülk Ticaret Sicil Soyadı	Mülk Adı	Teslim Kurum Tarih Yasınca	Teslim Tarih Yasınca
Soyun	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre 4502 den uygunluk konusu alınmış alanlardır	Ekşu, SIDA TARIM SAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		Muhat - 10.10.2017 13:48 :392	
Soyun	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre 4502 den uygunluk konusu alınmış alanlardır	Ekşu, SIDA TARIM SAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		Muhat - 10.10.2017 13:48 :392	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodunuzu taratarak
veya Web Tapu ana sayfasını (https://webtapu.tkgm.gov.tr) adresinden) Vc2HfN JzsWD kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz





Kaynak Oluşturan: HAKKI ERDEM ÜNAL

Iskbn No 371422046373	Danışın No 30205181403-3020464	Başvuru No 4537
--------------------------	-----------------------------------	--------------------

TABLE 1. LAST 2003.

Demon Type	And Tawarusa	Adik/Pasok	002F
Tagline/Karakteristik	11/01/2017	AT/Kucing/mom	000000
Idioma	PERBANGSAAN/ETNIA	Sejarah/ETNIA/Idioma	
Kategori/Genre	Musik	Sejarah/Galaxy/ETNIA/Idioma	
Manajemen/Manajemen	GT/KL/Musik	Sejarah/Galaxy/ETNIA/Idioma	
Media	musik/ETNIA/Idioma	Sejarah/Galaxy/ETNIA/Idioma	
Persepsi/Persepsi	10/14/17	Sejarah/Galaxy/ETNIA/Idioma	
Kategori/Genre	0000	Sejarah/Galaxy/ETNIA/Idioma	
		Sejarah/Galaxy/ETNIA/Idioma	

İAŞINHAZA ALI ŞURHUEYANIRI MAKULİLGİLLİHİ

Sıra No	Açıklama	Makale No	Toplam Kurum Tutarı (TL)	Tutarın Sebep ve Niteliği
1	Çiğdem Kızılcıoğlu - İstanbul'da 2014-2015 Eğitim Yılında Öğrenci Başarıları İçin Alınan Ödül (2014-2015 Eğitim Yılında Öğrenci Başarıları İçin Alınan Ödül) - 2014-2015 Eğitim Yılında Öğrenci Başarıları İçin Alınan Ödül	189471 / MAA/HE-1421/14-15	2000 TL	Öğrenci Başarı Ödülü

11.

[illegible]

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Çevreli Gözetim No	Alınan	İ. Sığı. No	İşleme No. Sayısı	Makine No	Teknoloji Makine No	Çalışma Sayısı - Çıkış - Giriş	Teknik Servisler İçin Yorumlar
511166311	İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI EKİMLİKLERİNDEN SARAYCIK İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI EKİMLİKLERİNDEN	-	101	9199 00	9999 00	1000 01/10/2011 01/09	-

MÜLKİYETE AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

243

S-E-H	Adı/Adına	Kısmi Mülk Ticaret Akit Seyid	Maliyetler	Teslim Kurum Tarih Yerine	Teslim Belgesi Tarih Yerine
Seyar	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre 4502 den uygunluk görüşü alınmış durumda	EkSUN SIDA TARIM SAYIYE TICARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		Muhakk 10.12.2017 13:48 1352	
Seyar	4502 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 15. maddesine göre 4502 den uygunluk görüşü alınmış durumda	EkSUN SIDA TARIM SAYIYE TICARET ANONİM ŞİRKETİ YKN		Muhakk 10.12.2017 13:48 1352	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taramak
veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 12Bbw-Sk_b kodunu Online İşlemler
alanına yazarak görüntüleyebilirsiniz





Kaydi Oluşturucu: HAKKI ERDEM ÜNAL

Waktu: No 07142204e373	Demam: No 2u20c518-f403-fu2464	Begru: No 4537
---------------------------	-----------------------------------	-------------------

TABLE 1. KEY FINDINGS.

[illegible]**TAŞINMAZA AİT ŞERH DEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

S/N	Academics	Mark/Letter	Pass/Fail/Not Passive	Teacher Bebek with Average
Report	Diaper (Kendall) is the chairman of Marsh Hill and a Graduate School College and a graduate of the 15.04.2000 with a 4.52 score	186/47 442/100		

144

[illegible]**MÜLKİYET HİLGİLERİ**[illegible]

204

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Şerh	Açıklama	Kredili Mülk (Hisse) Ad Sayısı	Mülk/İşletme	Teslim Kurum Tarihi Temyize	Teslim Sebep Temyize
Bevan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca, OSB den uygunluk kararı alınması zorunludur.	ERGUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Mutadi 10.12.2012 15:48 3392	
Bevan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca, OSB den uygunluk kararı alınması zorunludur.	ERGUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Mutadi 10.12.2012 15:48 3392	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TFCAG Genel Müdürlüğü ibare ile yıllık 1.00 TL (bir mükler) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.)	ERGUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	İSRAFESEDEH TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8760012997	Mutadi 24.02.2022 14:39 1437	

Bu bilgiyi akıllı telefonunuzdan Karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -Lithaym3uD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4



Kaydi Oluşturan: HAKKI ERDEM ÜNAL

Iskren. No 07142804e373	Demon. No 2d20c518-f403-fu24b4	Başur. No 4537
----------------------------	-----------------------------------	-------------------

TABLE 1. EAST AND SE.

Jenis Tumbuhan	Anggur	Asal/Pasal	004/4
Tinggi tanaman	1100000	AT (m)	004/4
Indeks	TEKNOLOGI	Asal/Pasal	004/4
Kategori	Makanan	Asal/Pasal	004/4
Merk/Label	TEKNOLOGI	Asal/Pasal	004/4
Warna	Merah	Asal/Pasal	004/4
Perubahan	004/4	Asal/Pasal	004/4
Kategori	Asal/Pasal	Asal/Pasal	004/4

İAŞINHAZA ALI ŞERHÜ'YANİ RİHAKİLGİLİ

SP.01	Aspek yang	Materi/tema	Tanggal dan Waktu	Tipe dan Lokasi
10000	Aspek 10000	Aspek 10000	10000	10000

11

	90N 0050230314		
--	----------------	--	--

4.4. KİMYETSEL GÜLLELER

Forma Sistem No.	Marka	E. Birim No.	Marka Fiyatı (TL)	Miktarı (kg)	Toplam Marka	Edim. Sayısı (Tutar)	Toplam Sektör Fiyatı (Tutar)
001/001/001	YENİPAZAR ERLEN ÇİÇEK TATIM SAKARİNE TIKARET ALIŞIM SİSTEMİ	-	10	1000.00	1000.00	10.00 (Tutar)	1000.00 (Tutar)

MÜLKİYETİ AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Kaynaklar (Bilgi) ve Sayı	Adres Bilgisi	İzlem Süresi ve Yorum	İzlem Süresi ve Yorum
Beyan	4567 Genel Organize Sanayi Bölgesi Kurulunun 12. toplantısında 1996'dan itibaren çıkarılan kararlar.	İSKAN BİDA TARIM KANUNU T.C. KANUN SAYISI 1996		Mürur 1996-1997-1998- 1999	
Beyan	4567 Genel Organize Sanayi Bölgesi Kurulunun 12. toplantısında 1996'dan itibaren çıkarılan kararlar.	İSKAN BİDA TARIM KANUNU T.C. KANUN SAYISI 1996		Mürur 1996-1997-1998- 1999	
İzlem	İzlem Süresi ve Yorum Bilgisi. İZLEM SÜRESİ VE YORUM BİLGİSİ.	İSKAN BİDA TARIM	İZLEM SÜRESİ VE YORUM BİLGİSİ	Mürur 1996-1997-1998- 1999	

263

GÖSTERİLEN 344803 M2 LİK KİŞİMLİĞE BAKIM İRTİFAKLI HAKKI TİSİTİMAL VİŞİTİRİ	SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ YAKIN		4003	
--	---	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonlu cihazdan kamerasız tarama programı ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) theyG.ZgAJe kodunu Online işlemleri
alınırın yapılarak doğrulanabilirsiniz



Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Uzmanları Kurulunun Eğitim Kuruluşları

09811

24 Mart 2015

Tarih : 05.03.2015

No : 401180

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nursel YAZGAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



ASLINA UYGUN OLDUĞUNU
Ayrıca bütünlüğüne ilişkin de bütünlük izni kararnameleri
gösterme gereği kalmamıştır.



SKODAR BROKERİ
Halil Ayhan GERİM
Yerine İmza Yetkili Başkale
Yusuf ARAÇ



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beyan Tarihi: 15.10.2020

Beyan No: 2019-20.0024

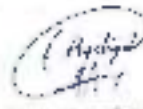
Sayın Nursel YAZGAN

(Lisans No: 40.1.00)

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



Deniz KARŞI
Genel Sekreter



Emrah AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beyan Tarihi: 29.06.2015

Beyan No: 2016-01-1497

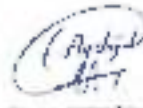
Sayın Hasan Serhat BERKLI

(Lisans No: 40.33.15)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin beklenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Deniz KARŞI
Genel Sekreter



Emrah AYDOĞDU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Beyan Tarihi: 13.12.2019

Beyan No: 2019-21-2692

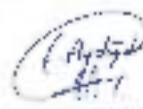
Sayın Yılmaz ALUÇ

(Lisans No: 40.04.00)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin beklenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Deniz KARŞI
Genel Sekreter



Emrah AYDOĞDU
Başkan

SPK ve BDDK Yetki Belgesi

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sıra : B/121 SPK.015- 553

14813

Zg/120035

Konu :

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altınsoy Akat Sırtı Parkı Sok. Sırtı Apt. No 23 D 2
Üsküdar-İSTANBUL

İlge: 12/10/2009 tarihli Başkanlık

İlgi ile kayıtlı olduğunuz Şirketinizin Kurulduğunuz Sert. VTL, No: 45 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurulca İşleyiş Ahvallerinin İşleri Esasları Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti verenler izlenebilirliğine ilişkin belgelerini sunmaları.

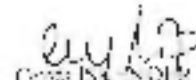
Kurulunuz Kurul Organlarına 24/12/2009 tarihli toplantısında, verilen talebinizi dikkate alarak karar vermişlerdir. Bu çerçevede:

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulmasını gerektiren diğer işlemler, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01/05/2009 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Sert. VTL, No 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uygulanacak Değerleme Standartları Hakkında Tebliği ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uygulanacak Değerleme Standartlarına uygun uygulamaları ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin mevzuatı uyarınca uygulanmasını Kurulunuzdan izleneceği ve mevzuatı uyarınca uygulanmalarını tespit edilmesi halinde Kurulunuz tarafından gerçekleştirilecek yoluna gidebileceği,

C) Kurulunuz web sayfasında gayrimenkul değerleme şirketleri hakkında "genel deyimlerle ve uyarlara" ilişkin kısmında yer alan ilave bilgilendirmelerden faydalanarak uyarlara ilişkin belgeleri hazırlamak üzere ilgili bilgilendirmeye Kurulunuz web sayfasında yer alan belgelerde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

Bu kararın ilgililerden ve ilgili diğer birimlerden.


Dursun Ersoy
Genel Başkan

AYRINTI: Kurulunuzun 12/10/2009 tarihli toplantısında, verilen talebinizi dikkate alarak karar vermişlerdir. Bu çerçevede:

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 0.03 / BDK.S 13.03.00.143.46 -25704
Konu : Değerleme Yetkisi

12 Ekim 2011

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

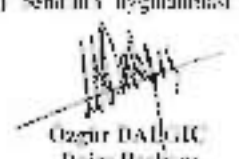
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08/12/2011 tarih ve 4153 sayılı Kararı ile Şirketimize Bankaların Değerleme Hizmetleri Verilerek Kuruluşların Yürütülmesi ve Denetimi Hakkında Yürütmeliğin (Yürütmelik) 19 ncu maddesine istinaden bankaların Yürütmeliğin 3 üncü maddesi kapsamında görevi "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkul ile ilgili ark ve faydalarına değerlerimi" hizmeti vermesi yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulan yetkili olan değerlerimi kuruluşları faaliyetlerini Yürütmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yürütmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yürütmeliğin 22 üncü maddesinde Kurumumuzca yapılacak denetimlere ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu yükümlülüklerin amacı üzerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuatı aynen olduğu sebepleri verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 3011 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncu maddesi uyarınca da, özel kanunları hükümleri hükümleri formunun Aralık ve Ocak 2012 dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuzca gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan Kurulun 02/04/2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yürütmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlerimi kuruluşların müfettişleri olarak gayrimenkul değerleme raporları hazırlanmasını ve temaya ilişkin Kurul Gayrimenkul Değerleme Kurulunda Şirketin bulunmasını kaydeden Yürütmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen değerleme faaliyetleri ile ilgili olan personeli kurumunla yer alan nitelikleri taşıyan kişilerdir. Bu durum revizyon edecek belgelerin ediminde edimlerinde ilgili şirketleri temsil etmekte olduğu, Yürütmeliğin 2 ve 6 ncu maddelerinde düzenlenen hükümleri bulaş kamu kısıtları için de uygulanması ve dolayısıyla bu kişilerin amlar ilişkileri karşın ilgili durumların da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddeleri aşkın durumları ile kurulduğuna ilişkin ilgili şirketler hakkında Yürütmeliğin 19 üncü maddesinin (1) maddesi fıkrasının (a) bendinin uygulanması yönünde yapılacak komisyon Yürütmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlerimi kuruluşları yaparız" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketimizin kurulum personeli olarak birlikte çalışmaları olan gayrimenkul değerlerimi rapor hazırlayan kişilerin Yürütmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri aynen edim belgeleri temin ve saklanması ile bu kişilerin Yürütmeliğin hükümlerinde ilgili 2 ve 6 ncu maddeleri de değiştirilen nitelikleri aynen edim belgeleri Şirketimiz kurumunla olan, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddeleri aşkın durumları ile uygulanması halinde Şirketimiz hakkında Yürütmeliğin 19 üncü maddesinin (1) maddesi fıkrasının (a) bendinin uygulanması yönünde yapılacak komisyon uyarınca yetkilendirilmiş değerlerimi kuruluşları yaparız.

Bilgi edim belgeleri ve gereğini rica ederim


Özgür DALIOĞ
Daire Başkanı

EK: Bilgilerin (Formu 1) sayılı

Mühür: Kurumumuzun 13.03.00.143.46 -25704 sayılı
Tic. Sic. No: 275496/01 Kurumumuzun 13.03.00.143.46 -25704
Tic. Sic. No: 275496/01 Kurumumuzun 13.03.00.143.46 -25704