

## **TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK A.Ş.**

### **TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

#### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.01.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	20.01.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	29.01.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.02.2021
<b>RAPOR NO</b>	TT-2101063
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	Alipaşa Mahallesi, Sülün Caddesi, Ballı Business Center İş Merkezi, No:6/1 Çorlu / Tekirdağ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

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

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

#### 7 - Sonuç

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler( Kopya )
- Ek 3** - İmar Durumu Belgesi (kopya)
- Ek 4** - Takbis-Tapu Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

## **UYGUNLUK BEYANI**

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Tureks Turizm Taşımacılık A.Ş.**

Zafer Mahallesi 139. Sokak No:1 Esenyurt / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TT-2101063 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
Metin EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

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

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları (63 numaralı bağımsız bölüm)

İli : TEKİRDAĞ  
İlçesi : ÇORLU  
Bucağı :  
Mahallesi : MUHİTTİN  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 1612  
Parsel No : 7  
Alanı : 3.905,42 m<sup>2</sup>  
  
Vasfı : 19 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI  
  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
  
Sahibi : TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ  
  
Yevmiye No : 13437  
Cilt No : 329  
Sayfa No : 32595  
Tapu Tarihi : 06.06.2016  
Blok :  
Kat : 12  
Bğ.BI.No : 63  
Nitelik : OFİS  
Arsa Payı : 16/2304

## 2.1 - Tapu Kayıtları (64 numaralı bağımsız bölüm)

İli : TEKİRDAĞ  
İlçesi : ÇORLU  
Bucağı :  
Mahallesi : MUHİTTİN  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 1612  
Parsel No : 7  
Alanı : 3.905,42 m<sup>2</sup>  
  
Vasfı : 19 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI  
  
Sınırı : PLANINDADIR  
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ  
  
Sahibi : TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ  
  
Yevmiye No : 30261  
Cilt No : 329  
Sayfa No : 32596  
Tapu Tarihi : 30.12.2016  
Blok :  
Kat : 12  
Bğ.BI.No : 64  
Nitelik : OFİS  
Arsa Payı : 16/2304



## **2.2 - Takyidat Bilgileri**

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.01.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyanlar Hanesi:**

Yönetim planı:27/10/2015 (27.10.2015 Tarih ve 23593 yevmiye)  
Kİ den Km ne Çevrilmiştir. (02.05.2018 Tarih ve 8710 yevmiye)

*Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın devrini veya değerini olumsuz etkilemediği kanaatine varılmıştır.*

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir. Taşınmazlar 02.05.2018 tarihinde taşınmazların kat mülkiyetine geçtiği gözlemlenmiştir.

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

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftası üzerinde konu mülkün bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir. Çorlu Belediye İmar Müdürlüğünden alınan imar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli, 06.02.2014 tarih onaylı Uygulama İmar Planına göre Ticaret Alanı lejantına sahiptir. Ayrık nizam, Emsal:2 Hmax: 51.50m (17 Kat) yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

### **3.2. TİCARET ALANLARI**

**3.2.1. Bu alanlarda yapılacak yapıların fonksiyonlarında planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.**

**3.2.2. İmar planlarında, konut alanları hariç emsalli parsellerde, yoldan çekme mesafeleri aşağıdaki gibidir;**

*Yapı boyu 40.00 metreyi geçen uygulamalarda; ön yoldan çekme mesafesi 10.00 metredir. Diğer yollarda planda belirtilen çekme mesafeleri, planda belirtilmemiş ise yönetmelikte yer alan çekme mesafeleri geçerlidir.*

*Yapı boyu 60.00 metreyi geçen uygulamalarda;*

*Parsel tek yol cepheli ise yoldan çekme mesafesi 15.00 metredir.*

*Parsel iki veya daha fazla yola cepheli ise ön ve yan yoldan 10.00 metre, diğer yollardan yönetmelikte yer alan çekme mesafeleri geçerlidir.*

*Her durumda imar planında belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin altında çekme mesafeleri bırakılamaz.*

*3.2.3. Ticaret alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında KONUT+TİCARET olarak düzenlenmiş olup, istendiğinde 10*

*m. ve daha büyük yollara cepheli parsellerde zemin kat ticaret olmak koşulu ile üst katlar konut veya tamamı ticaret*

*yapılabilir. Ayrıca 10 m.'den küçük yollara cepheli ticaret alanlarında istenilmesi halinde zemin katlarda konut yapılabilir.*

*Talep edilmesi halinde yapı ruhsatı almış yapılarda da, bu doğrultuda tadilat ruhsatı verilebilir.*

*3.2.4. Ticaret bölgelerinde asma kat ait olduğu bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere yapılabilir. Bu binalarda*

*maksimum yükseklik imar planı ile belirlenen saçak seviyesini 3.00 m.den fazla geçemez. Asma kat yüksekliği arka bahçe*

*hesabına katılmaz.*

*3.2.5. Min. Bina cephesi: 7.00 m.*

*Min. Bina Derinliği : 8.00 m.*

*3.2.6. İfraz şartları*

*Min.Parsel Cephesi:15.00 m.*

*Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.*

*Minimum İfraz:*

*Meskun ticaret alanlarında: 400 m<sup>2</sup>.*

*Gelişme ticaret orta yoğunluklu alanlarda :750 m<sup>2</sup>.*

*Gelişme ticaret seyrek yoğunluklu alanlarda :1000 m<sup>2</sup>.*

*3.2.7.05.08.2020 Tarih 147 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.*

*3.2.8. Daha önce tevhit edilmiş parseller hariç tevhit işlemlerinde tevhit sonucu oluşan parselin taban alanı, yapılanma hakları tevhit öncesi parsellerin yapılanma hakları toplamından fazla olamaz.*

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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde tarafımızca fiziksel olarak yapılmıştır.Konu mülk mimari projesine göre uygun inşa edilmiştir. Çorlu Belediye İmar Müdürlüğünde konu mülk ve ana gayrimenkule ait arşiv dosyasında 18.05.2015 tarih 2015/184 sayılı dolgu ruhsatı, 09.07.2015 tarih 2015/277 sayılı yeni yapı ruhsatı, 12.05.2016 tarih 2016/224 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 16.08.2017 tarih 2017/476 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 28.02.2018 tarih 87 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Ana gayrimenkul konum ve kat bakımından projesine uygun inşa edilmiştir. Belediye dijital arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

Dosyasında yapı denetim firması görevlisinin ayrılması sonrası inşaatın mühürlüdüğüne dair 10.01.2017 ve 04.08.2017 tarihli yapı tatil zabitleri yer almakta olup, bu tarihlerden sonra isim değişikliği ruhsatları alındığı görülmüştür.

Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik müdürlüğü ve Wep tapu sisteminde kayıtlı 08.05.2015 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir.

Ada/ Parsel	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
1612/7	18.05.2015	2015/184	Dolgu Yapı	IVA			
1612/7	09.07.2015	215/277	Yeni Yapı	IVA	OFİS VE İŞYERİ	95	19.723,00 m <sup>2</sup>
1612/7	12.05.2016	2016/224	İsim Değişikliği	IVA	OFİS VE İŞYERİ	95	19.723,00 m <sup>2</sup>
1612/7	16.08.2017	2017/476	İsim Değişikliği	IVA	OFİS VE İŞYERİ	95	19.723,00 m <sup>2</sup>
1612/7	28.02.2018	87	Yapı Kullanma İzin Belgesi	IVA	OFİS VE İŞYERİ	95	19.723,00 m <sup>2</sup>

#### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

Taşınmazlar Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Wep tapu sisteminde kayıtlı 08.05.2015 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi ile uyumsuz olarak yerinde 63 ve 64 bb nolu ofislerin bekleme salonlarındaki ayırıcı duvarlar kaldırılarak birlikte kullanılmaktadır. Ayrıca 63 bb nolu ofis alanında bulunan wc alanları mutfak, mutfak alanı ise mescid olarak düzenlemiş olup, toplam alanda herhangi bir değişiklik olmamıştır. 64 bb nolu ofiste ise 38.01 m<sup>2</sup> ve 20,55m<sup>2</sup> alanlı ofis alanları arasındaki ayırıcı duvar kaldırılmış olup, toplam alanda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaza ait iş bitirme tutanağı görülmüş, cins değişikliği yapılmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### 2.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

21.11.2017 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Alipaşa Mahallesi, Sülün Caddesi, Ballı Business Center İş Merkezi, No:6/1, 12.kat, 63 ve 64 b.b nolu ofis açık adresinde yer almaktadır. Tarif olarak; Taşınmaza, Çorlu Salih Omurtak Caddesi üzerinde Çorlu Asri Mezarlığı önünden İstanbul istikametinde devam edilip Trend Arena AVM geçilip Çorlu Emniyet Müdürlüğüne gelinmeden, Kipa Market önünden sağa Sülün Caddesine dönülerek ulaşılır. Taşınmazın konumlu olduğu iş merkezi sağ tarafta Sülün Caddesi ile Kılıç Ali Paşa Caddesi kesişimi köşe parsel üzerinde inşa edilmekte olan binadır.

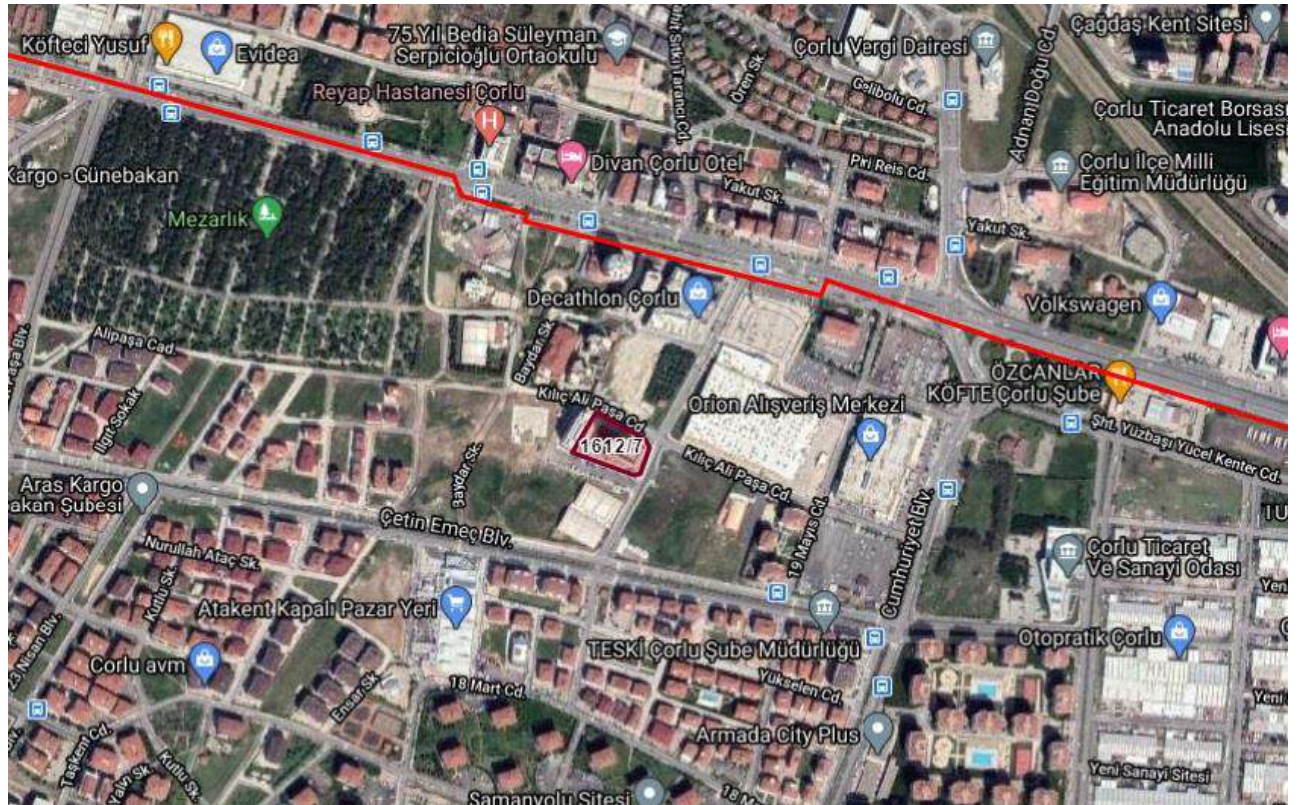
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu mülkün yer aldığı bölge, konut ağırlıklı bir bölgedir. Taşınmaz, Çorlu'nun İstanbul'a doğru büyüyen alışveriş ve sosyal hayatının yoğun olarak yaşandığı şehrin merkezinde inşa edilmiş, Çorlu'daki en önemli alışveriş merkezleri olan Tren Arena, Orion, Kipa ve Carrefour Alışveriş merkezlerine, yeni Çorlu Ticaret ve Sanayi Odası, yeni Sanayi Sitesi, Vergi Dairesi, yeni Adliye Binası, yeni Hükümet Konağı, Devlet Hastanesine yürüme mesafesinde bulunan iş merkezi içinde yer almaktadır. Taşınmaz, ticari ve sosyal hayatın yoğun olarak yaşandığı Omurtak Caddesine yürüme mesafesinde, Çorlu Havaalanına yaklaşık 10 km ve Trakya Otobanı Kınalı Çıkışına yaklaşık 28 km mesafededir. Taşınmaza yakın konumda Tren Arena, Orion, Kipa ve Carrefour Alışveriş merkezleri, Lifestore Özel Hastane, Emniyet Müdürlüğü ve Selçuk Ecza Deposu bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz Çorlu İlçesi yerleşimi içerisinde kalmakta olup taşınmazın bulunduğu noktaya toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşılabilir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul 1612 ada 7 parsel 3.905,42 m2 alanlı parsel üzerinde betonarme karkas inşaat tarzında ayırık nizam 3 bodrum + zemin + 15 normal kat ile toplam 19 katlı şeklinde inşa edilmiştir. 3.bodrum katında, hidrofor tesisat odası, su deposu ve kapalı otopark alanı, 2.bodrum katında, su deposu ve kapalı otopark alanı, 1.bodrum katında 85 ila 95 nolu dükkânlara ait depo mahalleri, otopark ve sığınak alanları ile bina giriş mahalli, zemin katında 85 ila 95 nolu dükkânlar, 1.normal katında 86-89-90-91-92-93 nolu dükkânlara ait bölümler ve normal katların her birinde 6 şar adet ofis bulunmaktadır. Ana gayrimenkulde toplamda 84 ofis, 5 adet depolu asma katlı dükkân, 6 adet depolu dükkân olmak üzere toplam 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina betonarme karkas taşıyıcı sistemli dış cephesi klasik sıva üzeri kompozit+cam giydirme kaplıdır. Binada 3 adet asansör bulunmaktadır. Merdiven basamakları ve kat holü mermer kaplı duvarları saten alçı sıvalıdır. Binada ısıtma sistemi olarak doğalgaz sistemi kullanılmaktadır. Bina girişi Sülün Caddesinden bakıldığında bina sol yan cephesinde 1.bodrum kat seviyesindedir.

**63 Nolu B.B :** Değerleme konusu taşınmaz 12. normal katta, bina giriş cephesine göre sağ arka cephede yer almakta olup, kat irtifak projesine göre brüt 125 m2 kullanım alanlıdır. Kat planına göre 3 ofis odası, mutfak, 2 adet wc, ve bekleme alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın odaların zeminleri laminat parke kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Islak hacimler seramik, duvarları tavana kadar fayans kaplıdır. Mutfak dolapları ve tezgahı monte edilmiştir. Vitriyeller tamdır. Dış kapı çelik, iç kapılar ahşap, pencere doğramaları pvc, camları çift camdır. Isınma sistemi merkezi doğalgazdır.

**64 Nolu B.B :** Değerleme konusu taşınmaz 12. normal katta, bina giriş cephesine göre sağ ön cephede yer almakta olup, kat irtifak projesine göre brüt 125 m2 kullanım alanlıdır. Kat planına göre 3 ofis odası, mutfak, 2 adet wc, ve bekleme alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın odaların zeminleri laminat parke kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Islak hacimler seramik, duvarları tavana kadar fayans kaplıdır. Mutfak dolapları ve tezgahı monte edilmiştir. Vitriyeller tamdır. Dış kapı çelik, iç kapılar ahşap, pencere doğramaları pvc, camları çift camdır. Isınma sistemi merkezi doğalgazdır.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: IVA
Kullanım Amacı	: İŞYERİ+OFİS
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: KOMBİ
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Jeneratör	: VAR
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: VAR
Dış Cephe	: GİYİDİRME CEPHE
Park Yeri	: VAR
Güvenlik	: VAR
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: KUZAY-DOĞU, GÜNEY-DOĞU
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazların odaların zeminleri laminat parke kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Islak hacimler seramik, duvarları tavana kadar fayans kaplıdır. Mutfak dolapları ve tezgahı monte edilmiştir. Vitriyeller tamdır. Dış kapı çelik, iç kapılar ahşap, pencere doğramaları pvc, camları çift camdır. Isınma sistemi merkezi doğalgazdır.

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

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

3194 sayılı Kanun kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirici bir durum gözlemlenmemiştir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Tekirdağ İli

Tekirdağ ili, 26o 43'- 28o 08' doğu boylamları, 40o 36'- 41o 31' kuzey enlemleri koordinatları üzerinde bulunmaktadır. Kıyı uzunluğu Marmara Denizi'ne 133 km, Karadeniz'e ise 2,5 km olmak üzere toplam 135,5 km'dir.

Türkiye'nin, tamamı Avrupa Kıtası'nda bulunan 3 ilinden biri olan Tekirdağ, Marmara Denizi'nin kuzeybatısında az engebeli, zengin alüvyonlarla kaplı topraklar üzerinde bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ, Trakya'nın güneyinde, verimli topraklara sahip modern bir tarım ve sanayi kentidir.

Marmara Denizi kıyılarında genel olarak Akdeniz iklimi egemendir. Ancak Akdeniz Bölgesi kıyılarından farklı olarak sahil kesiminde kışın kar yağışı görülebilmektedir. İlin iç kesimlerinde ise yazların sıcak, kışların soğuk geçtiği karasal iklim hâkimdir.

Tekirdağ, Türkiye'nin deprem bakımından riskli bölgelerinden biridir. Marmara Denizi üzerinden ile ulaşan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Şarköy' bağlı Gaziköy ve Gölcük Mahallelerinden geçmektedir. Şarköy ve Mürefte bölgeleri 1.derece, Tekirdağ Merkez 2.derece, daha kuzeyde kalan ilçeler ise 3.ve 4. derece deprem bölgesidir.

İlin önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Kumbağ'dan başlayarak Gelibolu istikametinde bir sıradağ halinde uzanmaktadır. Dağların 60 km boyunca en yüksek yeri Ganos'tur. Ganos'un yüksekliği 945 metredir. İlin doğu kesimi daha az yüksek olmakla birlikte, buradaki Istrancalar Çerkezköy'den başlar ve kuzeye doğru gittikçe yükselir. İlin Marmara kıyılarındaki küçük kıyı ovalarından başka iç kısımlarda da akarsuları ve geniş tabanlı vadilerini kaplayan bereketli ovaları mevcuttur. Tekirdağ ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanır. Turizm sektörü de gelişmektedir.



Harita 1 Tekirdağ'ın Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tekirdağ'ın Toplam Nüfusu 1.055.412 kişidir. Tekirdağ ilinde toplam 11 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 359 mahalle bulunmaktadır.



#### **4.1.2 - Çorlu İlçesi**

Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde yer alan Tekirdağ ilinin en büyük ilçesi olan Çorlu, idari yönden 26 mahalleden oluşmaktadır. Tekirdağ merkezine 38 km uzaklıkta olan Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezî bir yerinde, plato yüzeyinin üzerindeki düzlükte yer alır. Doğudan Silivri, Muratlı ve Ergene ilçeleri ile çevrilidir. Güneyde ise; Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi bulunmaktadır. Yüzölçümü 409 km<sup>2</sup>'dir. Tekirdağ merkezine 38 km uzaklıkta olan Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezî bir yerinde, plato yüzeyinin üzerindeki düzlükte yer alır. Doğudan Silivri, Muratlı ve Ergene ilçeleri ile çevrilidir. Güneyde ise; Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi bulunmaktadır. Yüzölçümü 409 km<sup>2</sup>'dir.

Çorlu'nun denizden yüksekliği 193 m'dir. Yıldız Dağları'nın uzantısı halinde sokulan sırtlar, Çorlu'nun en yüksek kesimini oluşturur. Çorlu arazisinin büyük bölümü Ergene Havzası içinde yer alır. Çorlu, Yıldız (Istranca) Dağları'ndan aşınan ve akarsulardan sürüklenen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca bu bölge, Ergene Havzası ile Marmara kıyı şeridi arasındaki su bölümünün ayırım sınırındadır.

Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkileri altındadır. Kuzeyden inen soğuk hava kütleleri ile güneydeki Akdeniz ve Ege'den gelen nemli-ılık hava akımları bölge iklim yapısını etkiler. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir.

Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır. İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır.. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şu an tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır. Bu hızlı gelişimden ve hareketliliğinden dolayı Küçük İstanbul adını bile yakıştırmışlardır. Türk Hava Yolları iştiraki olan AnadoluJet'in Çorlu Havaalanı Ankara-Çorlu Seferlerine başlamıştır. Trakya'yı Anadolu'ya havayolu ile bağlayan ilk ve tek havaalanı pisti Çorlu'da bulunmaktadır.

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

##### **Türkiye Ekonomik Görünüm**

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

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

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

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

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

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

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

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

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibariyle %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlanana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

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

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

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

### ***Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler***

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir. 2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

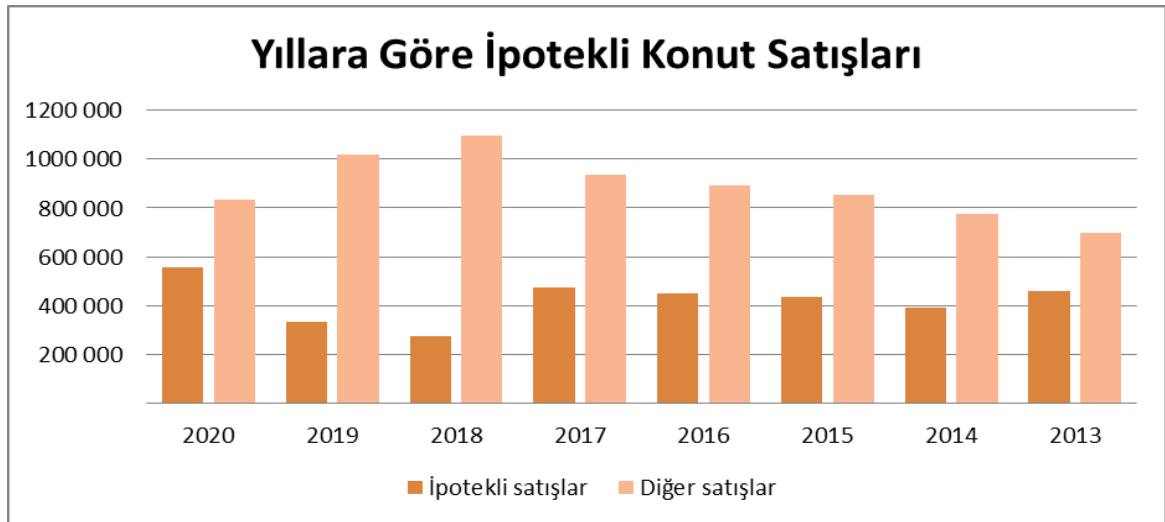
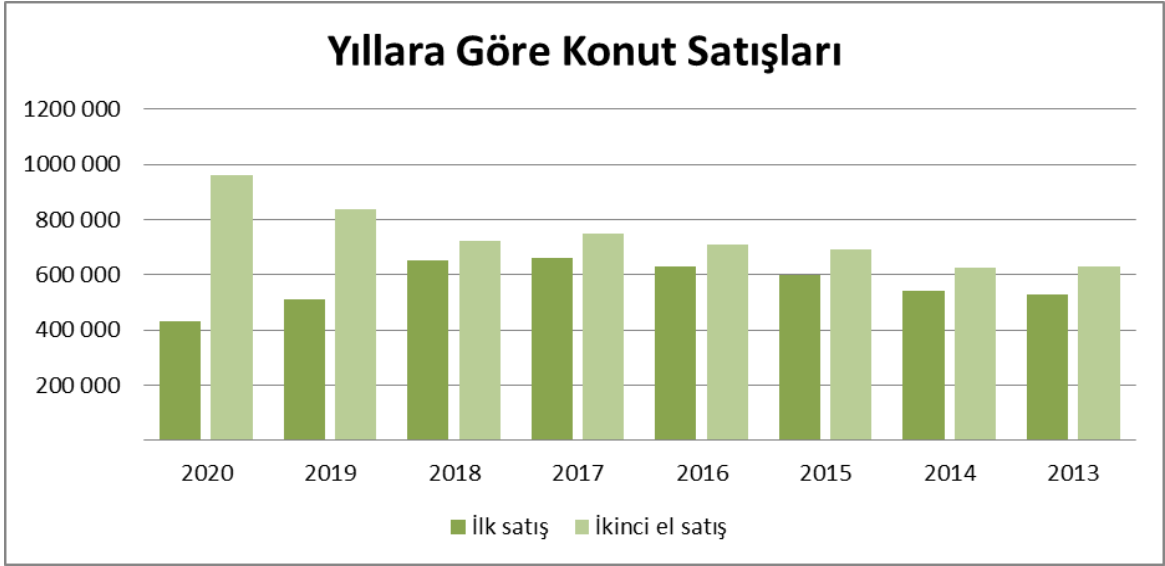
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibariyle %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibariyle kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibariyle faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibariyle konut fiyatlarındaki artış tirmiş ve Ağustos ayı itibariyle reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1 341453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)  
\*2020 yılına ait istatistik veriler Kasım ayı dahil Aralık ayına kadar yayınlanmıştır.

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, web tapu portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- \* Kat mülkiyetine geçmiştir.
- \* Donatı alanlarına yakın konumdadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Durgun piyasa koşullarından ofis piyasası da etkilenmektedir.
- \* Projeye aykırı olarak değerlendirme konusu bağımsız bölümler birlikte kullanılmaktadır.

## **5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **5.1 - Pazar Yaklaşımı**

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

### **5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı**

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

### **5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı**

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; 1612 ada 7 parselde yer alan 2 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 Balkan Emlak

Tel 0 532 455 26 62

Taşınmaz ile aynı iş merkezi içerisinde yer alan 2+1, 105m2 alanlı 14. normal katta ofis 650.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	105	.-M <sup>2</sup>	650.000	.-TL	6.190	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

##### 2 Deniz Yatırım

Tel 0538 319 20 11

Taşınmaz ile aynı iş merkezi içerisinde yer alan 2+1, 105m2 alanlı 14. normal katta ofis 640.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	105	.-M <sup>2</sup>	640.000	.-TL	6.095	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

##### 3 Sahibinden

Tel 0 542 483 29 79

Taşınmaz ile aynı bölgede Çetin Emeç bulvarına cepheli iş merkezi içerisinde yer alan 1+1, 70m2 alanlı 2. normal katta ofis 400.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	400.000	.-TL	5.714	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

##### 4 Yuvacı Emlak

Tel 0 544 410 50 94

Taşınmaz ile aynı bölgede Çetin Emeç bulvarına cepheli iş merkezi içerisinde yer alan 1+1, 70m2 alanlı 2. normal katta ofis 400.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	70	.-M <sup>2</sup>	400.000	.-TL	5.714	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

## 5 Sahibinden

Tel 0 532 215 63 46

Taşınmaz ile aynı iş merkezi içerisinde yer alan 2+1, 110m2 alanlı 3. normal katta ofis 650.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	110	.-M <sup>2</sup>	650.000	.-TL	5.909	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		650.000	640.000	400.000	400.000	650.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	131	105	105	70	70	110
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		6.190	6.095	5.714	5.714	5.909
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER
		0%	0%	-3%	-3%	0%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	12.KAT	14.	14.	2.	2.	3.
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	10%	10%	10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-2%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-4%	-2%	2%	2%	5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.960</b>	<b>5.943</b>	<b>5.973</b>	<b>5.829</b>	<b>5.829</b>	<b>6.205</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, benzer konumlu benzer nitelikte ofis birim m<sup>2</sup> değerlerinin pazarlanan alanlarına göre normal katlarının 5.700.-TL/m<sup>2</sup> ile 6.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiştir. Emsal taşınmazların kullanım alanlarının projesine göre daha büyük pazarlandığı bilinmektedir. Bu nedenle ortalama ofis birim m<sup>2</sup> değeri olarak proje alanı üzerinden 5.960 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, konum, iç mekan, alan ve katı dikkate alınarak belirtilen birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

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

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE DEĞER TAKDİRİ						
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Toplam Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	NiteliK	m <sup>2</sup> Birim Değeri TL/M2	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
63	12	131,00	OFİS	5.960,00	780.000 TL	920.400 TL
64	12	131,00	OFİS	5.960,00	780.000 TL	920.400 TL
TOPLAM		262,00	TOPLAM DEĞERLER		1.560.000 TL	1.840.800 TL

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeni ile değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülk en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

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

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

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

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

**2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)**

**1.560.000,00 TL**

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.



#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın bulunduğu kat, alan, vb. unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

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

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

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazlar mahallinde birlikte kullanılmakta olup, basit tadilatla projesine uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı bir durum bulunmadığı görülmüştür.

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazlar mahallinde birlikte kullanılmakta olup, basit tadilatla projesine uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

03.02.2021 tarihli toplam değeri için ;

**1.560.000 .-TL**

**(Bir Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.840.800 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı

**Metin EVLEK**

Lisans No: 402617

#### Değerleme Uzmanı

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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

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

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

















2015/11 Nispetiye

### YAPI RUHSATI

1. Adres: Nispetiye Mahallesi, 29010 Sokak No: 10, Beşiktaş İlçe, İstanbul		2. Alan No: 29010/10		3. Alanın Yüzölçümü: 1000 m <sup>2</sup>		4. Alanın Durumu: İmarat		5. Alanın Kullanım Amacı: Konut	
6. Alanın Sahibi: M. Kemal		7. Alanın Mülkiyeti: M. Kemal		8. Alanın İmarat Durumu: İmarat		9. Alanın Kullanım Amacı: Konut		10. Alanın Durumu: İmarat	
11. Alanın Durumu: İmarat		12. Alanın Kullanım Amacı: Konut		13. Alanın Durumu: İmarat		14. Alanın Kullanım Amacı: Konut		15. Alanın Durumu: İmarat	
16. Alanın Durumu: İmarat		17. Alanın Kullanım Amacı: Konut		18. Alanın Durumu: İmarat		19. Alanın Kullanım Amacı: Konut		20. Alanın Durumu: İmarat	
21. Alanın Durumu: İmarat		22. Alanın Kullanım Amacı: Konut		23. Alanın Durumu: İmarat		24. Alanın Kullanım Amacı: Konut		25. Alanın Durumu: İmarat	
26. Alanın Durumu: İmarat		27. Alanın Kullanım Amacı: Konut		28. Alanın Durumu: İmarat		29. Alanın Kullanım Amacı: Konut		30. Alanın Durumu: İmarat	
31. Alanın Durumu: İmarat		32. Alanın Kullanım Amacı: Konut		33. Alanın Durumu: İmarat		34. Alanın Kullanım Amacı: Konut		35. Alanın Durumu: İmarat	
36. Alanın Durumu: İmarat		37. Alanın Kullanım Amacı: Konut		38. Alanın Durumu: İmarat		39. Alanın Kullanım Amacı: Konut		40. Alanın Durumu: İmarat	
41. Alanın Durumu: İmarat		42. Alanın Kullanım Amacı: Konut		43. Alanın Durumu: İmarat		44. Alanın Kullanım Amacı: Konut		45. Alanın Durumu: İmarat	
46. Alanın Durumu: İmarat		47. Alanın Kullanım Amacı: Konut		48. Alanın Durumu: İmarat		49. Alanın Kullanım Amacı: Konut		50. Alanın Durumu: İmarat	
51. Alanın Durumu: İmarat		52. Alanın Kullanım Amacı: Konut		53. Alanın Durumu: İmarat		54. Alanın Kullanım Amacı: Konut		55. Alanın Durumu: İmarat	
56. Alanın Durumu: İmarat		57. Alanın Kullanım Amacı: Konut		58. Alanın Durumu: İmarat		59. Alanın Kullanım Amacı: Konut		60. Alanın Durumu: İmarat	
61. Alanın Durumu: İmarat		62. Alanın Kullanım Amacı: Konut		63. Alanın Durumu: İmarat		64. Alanın Kullanım Amacı: Konut		65. Alanın Durumu: İmarat	
66. Alanın Durumu: İmarat		67. Alanın Kullanım Amacı: Konut		68. Alanın Durumu: İmarat		69. Alanın Kullanım Amacı: Konut		70. Alanın Durumu: İmarat	
71. Alanın Durumu: İmarat		72. Alanın Kullanım Amacı: Konut		73. Alanın Durumu: İmarat		74. Alanın Kullanım Amacı: Konut		75. Alanın Durumu: İmarat	
76. Alanın Durumu: İmarat		77. Alanın Kullanım Amacı: Konut		78. Alanın Durumu: İmarat		79. Alanın Kullanım Amacı: Konut		80. Alanın Durumu: İmarat	
81. Alanın Durumu: İmarat		82. Alanın Kullanım Amacı: Konut		83. Alanın Durumu: İmarat		84. Alanın Kullanım Amacı: Konut		85. Alanın Durumu: İmarat	
86. Alanın Durumu: İmarat		87. Alanın Kullanım Amacı: Konut		88. Alanın Durumu: İmarat		89. Alanın Kullanım Amacı: Konut		90. Alanın Durumu: İmarat	
91. Alanın Durumu: İmarat		92. Alanın Kullanım Amacı: Konut		93. Alanın Durumu: İmarat		94. Alanın Kullanım Amacı: Konut		95. Alanın Durumu: İmarat	
96. Alanın Durumu: İmarat		97. Alanın Kullanım Amacı: Konut		98. Alanın Durumu: İmarat		99. Alanın Kullanım Amacı: Konut		100. Alanın Durumu: İmarat	

**Yapı Sahninin**

1. Alanın Sahibi: M. Kemal

**Yapı Müstahfızının**

1. Alanın Sahibi: M. Kemal

**Sarıya Belirni**

1. Alanın Sahibi: M. Kemal

**İnşaatın Teknik Özellikleri**

1. Alanın Sahibi: M. Kemal

**Yapı Projeleri**

Proje No	Proje Adı	Alan No	Alanın Yüzölçümü	Alanın Durumu	Alanın Kullanım Amacı	Alanın Durumu
1	PROJE NO: 1000/10	29010/10	1000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
2	PROJE NO: 2000/20	29010/20	2000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
3	PROJE NO: 3000/30	29010/30	3000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
4	PROJE NO: 4000/40	29010/40	4000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
5	PROJE NO: 5000/50	29010/50	5000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
6	PROJE NO: 6000/60	29010/60	6000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
7	PROJE NO: 7000/70	29010/70	7000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
8	PROJE NO: 8000/80	29010/80	8000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
9	PROJE NO: 9000/90	29010/90	9000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat
10	PROJE NO: 10000/100	29010/100	10000 m <sup>2</sup>	İmarat	Konut	İmarat




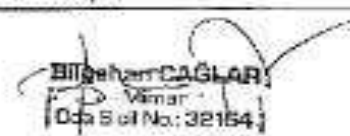
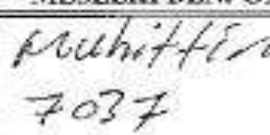
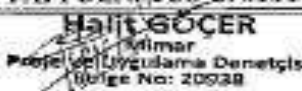
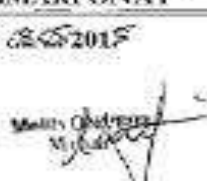

## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

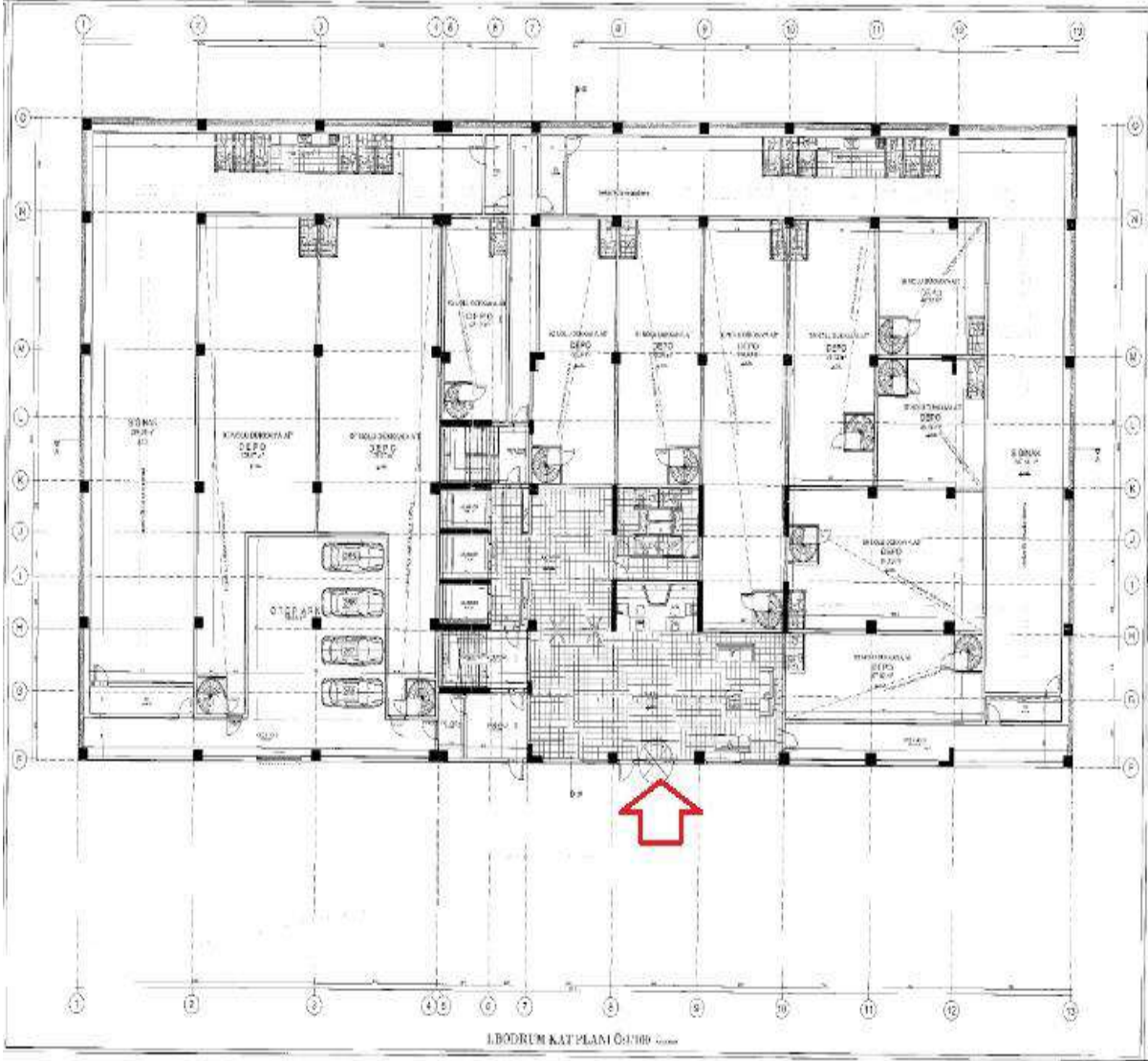
Binanın	Belgenin	Binanın Görünüşü
Tipi: İyeni Bina	Veriliş Tarihi: 21.11.2017	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 9.7.2015	Geçerlilik Tarihi: 21.11.2027	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 19.313,48	Deneyim Sınıfı: C	
Ada/Parcel/Parça: 1612 / 7 / 29-N-II		
UAVT Bina No: 618673479		
Adı: Nevzat Balı, Balıoğlu İnşaat ve Gıda Dış Ticaret Ltd. Şti.		
Adresi: ALI PAŞA MAH. SULTAN CAD. NO: 6-1 ÇORLU/TEKİRDAĞ		
Sahibinin Adı Soyadı: Nevzat Balı, Balıoğlu İnşaat ve Gıda Dış Ticaret Ltd. Şti.		

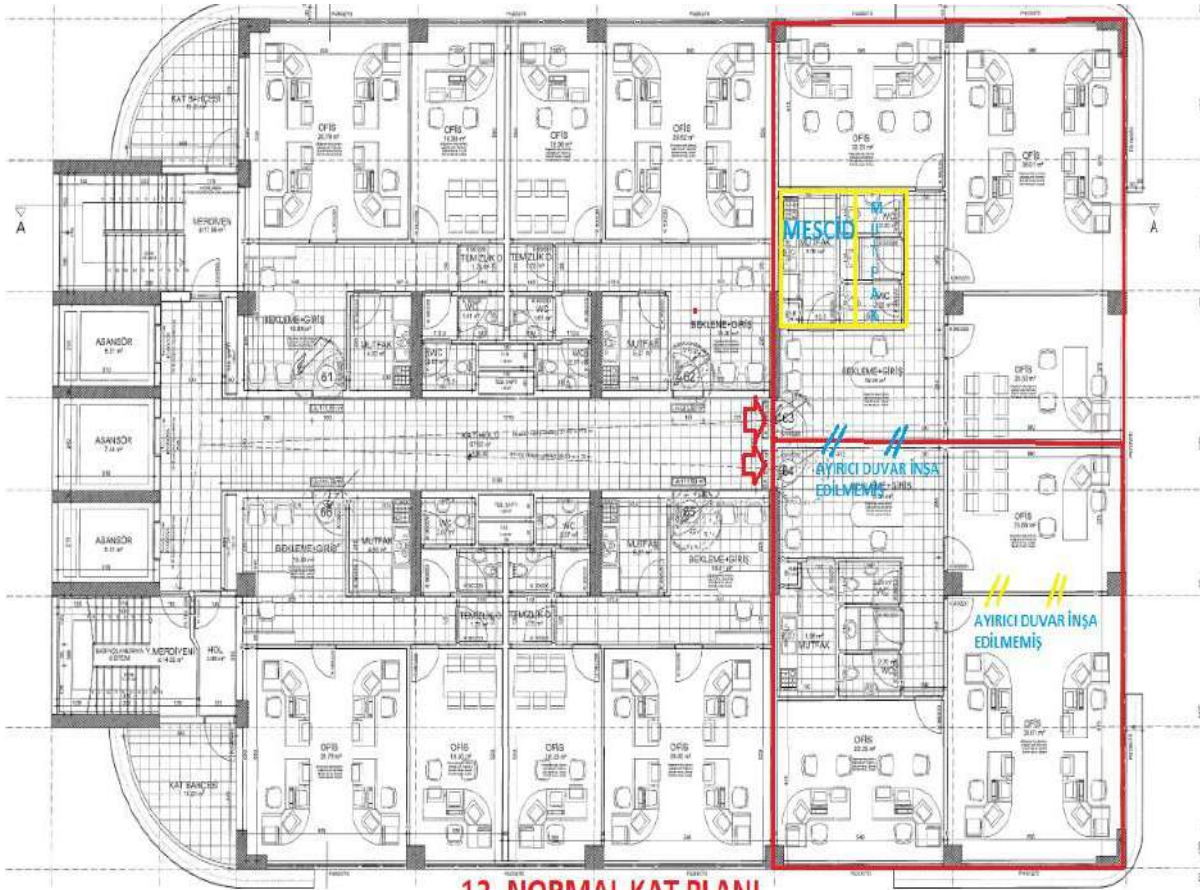


SİSTEMLER	YILIK ENERJİ TÜKETİMİ		YENİLENERLİK ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	KWh/Ölçüm	MWh Alan Başına (Ölçüm/Ölçüm)	KWh/Ölçüm	MWh Alan Başına (Ölçüm/Ölçüm)	
Toplam	102.853,87	66,50	342.863,16	27,71	B
Batma	374.956,86	31,92	268.685,95	21,71	B
Sfiri Sıcak Su	74.687,67	6,04	74.177,23	5,99	B
Sofutma	74.374,91	6,01	0,00	0,00	B
Havalandırma	30.117,04	2,43			C
Aydınlatma	248.717,39	20,10			C
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y245916AE7A9C	Adı Soyadı: FATİH DEMREL	
Veriliş Tarihi: 21.11.2017	Firma: FATİH DEMREL	
Son Geçerlilik Tarihi: 21.11.2027	Sertifika No: MMD-41-0353	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

 <b>MARKKA</b> m i m a r l ı k		MÜHENDİSLİK PROJE HİZMETLERİ DAN.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Şeyhistan Mah. Haet Salih Sok. Haet Salih İş Merkezi Kat:1 No:2 Çorlu / Tekirdağ e-mail: markkamimarlik@gmail.com	
<b>M</b> BALLIOĞLU İNŞAAT DIŞ TİC.SAN TİC.LTD.ŞTİ		BLOK NO	
<b>ARSA BİLGİLERİ</b>		İL	TEKİRDAĞ
PAFTA	29NTV	İLÇE	ÇORLU 7037
ADA	1612	MAHALLE	
PARSEL	7	SOKAK	Kuluhiyya
<b>PROJE MÜELLİFİ</b>		<b>İMZA/KAŞE</b>	
ADI-SOYADI	BİLGEHAN ÇAĞLAR	 Bilgehan ÇAĞLAR Mimar Öd. Sicil No: 32164	
ODA SİCİL NO	32164		
BÜRO TESCİL NO	34-7018		
VERGİ DAİRESİ	ÇORLU VD.		
VERGİ SİCİL NO	6120665797		
<b>PROJE BİLGİLERİ</b>			
KULLANIM AMACI	TİCARET	YOL KUTU ALTI KAT SAYISI	3
YAPI SINIFI	4-A	YOL KUTU ÜSTÜ KAT SAYISI	16
TABAN ALANI	1720.00 m <sup>2</sup>	TOPLAM KAT SAYISI	19
EMSAL ALANI	10096.68 m <sup>2</sup>	YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	95
TOPLAM İNŞAAT ALANI	19722.88 m <sup>2</sup>	YAPIDA KONUT/İSYERİ SAYISI	0/95
<b>MESLEKİ DEN. ONAYI</b>	<b>YAPI DENETİM ONAYI</b>	<b>İTFAİYE ONAYI</b>	
 7037	 <b>HALİT GÖÇER</b> Mimar Proje ve İyileştirme Denetçisi Tic Sicil No: 20028 <b>DEİSA YAPİ DENETİM LTD. ŞTİ.</b> Güneşada Mah/ Vahit Çelebi Cad. İnce Pınar No: 42 B 5/1 ÇORLU / TEKİRDAĞ Tic Sicil No: 20276 74 ÖZG (2004) 211 07 06 Araç Kodu: 548 045 7030 Mersan No: 54800700000000000000	27.10.2015 23593	
<b>MİMARİ ONAY</b>	<b>ACIKLAMA</b>	<b>İNŞAAT RUHSAT ONAYI</b>	
 2015			
BU PROJE, NİCELİKLERİ OLUP OLMADAN YATIRILANLAZ - ODAKTILANLAZ - KULLANILANLAZ PROJE MÜRUR İFİNİN İZİNİ ALINMADAN FAALİTE HİRE FAALİYETİ İÇİN DEĞERLEME YAPILANLAZ.			



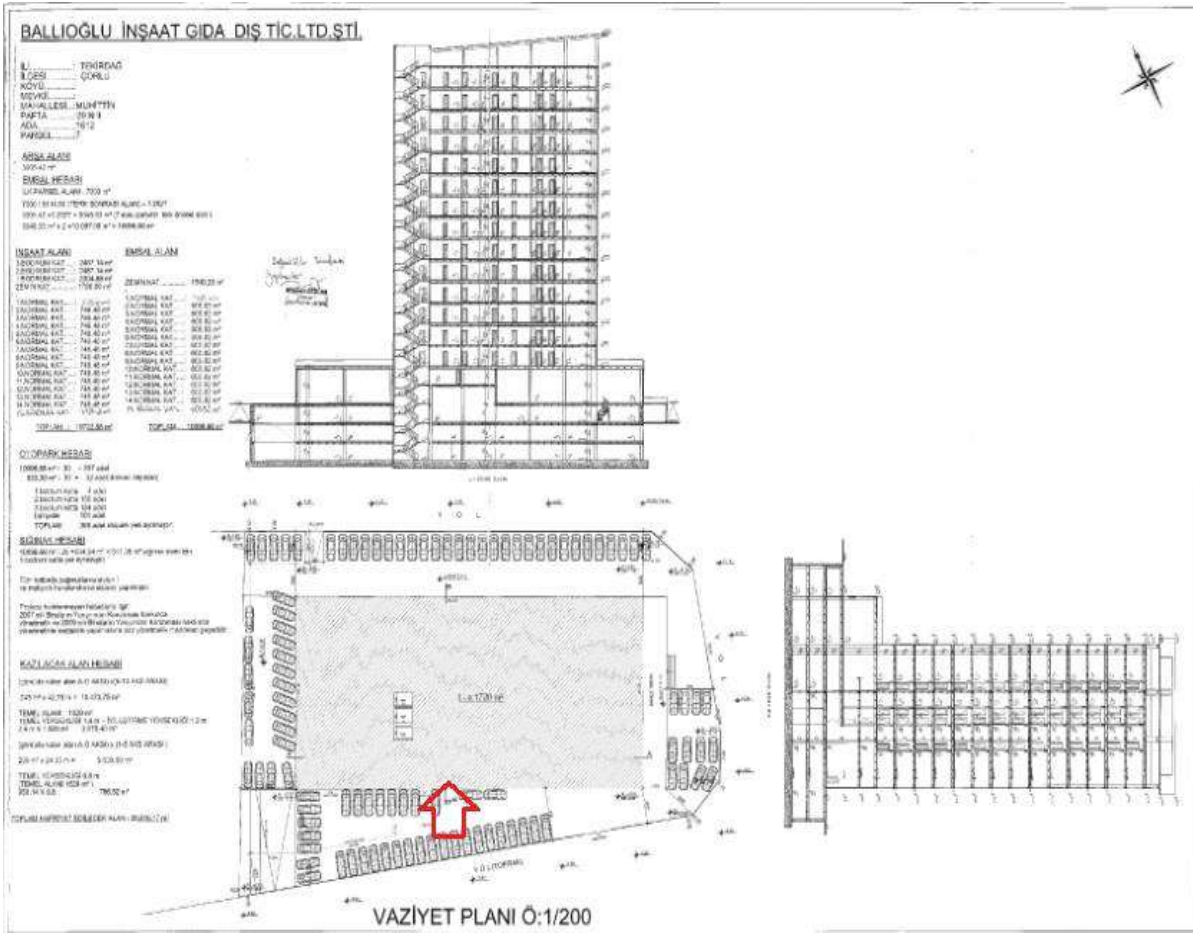


**12. NORMAL KAT PLANI**



ARKA CEPHE Ö:1/100

SOL YAN CEPHE Ö:1/100







T.C  
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan Ve Proje Müdürlüğü

Sayı : 41815815-115.02.01-E.1033785

29/01/2021

Konu : İmar Durumu Bilgisi

**TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK A.Ş.**  
**Zafer Mah. 139.Sok. No:1 Esenyurt-İSTANBUL**

İlgi : 29/01/2021 tarihli ve 1033779 kayıt sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İlçemiz, Muhittin Mahallesi 1612 ada 7 parsel 63-64 Bağımsız Bölüm adresinde bulunan taşınmazlara ait imar durumunun yazılı olarak tarafınıza verilmesi talep edilmiştir.

Muhittin Mahallesi 1612 ada 7 nolu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E:2.00 Yençok:51.50 m. (17 KAT) yapılanma koşuluna sahip ticaret alanında kalmakta olup, parsel ait plan örneği ektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Erkan KAÇAR  
Belediye Başkanı a.  
Plan ve Proje Müdür V.

Ek: Plan Örneği (1 sayfa)

E=2.00  
Yençök=51.50 m.

E=2.00  
Yençök=51.50 m.  
(17 KAT)

PARK

TA  
MNTSEL  
KAT=6.50 m.  
DEPOSU)

ÖZEL  
SAĞLIK  
TESİS  
ALANI

E=2.00  
Yençök=51.50 m.  
(17 KAT)

E=2.00  
Yençök=51.50 m.  
(17 KAT)

E=2.00  
Yençök=51.50 m.

1.2017  
17/173 sayılı CBMK


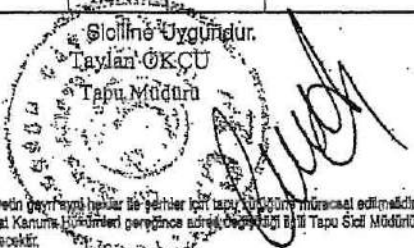
PARK


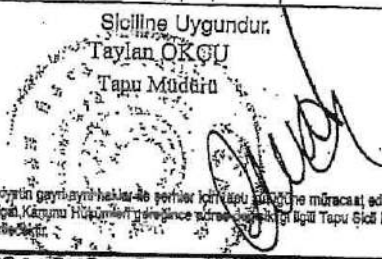
KAT)  
E=2.00  
Yençök=51.50 m.

E=2.00  
Yençök=51.50 m.

Erkan KAGAR  
Plan ve Proje Müdürü

1033785

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İl	TEKİRDAĞ	 <b>TAPU SENEDİ</b>				
İlçesi	ÇORLU					
Mahallesi	MUHİTTİN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
29-N-II	1612	7	19 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	3.905,42	m2	
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 90654454		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00	OFİS	16/2304	-/-	12	63	
Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı: 27/10/2015					
Sahibi	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	8710	329	32595		02/05/2018	Cilt No.
Sahife No.					Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	
NOT: * Mülkeyetin gayrimenkul ile ilgili her türlü tapu işlemlerine müraعات edilmiştir. ** Tebliğat Kanununa Hükümleri çerçevesinde adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

ANA GAYRİMENKULÜN							
İli	TEKİRDAĞ		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	CORLU						
Mahallesi	MUHİTTİN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
29-N-II	1612	7	19 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
Sınırı					Planındadır		
Zemin Sistem No : 90654455							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		OFİS		16/2304	-	12	64
Kİ dan KM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşleminde, YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 27/10/2015							
Edinme Sebebi							
Sahibi							
TÜREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	3710	329	32596		02/05/2018		Cilt No.
Sahife No.	 NOT: * Mülkün gayrimenkul hakları ve verileri için tapu sicil müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tapu Sicil Kurumu Hükümet binası dışında başka yerlerdeki Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih



### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1612/7
Taşınmaz Kimlik No:	90654455	AT Yüzölçüm(m2):	3905.42
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ÇORLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Çorlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUHİTTİN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/12//64
Cilt/Sayfa No:	329/32596	Arsa Pay/Payda:	16/2304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kİ den KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çorlu - 02-05-2018 13:09 - 8710	-
Beyan	Kİ den KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çorlu - 02-05-2018 13:09 - 8710	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/10/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çorlu - 27-10-2015 16:23 - 23593	-

Beyan	Yönetim Planı : 27/10/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çorlu - 27-10-2015 16:23 - 23593	-
-------	--	--	-------------------------------------	---

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
368180609	(SN:7829127) TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 30-12-2016 30261	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zo40j8eYUm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	1612/7
Taşınmaz Kimlik No:	90654454	AT Yüzölçüm(m2):	3905.42
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ÇORLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Çorlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUHİTTİN	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/12//63
Cilt/Sayfa No:	329/32595	Arsa Pay/Payda:	16/2304
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 KATLI BETONARME OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kİ den KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çorlu - 02-05-2018 13:09 - 8710	-
Beyan	Kİ den KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çorlu - 02-05-2018 13:09 - 8710	-
Beyan	Yönetim Planı : 27/10/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çorlu - 27-10-2015 16:23 - 23593	-

Beyan	Yönetim Planı : 27/10/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çorlu - 27-10-2015 16:23 - 23593	-
-------	--	--	-------------------------------------	---

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
345530087	(SN:7829127) TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 06-06-2016 13437	-

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

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







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

**Sayın Şerife Seda YÜCEL**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Eren KURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

**Sayın Eren KURT**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



Tarih : 14.03.2014

No : 402617


## 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

**Metin EVLEK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2674

### Sayın Metin EVLEK

(T.C. Kimlik No: 27982404534 - Lisans No: 402617 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Şerife Seda YÜCEL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

