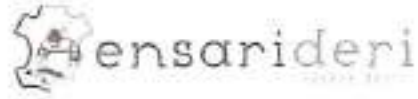




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 – 1964 - REVİZE

Kasım, 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. No: 16/117 / Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 407 00 34 / Fax:0312 407 00 34
Maltepe V.Ü. 031 0 307 1 29 Tic.Sic.No:256696
www.netgf.com.tr / Formasyon:1.700.000.00.-TL
Mersis No: 0834004000000019



Talep Sahibi	Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	09.11.2021
Revize Rapor Tarihi	28.02.2022
Rapor Numarası	Özel 2021-1964- REVİZE
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Göçerler Mahallesi'nde yer alan 13 parsel ve 107 ada 1 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, kırk bir (41) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1. inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.10.2021 itibariyle başlanmış 06.11.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 09.11.2021 tarihinde Özel 2021-1964 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. Rapor 28.02.2022 tarihinde geçmiş yıl değerlerinin hesaplanma yöntemlerinin gösterilmesi için revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Göçerler Mahallesi'nde yer alan 13 parsel ve 107 ada 1 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazların piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 28.10.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖZTÜRK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından daha önce 03.03.2021 Tarih Özel-2021-230 no ile gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı karar ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ : Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Şirket Adresi _____ : Çorlu Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesi, Marmaracık Osb. Mah. Kuzey Cad. 2.Sokak No: 8/1 Ergene / Tekirdağ / Türkiye
Şirket Amacı _____ : Yüksek teknolojiye sahip makine parkuruyla, Yüksek kaliteli farklı kökenlere sahip kuzu derisi işleme.
Sermayesi _____ : -
Halka Açıklık _____ : -
Telefon _____ : +90 282 686 22 98
E-Posta _____ : ensari@ensarideri.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve aşgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

13 parsel tapu kayıtlarına göre 18.843 m² yüzölçümüne sahip olup, "Arsa" vasıfıdır. Geometrik olarak dikdörtgen benzeri yapıya sahip olan taşınmaz topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 1. Derece deprem kuşağındadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

107 ada 1 parsel, tapu kayıtlarına göre 13.771,83 m² yüzölçümüne sahip olup, "Arsa" vasıfıdır. Geometrik olarak dikdörtgen benzeri yapıya sahip olan taşınmaz topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 1. Derece deprem kuşağındadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Söz konusu parseller, Edirne Saray yoluna cephelidir. Parseller, Lüleburgaz merkezine 29 km, Çorlu merkezine 22 km, Çerkezköye 25 km, Tekirdağ Merkezine 42 km ve İstanbul'a 112 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde üretim tesisleri ve boş arsa/araziler mevcuttur.



Koordinatlar: 41,3361 - 27,7028

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıh. Sk. No:17 Yeşilsohane/ANK.
Tel:0312 467 90 00 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. E31 05/53 71 Fik. Sic.No:256696
www.netgl.com.tr Serm. Yeri: 1.000.000.000 TL
Mersis No: 0631004930000011

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Tekirdağ-Saray
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göçerler Köyü
CİLT - SAYFA NO	: 1/13
ADA - PARSEL	: 0-13
YÜZÖLÇÜM	:18.843,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 68746426
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: ENSARI DERİ KÜRK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış Yev: 15693 Tarih: 31/12/2019

İL – İLÇE	: Tekirdağ-Saray
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Göçerler Köyü
CİLT - SAYFA NO	: 1/16
ADA - PARSEL	: 107-1
YÜZÖLÇÜM	:13.771,83 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 69003783
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: ENSARI DERİ KÜRK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış Yev: 15693 Tarih: 31/12/2019

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 22.10.2021 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar ENSARI DERİ KÜRK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (31.12.2019-15693) adına kayıtlı olan parseller üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. (Belgeler ekte sunulmuştur.)

Müşterek olarak;

Beyan :

* 01/12/2006-11371 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI GEREĞİNCE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE SATIŞ VE SINIRLI AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. 07/06/2007 TEV:3056(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi) (07-06-2007 – 3056)

Rehin :

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş lehine 1. Dereceden feshi belirtilinceye kadar, 18000000,00 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. (06.03.2020 – 4061)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

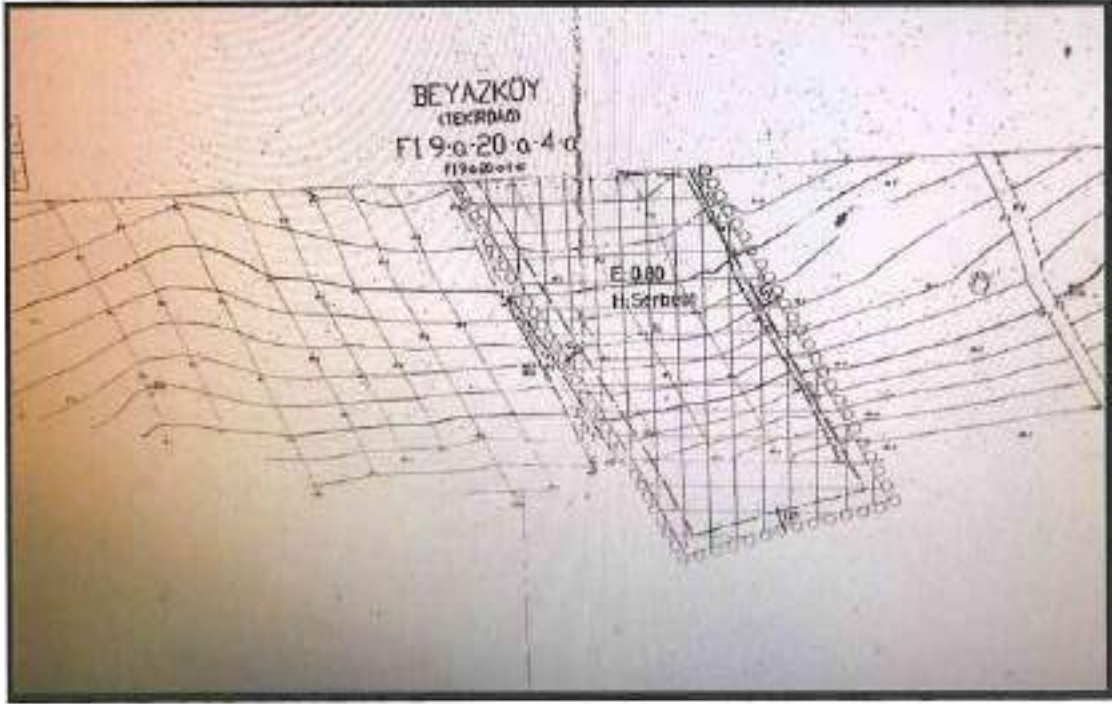
Söz konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Saray Belediyesi İmar servisinden edinilen bilgiye göre söz konusu taşınmazların imar durum aşağıdaki gibidir. (1/5000 ölçekli planda "Sanayi Alanı" içerisinde.)

Beyazköy 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planına göre taşınmazlar "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, E:0,80 Hmax: Serbest olarak belirlenmiştir.





3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflıdır. Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu değerlendirme, herhangi bir proje için yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup bu şık ile ilgisi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. Tekirdağ nüfusu 2020 yılına göre 1.081.065'dir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur; doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30

Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeceği ile yönetilmeye başlamıştır, hizmet sahası 6.190 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla üç yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar, Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergene'dir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir.

Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve karasal ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.

Genel iklim özellikleri Akdeniz iklimi ve Karasal iklimin bir birleşimidir. Marmara Denizi çevresinde görülen bu iklime Marmara iklimi de denir. Bir tür geçiş iklimi olan bu iklimde yazlar kurak ve sıcak, bahar ve kış ayları yağışlı geçer. Yağışlar kış aylarında kar şeklinde görülür. Ayrıca Tekirdağ'ın kuzeyde Karadeniz'e kıyası olduğundan, az da olsa Karadeniz iklimi görülmektedir. Tekirdağ ile ilgili resmi sıcaklık ve yağış bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tekirdağ il nüfusu: 1.081.065 (2020 sonu). İlin yüzölçümü 6.190 km²'dir. İlde km²'ye 175 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 2.154 kişi ile Çerkezköy'dür)

İlde yıllık nüfus artış oranı %2,43 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Çerkezköy (%6,13)- Hayrabolu (-% 2,15)

02 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 11 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 361 mahalle bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu ,Ergene, Çerkezköy, Kapaklı ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu ,Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca (2008 yılında 1.100 adet fabrika, 2014 yılında: 1.605 adet fabrika 6 yılda fabrika artış oranı yaklaşık Yüzde 50 artmış) fabrika vardır.

Tekirdağ merkezdeki başlıca tarım ürünleri ayçiçeği ve buğdaydır. Buna paralel olarak un ve yağ sanayisi gelişmiştir. Diğer başlıca tarım ürünleri merkez ilçede yer alan 2500 adet kiraz ağacı (il genelinde 50 bin) ile kuru soğan'dır. İlde üretilen soğanın %60'ı merkez ilçede üretilir. 1931 yılında kentte kurulan Tekel İçki fabrikası ise içki üretimini başlatarak, şehirde yeni bir üretim sektörünün

doğmasını sağlamıştır. Üretilen rakılar, Tekirdağ Rakısı adı altında ülkenin en iyisi olarak bilinir. Bu fabrika, 2017 yılında kapatılmıştır.

Ayrıca dünyanın önde gelen ekonomi dergilerinden biri olan Forbes, 2016 yılında "İş Yapmak ve Yaşamak İçin İdeal Şehir" araştırmasında Tekirdağ'ı, İstanbul, Ankara ve İzmir ardından 4. sıraya yerleştirdi.

Konum Bilgileri					
İlçe	Kuruluş Yılı ⁽³⁷⁾	Alanı km ⁽³⁸⁾	Rakım mt.	Merkeze km ⁽³⁹⁾	Ulaşım Yolları ⁽⁴⁰⁾
Çerkezköy	1958	86	146	60	D 567 -01, E E80, K 91 -K9, 99-04
Çorlu	Cumh.önce	831	188	37	D 100 -03, E E80, K 91 -K9, 99-05, 99-06
Ergene	2012	418	154	46	D 100 -03, 99-06
Hayrabolu	Cumh.önce	1.009	62	56	D 559 -04, 99-78, 99-53
Kapaklı	2012	182	182	68	D 567 -01
Malkara	Cumh.önce	1.243	222	59	E E84, D 110 -03, 99-53
Marmarabeyli	1987	175	5	38	E E84, D 110 -04, D 567 -05
Muratlı	1957	388	76	24	D 565 -04
Saray	Cumh.önce	620	148	77	D 567 -01, D 020 -04, 99-01, 99-03
Süleymanpaşa	2012	1.053	10	0	E E64, D 110 -04, D 565 -04, D 557 -04
Şarköy	Cumh.önce	487	15	81	D 559 -05, D 120 -02
Tekirdağ	Cumh.önce	6.190	28		

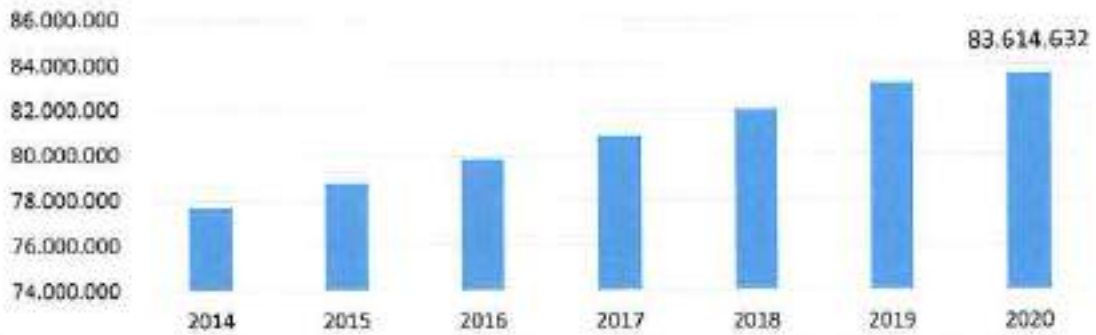
Tekirdağ il merkezi (Süleymanpaşa) nın diğer ilçe merkezlerine uzaklıkları şöyledir. Süleymanpaşa: 1 km,Çorlu: 37 km, Ergene 45 km, Çerkezköy : 62 km,Kapaklı 68 km Saray :82 km, Muratlı : 25 km , Hayrabolu : 52 km, Malkara : 60 km, Marmara Ereğlisi : 38 km, Şarköy : 84 km.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

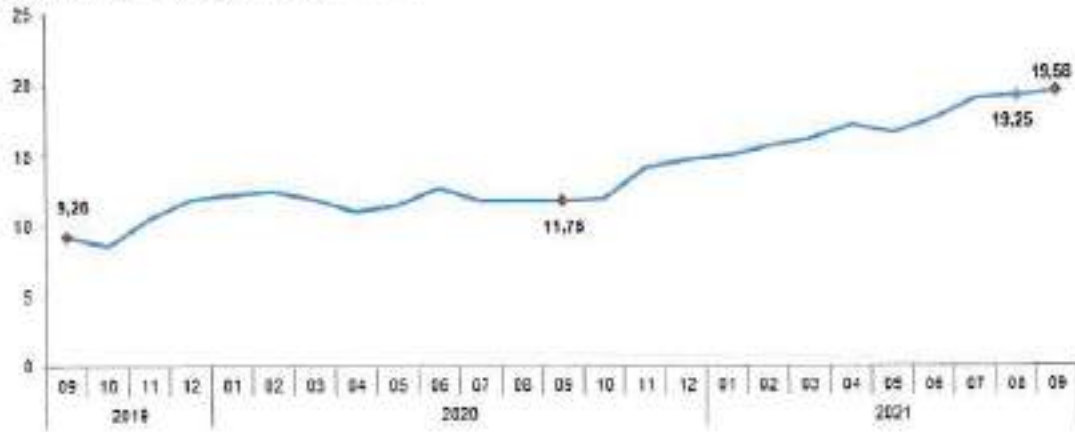
Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



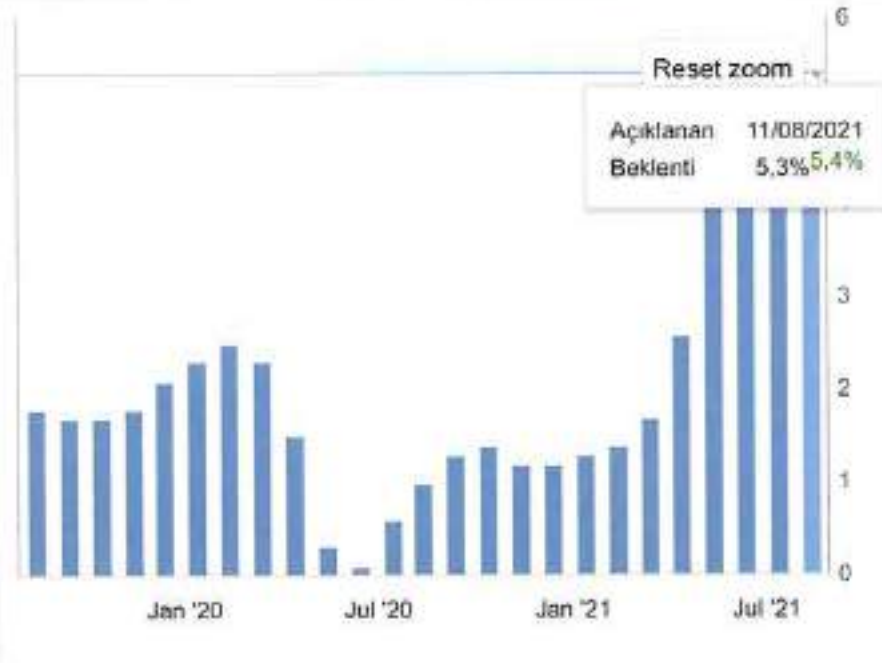
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

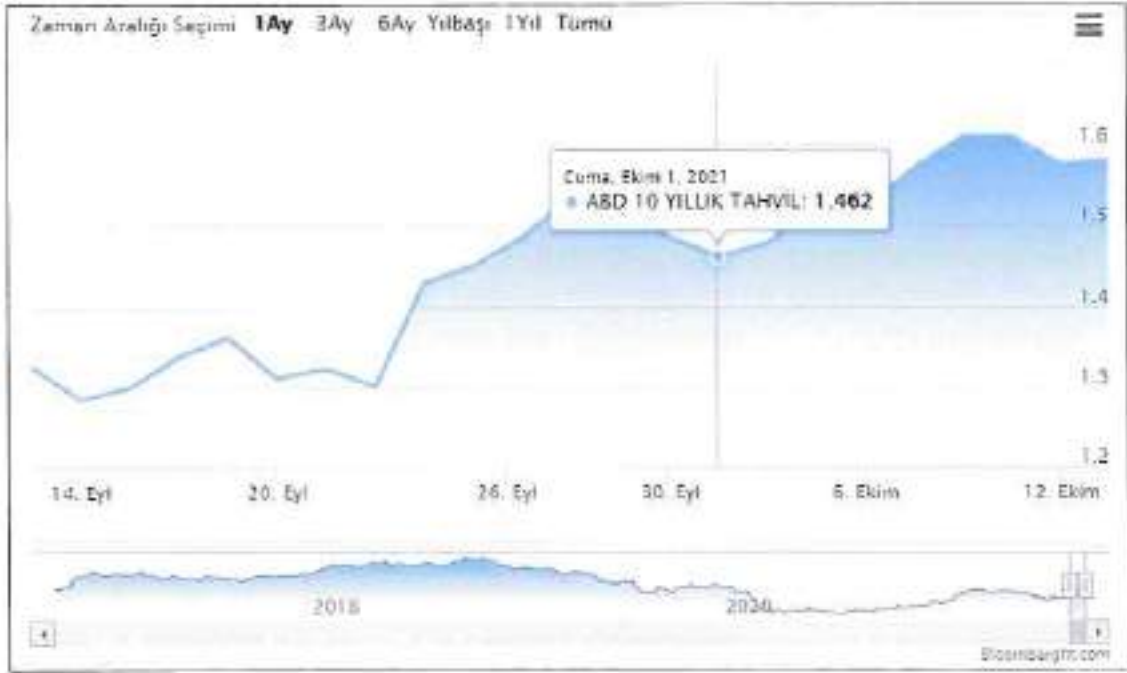
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021



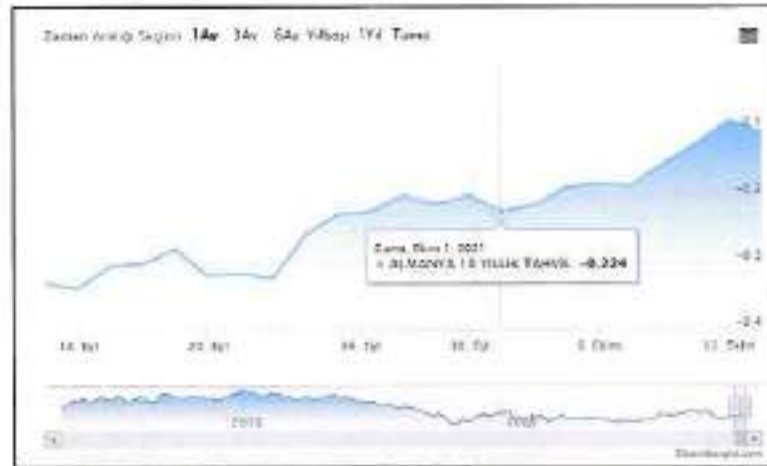
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibarıyla % 5,4 seviyesine gelmiştir.

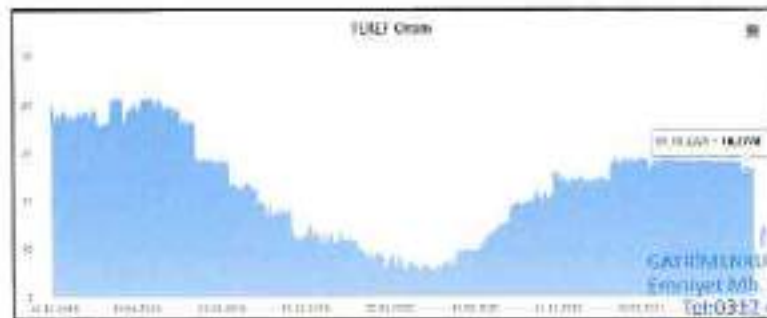


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

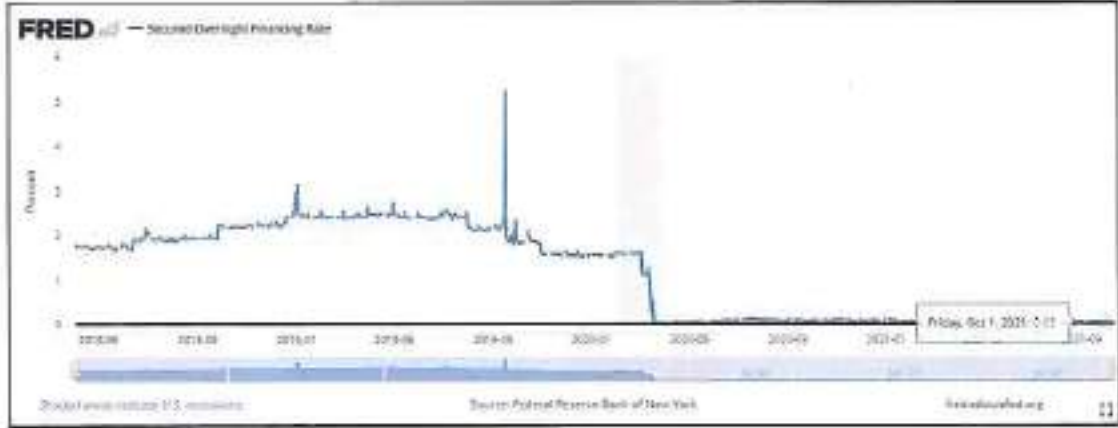


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

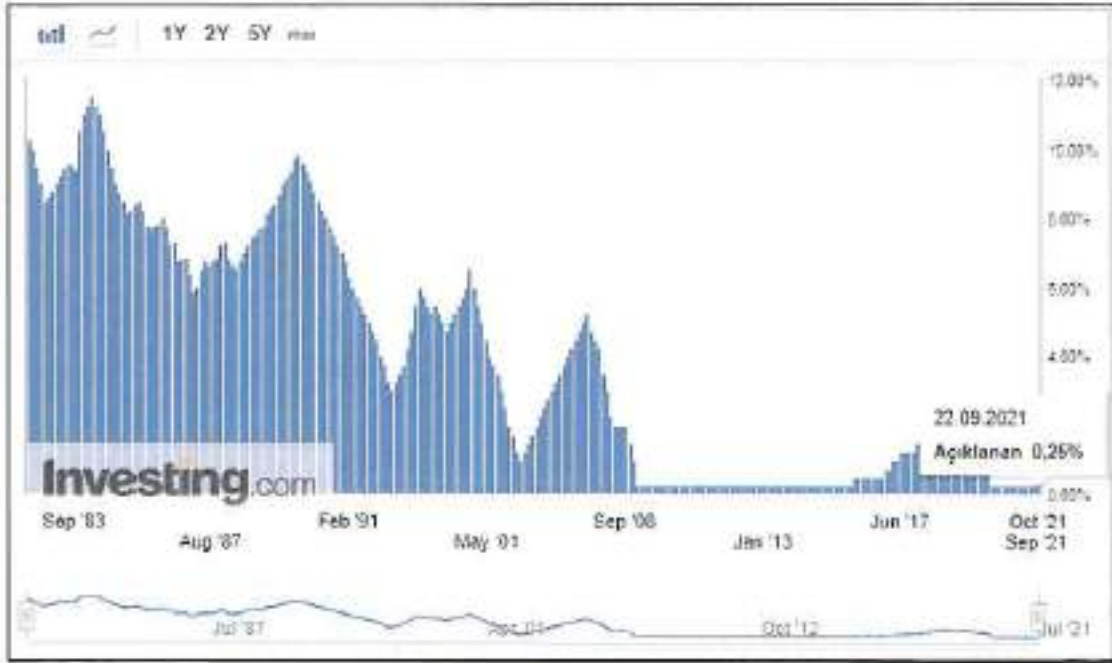


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

A Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstere olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son

dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

13 parsel tapu kayıtlarına göre 18.843 m² yüzölçümüne sahip olup, "Arsa" vasıfıdır. Geometrik olarak dikdörtgen benzeri yapıya sahip olan taşınmaz topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 1. Derece deprem kuşağındadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Edirne Saray yoluna 88 m cephesi bulunmaktadır.

107 ada 1 parsel, tapu kayıtlarına göre 13.771,83 m² yüzölçümüne sahip olup, "Arsa" vasıfıdır. Geometrik olarak dikdörtgen benzeri yapıya sahip olan taşınmaz topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 1. Derece deprem kuşağındadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Edirne Saray yoluna 95 m cephesi bulunmaktadır.

Söz konusu parseller, Edirne Saray yoluna cephelidir. Parseller, Lüleburgaz merkezine 29 km, Çorlu merkezine 22 km, Çerkezköye 25 km, Tekirdağ Merkezine 42 km ve İstanbul'a 112 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde üretim tesisleri ve boş arsa/araziler mevcuttur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlarla İlişki Bilgiler

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar hâlihazırda mal sahibi tarafından boş arsa olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – 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:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "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;

(d) "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.

(e) "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 malkidir.

(f) "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.

(g) "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,

(h) "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 bilgilendirilmiş 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.

(i) "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 hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *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.

Değerleme Yöntemleri

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:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) 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:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Arsa]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yola cepheli, 108 ada 2 parselde konumlu E:0,80 sanayi imarlı, 6.111 m² alana sahip olduğu beyan edilen boş arsa 4.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not:Emsal taşınmazlarla benzer konum şerefyesine sahiptir. İstenilen bedelin yüksek olduğu düşünülmekte olup pazarlık yüksek tutulmuştur.

İlgilisi: 05558025353

Emsal 2 [Arsa]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yola cepheli, E:0,80 sanayi imarlı, 31.000 m² alana sahip olduğu beyan edilen boş arsa 21.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not:Emsal taşınmazlarla benzer şerefyeye sahiptir.

İlgilisi: 05322149497

Emsal 3 [Arsa]: Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ana yola cepheli, E:0,80 sanayi imarlı, 9.875 m² alana sahip olduğu beyan edilen benzer özellikte arsa 5.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Not:Emsal taşınmazlarla benzer şerefyeye sahiptir.

İlgilisi: 05435213930

Emsal 4 [Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, karayolu cephesi bulunmayan, üzerinde inşaat başlamış olan 111 ada 2 parselde konumlu E:0,80 sanayi imarlı 12.509 m² arsa 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

Not:Emsal taşınmazlara göre iç kısımda kalmakta olup dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0530 093 03 25

EMSALE DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	6.111,00m ²		31.000,00m ²		9.875,00m ²		12.509,00m ²	
Satış fiyatı	4.750.000 TL		21.000.000 TL		5.500.000 TL		5.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	777 TL		677 TL		557 TL		400 TL	
Konum ve imar şerefiye düzeltmesi	0%	-	0%	-	0%	-	40%	+
Pazarlık payı	10%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	700 TL		644 TL		529 TL		540 TL	
Ortalama Birim fiyat	603TL/m²							

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Kroşiler



A Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Yukarıda verilen emsaller değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde ana yola cephesi, ve ana yoldan iç kısımda konumlu satılık arsa ve Sanayi tesisi imarlı emsalleridir. İstenilen değerler konum, yüzölçümü, arazi yapısı ve ana yola cephesine göre değişmektedir. Sanayi alanı ve imarlı olarak belirtilen parsellerde kesintiler yapılmıştır. Söz konusu bölgede çok sayıda tarla vasıflı gayrimenkul olmasına karşın, mevzi imar planları neticesinde sanayi tesisi imarı alınabilmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Emsallerden yola çıkılarak, arazi yapısı, konumu, (merkeze uzaklığı), mevzi imar planının olması, anayola cepheli olması vb. her türlü faktör dikkate alınmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu alanları dikkate alınarak düzeltilmiş olan arsa değeri olarak toplamda yaklaşık 20.000.000,00 TL takdir edilmiştir.

13 Parsel : 18.843 m² x 610 TL/m² x 11.500.000 TL

107 Ada 1 Parsel: 13.771,83 m² x 617 TL/m² = 8.500.000 TL

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) 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,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Emsallerden yola çıkılarak, arazi yapısı, konumu, (merkeze uzaklığı), mevzi imar planının olması, anayola cepheli olması vb. her türlü faktör dikkate alınmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu alanları dikkate alınarak düzeltilmiş olan arsa değeri olarak toplamda yaklaşık 20.000.000,00 TL takdir edilmiştir

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirilmede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. 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. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirene uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel hâlihazırda direkt gelir sağlayan mülk olarak kullanılmadığından bu yöntem uygulanmamıştır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/ Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 0061 Fax:0312 467 00 34
Maltape V.D. 631 054 9309 Tic.Sic.No:256896
www.netgul.com.tr Şirket Yürütme Kurulu:000 000 00- TL
Mersis No: 063105493000010

Tarih: 22-10-2021-18:15

webtapu



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/13
Taşınmaz Kimlik No:	08746426	AT Yüzölçümü(m2):	18843.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/SARAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Saray(TEKİRDAĞ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖÇERLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/13	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akıl	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bl	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	01/12/2006-11371 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI GEREĞİNCE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE SATIŞ VE SİNLİ AYNİ HAK TESİS EDİLEMEZ, 07/06/2007 TEV.3056(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması) Belirtilmesi)		Saray(TEKİRDAĞ) - 07/06/2007 00.00 - 3056	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(E-kas) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Motrekare	Toplam Motrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

513910092	(SN 7982654) ENSARI DERİ KURK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18843.00	18843.00	Satış 31-12-2019 15603	
-----------	--	---	-----	----------	----------	------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev
(SN 2281342) KUVAYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN 6060026814	Hayır	18000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Zeytinburnu - 06-03-2020 12:00 - 4061
İpoteklin Konusuna Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Saray(TEKİRDAĞ) - ÇOCERLER Köyü - (Aktif) - 13 Parsel	1/1	(SN 7982654) ENSARI DERİ KURU SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	18000000.00 TL	Zeytinburnu - 06-03-2020 12:00 - 4061		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) teJpUEV7Mgp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parsel:	107/1
Taahhüt Kimlik No:	69C03783	AT Yüzölçümü(m ²):	13771.83
İl/ilçe:	TEKİRDAĞ/SARAY	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Saray(TEKİRDAĞ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇOCERLER Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Dış/BŞNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/16	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Niteliği:	ARSA

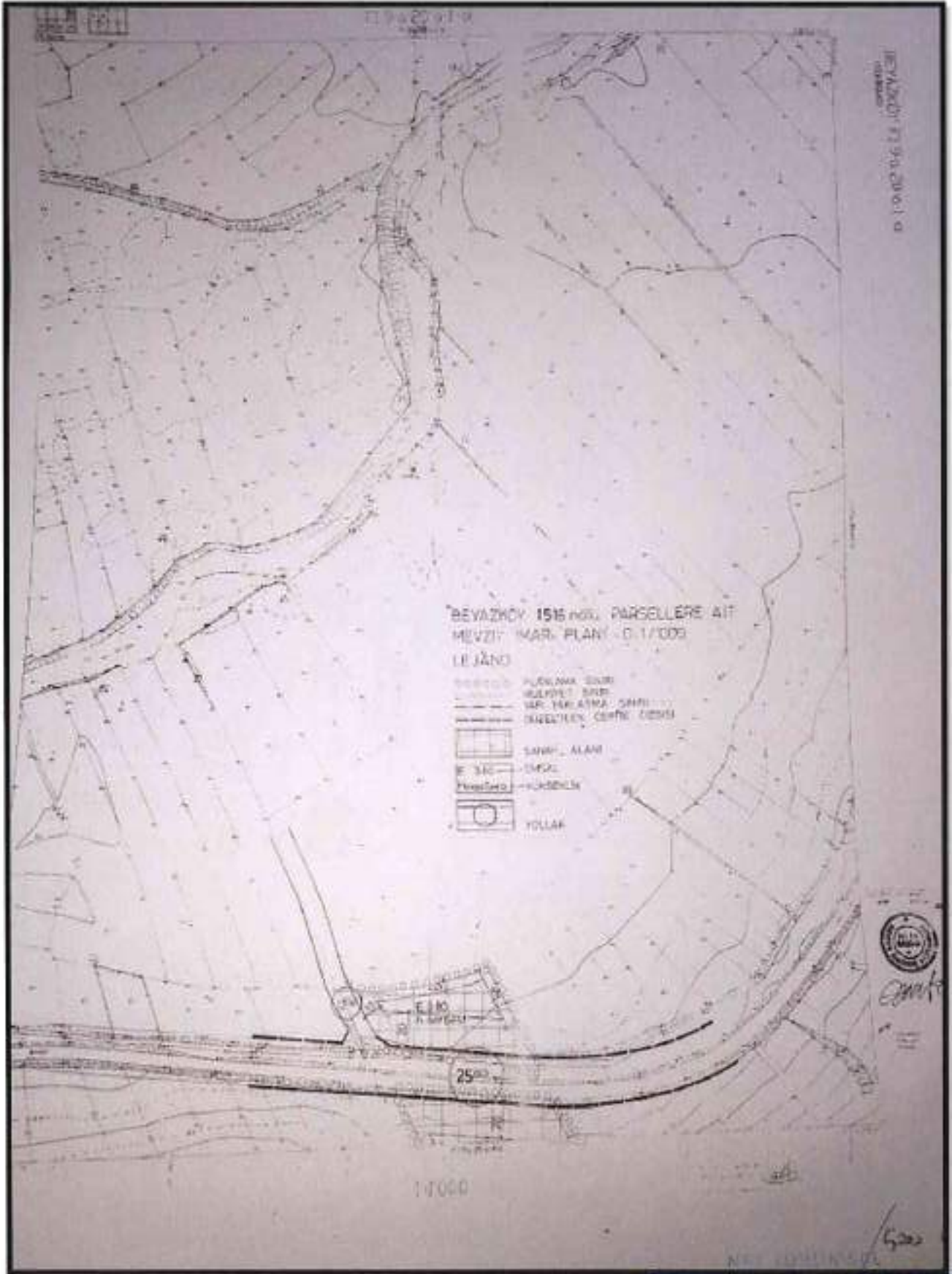
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
Beyan	01/12/2006-11371 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI DEREĞİNCE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE SATIŞ VE SINIRLI AYNI HAK TEŞİS EDİLEMEZ. 07/06/2007 TCV:3056/ Şablon: Yabancıların Taahhüt ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Saray(TEKİRDAĞ) - 07-06-2007 00:00 - 3056	-

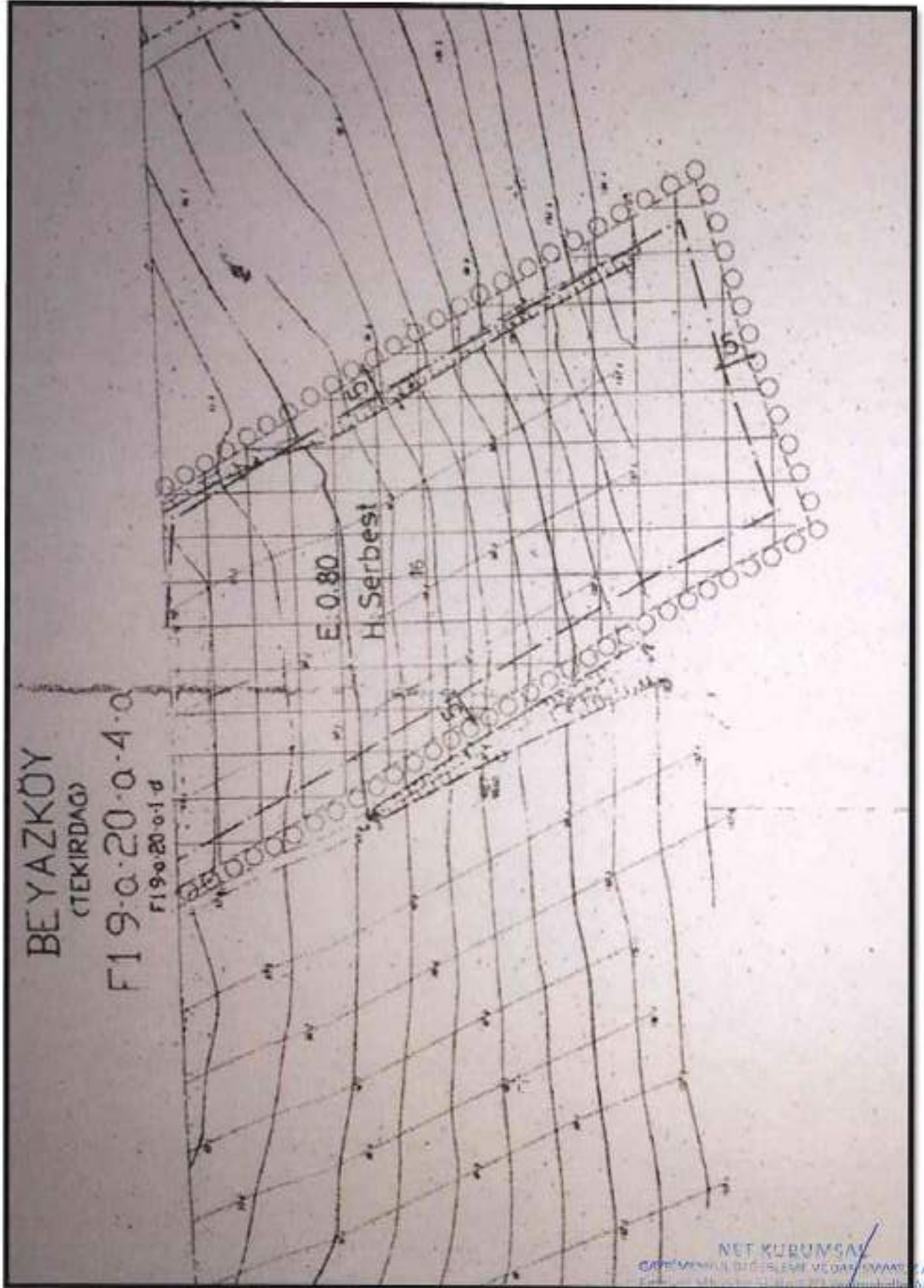
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
SAL
TEKİRDAĞ
Tel: 0312 467 00 61
Maltepe Y.D. 631 95 75
Mersis No: 0632001938900019



Enişiyet No: 17467/0034
Tel: 0312 256696
Maltape: 1/1000
100.000,00- TL



Özel 2021-1964 nolu rapor'da belirtilen 2018-2019-2020 tarihli bilgi amaçlı değerlerin analizi;

Özel 2021-1962 nolu raporda taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Raporda takdir edilen değer 2021 yılı, yıl sonu değeridir. Değerleme konusu taşınmaz için 03.03.2021 tarihinde Özel 2021-230 no ile 16.310.000 TL bedelli rapor hazırlanmıştır. İlgili raporda müşteri isteği doğrultusunda bilgi amaçlı olarak 2020 yıl sonu değeri, 2019 yıl sonu değeri ve 2018 yıl sonu değerleri istenmiştir. Bu bedeller 2021 yıl sonunda hazırlanan raporlara da aynı tutarlar esas alınarak eklenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve ekonomik göstergeler neticesinde geçmiş yıl değerleri belirlenmiştir. Bu değerler belirlenirken ekonomik veriler, dünya genelinde yaşanan pandeminin ekonomik piyasalara etkisi, ülkemizde yaşanan döviz kuru belirsizlikleri gibi durumlar ele alınmıştır.

2021 yılı Mart ayında hazırlanan rapor özelinde; 2020 yıl sonu değeri belirlenirken, ekonomik verilerden ziyade pandemi etkilerinden kaynaklı değerlerin hızlı artışı esas alınmış ve 2 aylık süreçte %15'lik bir değer artışı olacağı öngörülmüştür. Bu %15'lik hızlı artışa en büyük sebep olarak, 2020 yılı boyunca pandemi etkisinin yoğun olarak devam etmesi sonrasında, Ocak ayı itibarıyla aşının bulunması ve normal hayata geçişlerin yaşanmasıdır. Bu durum dikkate alınarak 16.310.000 TL bedelli Mart ayı raporundan %15 değer düşüşü yapılarak 2020 yılı için yıl sonu değeri belirlenmiştir.

2020 yıl sonu değeri: 16.310.000 TL x 0,85 = 13.863.500 TL olarak hesaplanmıştır.

2020 yılı genelinde pandemi sürecinin yaşanması, ticari işletmelerin uzun süre kapalı olması, sokağa çıkma yasaklarının uygulanması ve ekonomik göstergeler doğrultusunda 2020 yılı için belirlenen bedel üzerinden %10'luk bir değer düşüşü yapılarak 2019 yıl sonu değeri hesaplanmıştır.

2019 yıl sonu değeri: 13.863.500 TL x 0,90 = 12.477.150 TL olarak hesaplanmıştır.

2018 yıl sonu değeri belirlenirken ekonomik veriler ve bölgedeki artışlar göz önüne alınmıştır. Ekonomik veriler ve TÜİK enflasyon verilerine göre yaklaşık %12 oranında bir artış olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgenin gelişimi, ekonomik veriler ve firmamızın bölgede yapmış olduğu ekspertiz raporlarının değer değişimleri de göz önüne alınarak %15 oranında bir değere düşüşü yapılmış ve 2018 yıl sonu değeri belirlenmiştir.

2018 yıl sonu değeri: 12.477.150 TL x 0,85 = 10.605.580 TL olarak hesaplanmıştır.


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.0314

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 23003 403440 - Uzman No: 401418)

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


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Erdeniz BALIKÇIOĞLU
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1004

Sayın Raci Gökcehan SONER
(T.C. Kimlik No: 4353332106 - Uzman No: 404622)

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


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Sinasi BAYRAKTAR
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2019 Belge No: 2019-02.6138

Sayın Burak ÖZTÜRK
(T.C. Kimlik No: 1920427024 - Uzman No: 902465)

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


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Erdeniz BALIKÇIOĞLU
Başkan