



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

**TEKİRDAĞ MURATLI  
İSTİKLAL MAHALLESİ  
603 ADA 1 PARSELE  
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU**



21.06-102  
HAZİRAN, 2021



#### Gayrimenkul Değerleme Rapor Özeti

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parselde konumlu "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR NUMARASI</b>	21.06-102
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.06.2021

#### Değerleme Konusu Gayrimenkuller Hakkında Özet Bilgi

TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	603/1	30.615,77	13/1288	Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parsel üzerinde faal durumda un fabrikası bulunmaktadır.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	603	1	Organize Sanayi Alanı	KAKS: 0,70 - H: Serbest

#### Değerleme Raporunda Takdir Olunan Değerler

<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Yasal Değeri, ₺</b>	<b>38.630.000,00</b>
<b>Taşınmazın KDV Dahil Toplam Yasal Değeri, ₺</b>	<b>45.583.400,00</b>
<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Mevcut Değeri, ₺</b>	<b>39.000.000,00</b>
<b>Taşınmazın KDV Dahil Toplam Mevcut Değeri, ₺</b>	<b>46.020.000,00</b>

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi .....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar .....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>7</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
2.4 Uygunluk Beyanı .....	8
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>9</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı .....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	17
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>19</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler .....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü .....	26
4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış.....	26
4.4.2 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim .....	28
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>30</b>
5.1 Bölge Analizi .....	30
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	34
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	35
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	36
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	38
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	40
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	40
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	42
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	42
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	42
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	42
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım .....	43

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	43
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	43
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	43
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>44</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	44
6.3 Emsal Araştırması .....	44
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	44
6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması .....	45
6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri .....	46
6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri .....	49
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>50</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	50
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	51
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>52</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	52
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	52
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>52</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

30.06.2021

### **1.2 Rapor Numarası**

21.06-102

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parselde konumlu “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

29.06.2021

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem Ünal ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu ile Şirketimiz arasında 16.06.2021 tarihinde imzalanan 2021/065 numaralı sözleşmedir.

### 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Raporu Kontrol Edenler	-	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	-	-	-

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

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

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

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parselde konumlu "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme konusu 603 ada 1 parsel numaralı "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün üzerinde silo nitelikli yapılar bulunmaktadır.

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

## 2.4 Uygunluk Beyanı

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

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



### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 8,6991 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	29.06.2021 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 8,7339 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

##### Değer Esasları

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

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

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
  - “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
  - “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında

yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
  - “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
  - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
  - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
  - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler

kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

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

### **Varsayılan Kullanım**

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

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
  - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
  - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
  - Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

## 2. Pazar Kirası

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

## 3. Makul Değer

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

## 4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

## 5. Sinerji Değeri

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

## 6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

### Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

#### 1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

#### 4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

### **3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler**

➤ Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı, ve
- Maliyet Yaklaşımı.

➤ Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

➤ Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

- Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme 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 değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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



### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

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

### Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

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

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**


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

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

## 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.




## Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,3	-6,6	-3,5	-4,1	-3,1	-8,0	2,3	-4,8
	2021	6,0	4,4	6,4	3,7	3,8	12,5	8,4	3,3
	2022	4,4	3,8	3,5	2,6	3,8	6,9	5,6	2,5
OECD	2020	-3,5	-6,7	-3,5	-4,1	-2,6	-7,7	2,3	-4,7
	2021	5,8	4,3	6,9	3,7	3,5	9,9	8,5	2,6
	2022	4,4	4,4	3,6	2,5	2,8	8,2	5,8	2,0
Dünya Bankası	2019	2,3	1,3	2,2	1,4	1,3	4,2	6,1	0,3
	2020	-4,3	-7,4	-3,6	-4,5	-4	-9,6	2	-5,3
	2021	4	3,6	3,5	3	2,6	5,4	7,9	2,5

*Kaynak:*  
IMF 2021 Nisan ayı Görünüm Raporu  
OECD 2021 Mayıs ayı Görünüm Raporu  
Dünya Bankası 2021 Ocak ayı Görünüm Raporu

2020 ve 2021 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



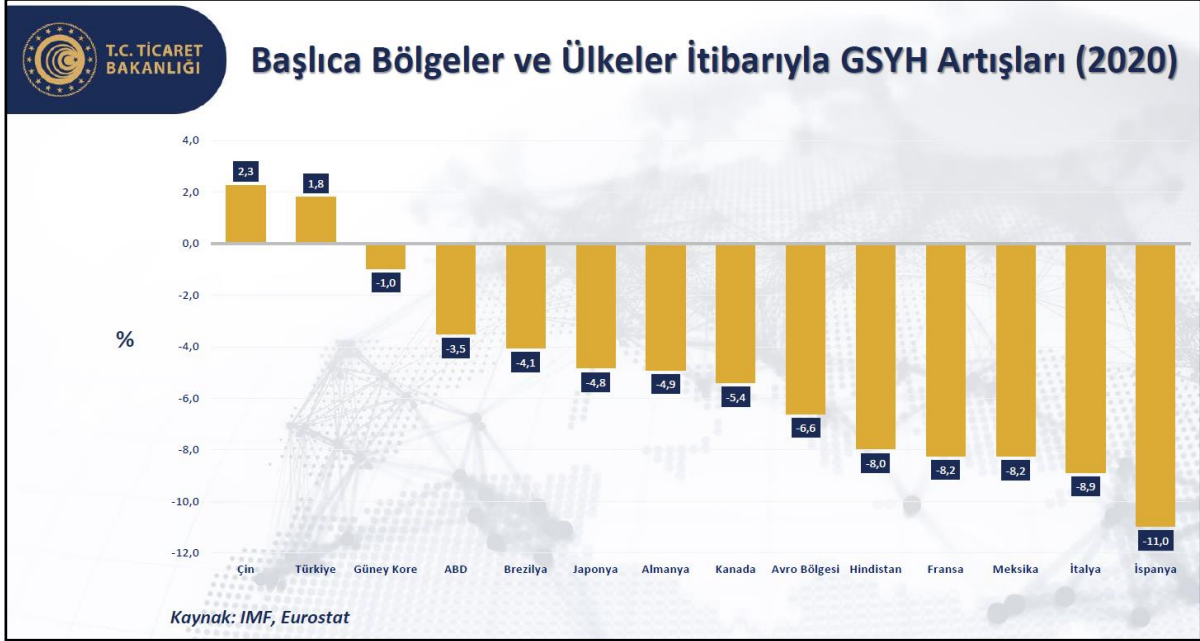
## Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)		
	2021	2022		2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi	8,0	4,0	Reel Değişim (%)	2021	2022
<i>İhracat Artışı</i>					
Kuzey Amerika	7,7	5,1			
Orta ve Güney Amerika	3,2	2,7			
Avrupa	8,3	3,9			
Asya	8,4	3,5			
<i>İthalat Artışı</i>					
Kuzey Amerika	11,4	4,9			
Orta ve Güney Amerika	8,1	3,7			
Avrupa	8,4	3,7			
Asya	5,7	4,4			
Küresel Ticaret Hacmi	8,4	6,5			
<i>İhracat Hacmi</i>					
-Gelişmiş Ülkeler	7,9	6,4			
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	7,6	6,0			

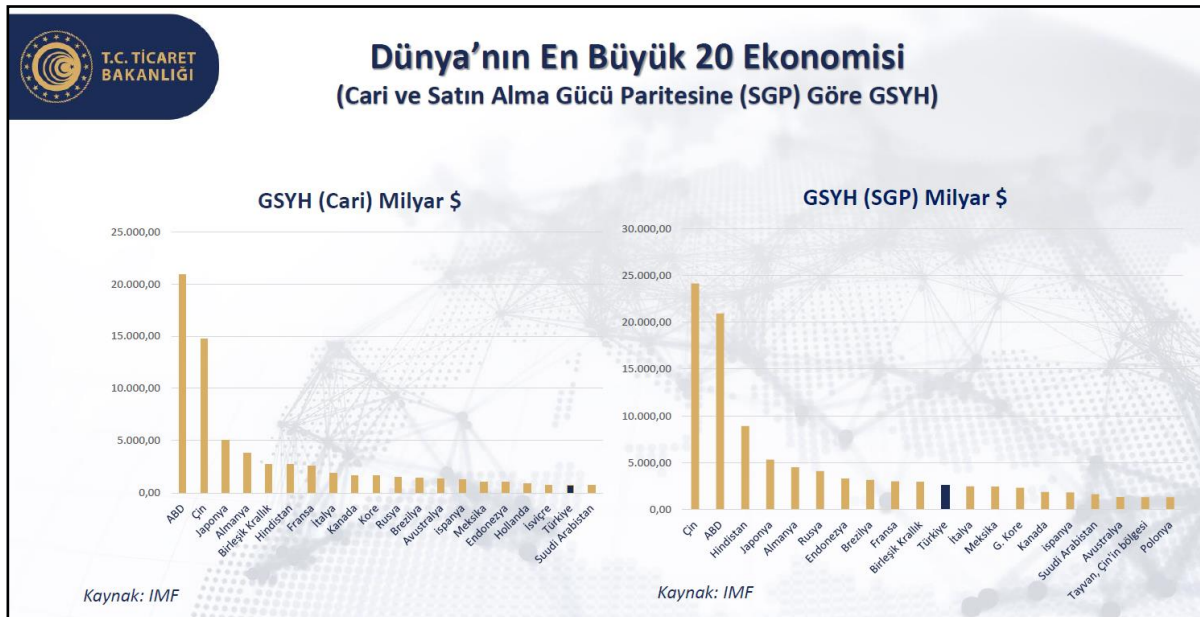
*Kaynak: IMF (Nisan 2021), DTÖ (Mart 2021)*

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Mayıs 2021'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

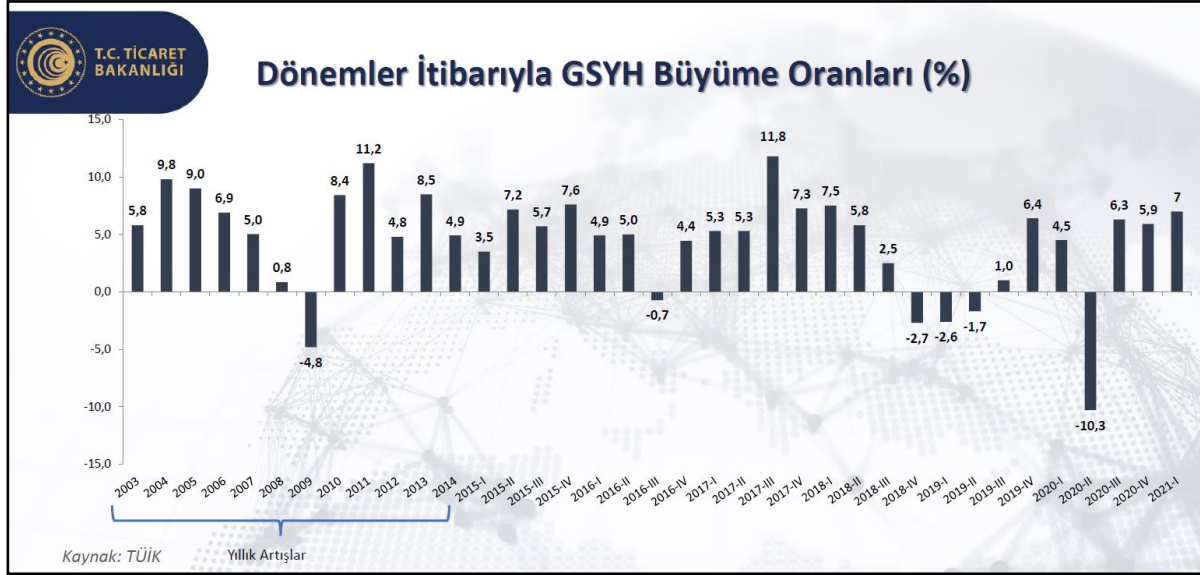


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



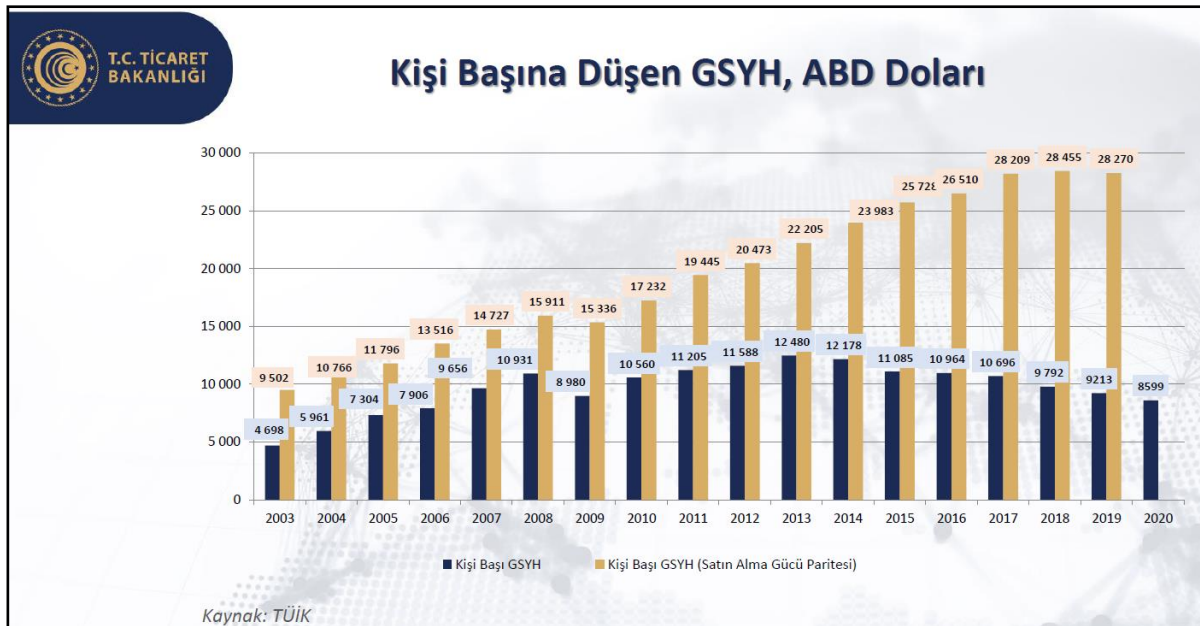
Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.



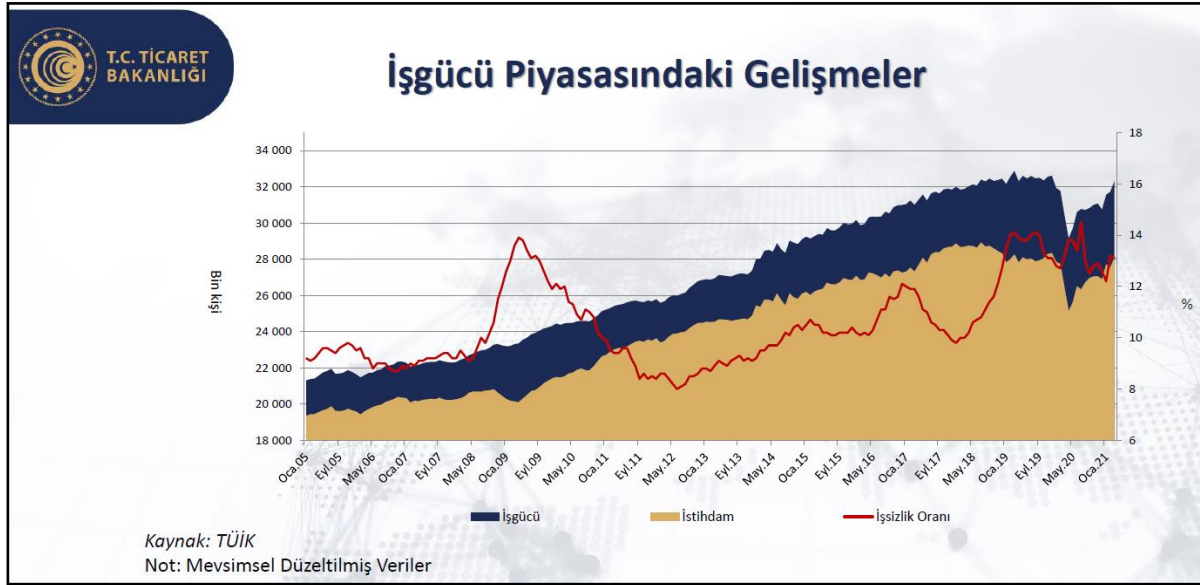
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.599 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.

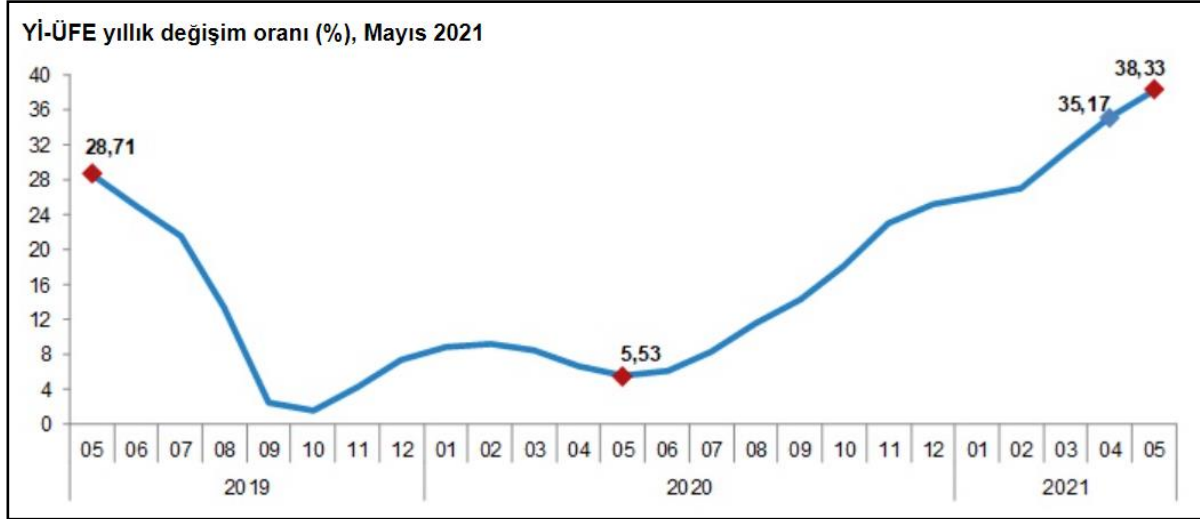


2021 yılı Mart ayında arındırılmamış işsizlik oranı ve mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 13,1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

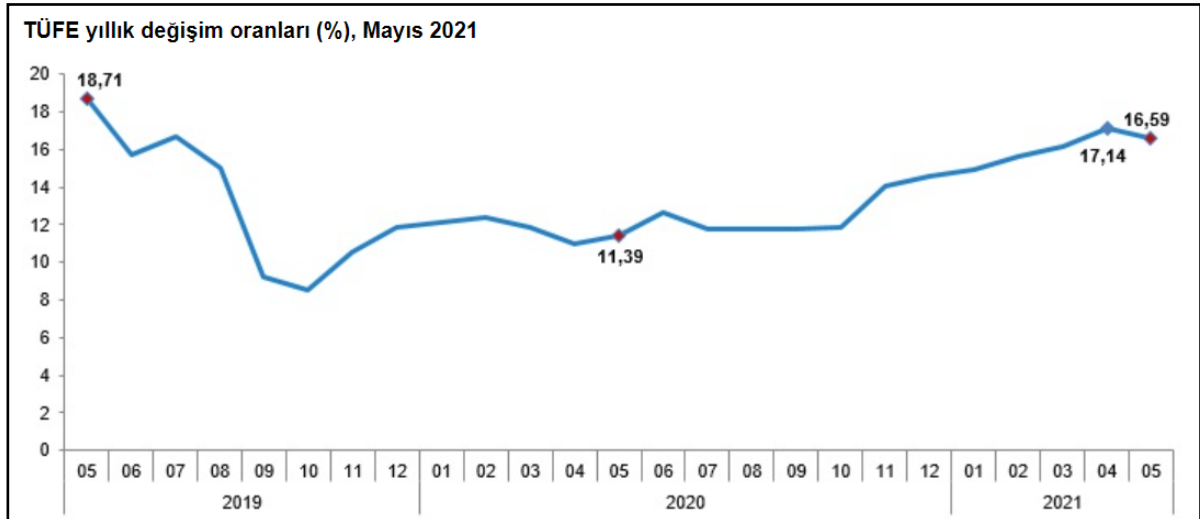
Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %6,0 (Mart), AB(27)’de %7,3 (Mart), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Mart), Almanya’da %4,5 (Mart), Fransa’da %7,9 (Mart) ve İtalya’da %10,1 (Mart) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,34 bir önceki yılın aynı ayına göre %38,33 ve on iki aylık ortalamalara göre %22,24 artış göstermiştir.

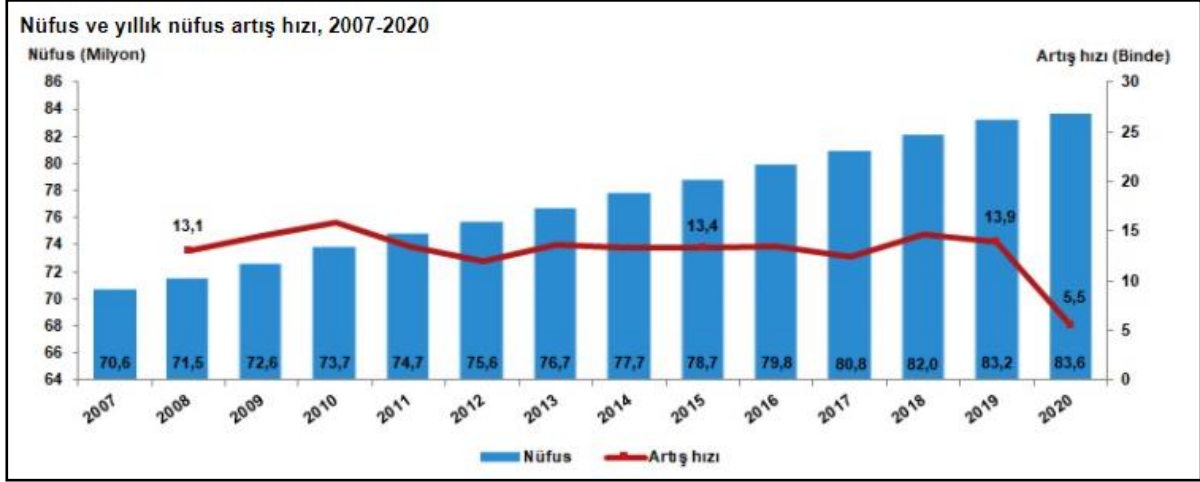


TÜFE’de (2003=100) 2021 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,89, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,59 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,13 artış gerçekleşmiştir.



### 4.3 Demografik Veriler

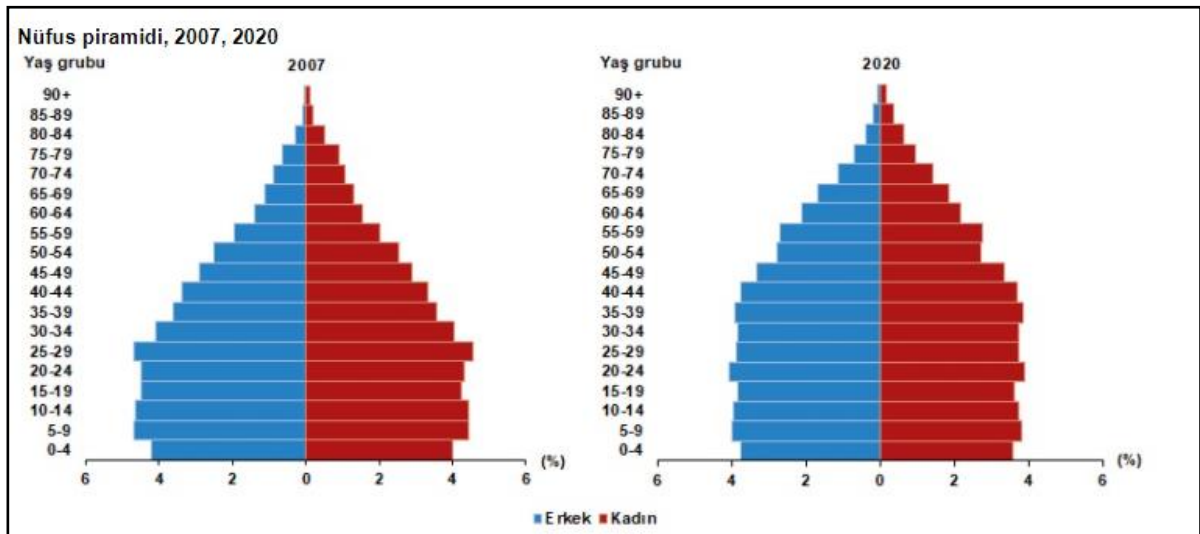
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

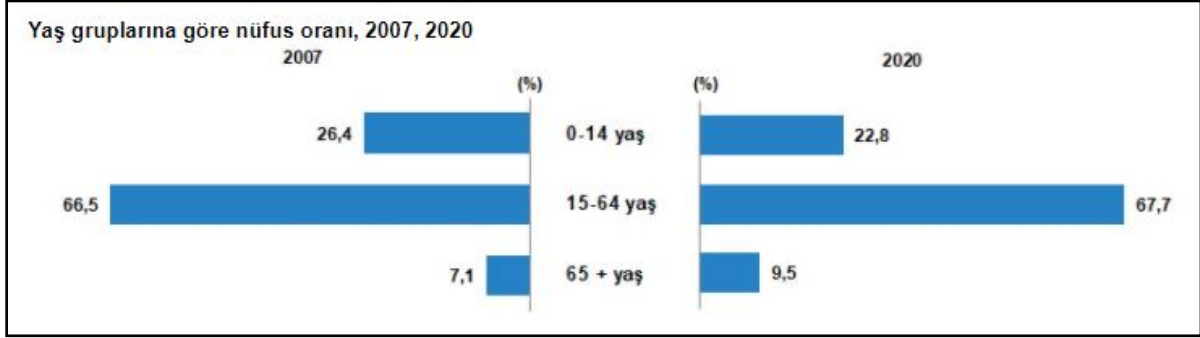
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

#### **4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü**

##### **4.4.1 Gayrimenkul Sektörüne Genel Bakış**

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. Süreci 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 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlere 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.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

#### 4.4.2 Tekirdağ'da Sanayi ve Üretim

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

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

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

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

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

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

### Tekirdağ'daki Organize Sanayi Bölgeleri

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

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 40° 36' ve 41° 31' kuzey enlemleri ile 26° 43' ve 28° 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km<sup>2</sup>'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km<sup>2</sup>'dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale İlleri bulunmaktadır. Güneyinde de Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Tekirdağ ilinin kuzeydoğusunda Karadeniz'e de küçük bir kıyısı bulunmaktadır.

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



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

Yüzölçümü 427 km<sup>2</sup>'dir. İlçede yüksek dağlar ve vadiler yoktur. İlçe toprakları genellikle geniş tabanlı ve bereketli düz alanlardan (ovalardan) oluşur. Bazı kesimler engebeli olmakla birlikte bunların yükseklikleri çok azdır.

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

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

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



## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde konumlu 30.615,77 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan un fabrikasıdır.

Taşınmaza ulaşım, Muratlı ilçe merkezinden kuzey istikametinde Muratlı OSB yönünde ilerlenir ve konu taşınmaz sağ tarafta Atatürk Caddesine cepheli vaziyette kalmaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz yaklaşık olarak 41,190089 derece enlem, 27,512516 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



### Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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





### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 17.06.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Rapora konu taşınmazın tapu kayıtlarında;

- 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: Cins Değişikliği Harcı Tahsil Edilmiştir.)” beyanı bulunmaktadır.
- 26.03.2014 tarih 1215 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye göre imar düzenlemesine alınmıştır.)” beyanı bulunmaktadır.
- 10.12.2012 tarih 3392 yevmiye numarası ile “4562 Sayılı Organize Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.
- 26.06.2013 tarih 1970 yevmiye numarası ile “Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 928,31 m<sup>2</sup>’lik kısımda irtifak hakkı tesis edilmiştir.” irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 27.05.2013 tarih 1571 yevmiye numarası ile “Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.” beyanı bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmaz, 03.04.2015 tarih 1193 yevmiye numaralı imar işlemi ile Eksun Gıda Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

*Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.*

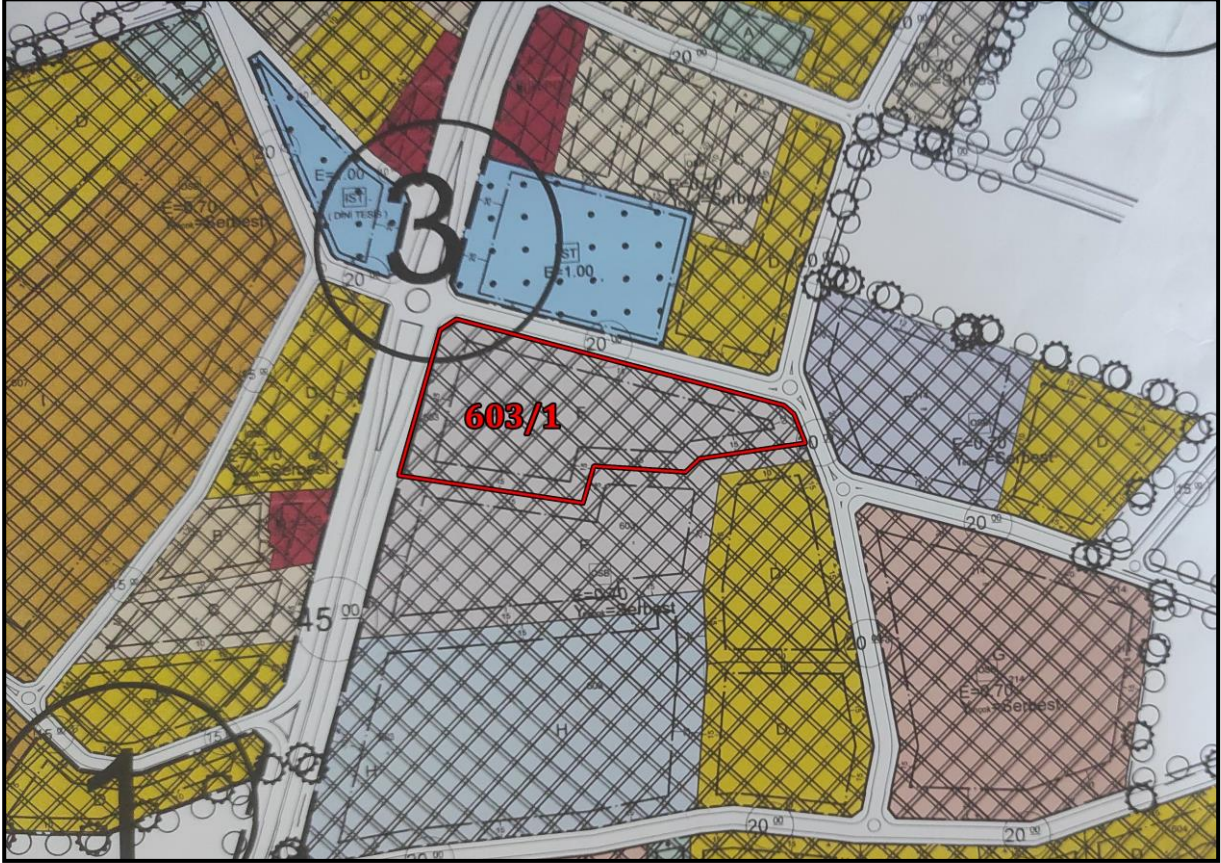
#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkulün bulunduğu 603 ada 1 parsel; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde 30.615,77 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” niteliği ile kayıtlıdır.



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu taşınmazın yer aldığı 603 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli Tekirdağ – Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak Donatı Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında H: Serbest, KAKS: 0,70 yapılaşma koşullarında **“Organize Sanayi Alanı”** lejantında kalmaktadır.



**1/1000 ölçekli Tekirdağ - Muratlı OSB 605 Ada 2 Parsel ve 214 Ada 134 Parsel ile Ortak Donatı Alanları Uygulama İmar Planı Notları**

**E. YAPILAŞMA KOŞULLARI**

**ORGANİZE SANAYİ ALANLARI:**

39. SANAYİ ALANLARINDA EMSAL= KAT ALANLARI KATSAYISI=0.70 OLACAKTIR. EN AZ İFRAZ KOŞULU 3000 M<sup>2</sup>'DİR.

40. SANAYİ PARSELLERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

41. PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

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

42. ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR) ALAN, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERDE VE "T" KATSAYISI 4'DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA BİR ALT PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. BUNA RAĞMEN EN AZ 30M. BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMAMASI DURUMUNDA EN KÜÇÜK PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. UYGULAMA YAPILACAK PARSELLER;

G - O

I = ----- FORMÜLÜ İLE HESAPLANACAKTIR.

D - X

I = KATSAYISI 4'DEN AZ OLDUĞU TAKDİRDE BİR ALT PARSEL TİPİ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANAMAZ.

G = PARSEL GENİŞLİĞİ (UZUN KENAR)

O = YAN ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMI

D = PARSEL DERİNLİĞİ (KISA KENAR)

X = ÖN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ TOPLAMINI GÖSTERİR.

43. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE (UYGULAMA YAPILMIŞ, TERK EDİLEREK TAPUYA TESCİLE EDİLMİŞ VEYA RUHSAT ALINMIŞ VE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VEYA SU BASMAN SEVİYESİ GELMİŞ OLAN ALANLARDA) MEVCUT DURUM MÜKTESEP OLUP YENİ/YENİDEN RUHSATLANDIRMA AŞAMASINDA BU PLANIN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Enerji Kimlik Belgesi bilgileri aşağıda sunulmuş olup belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
603/1		8.02.2017	2017/02D	Ek Bina	İkamet Harici	1	86,00	İİİA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>86,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02I	Ek Bina	İkamet Harici	1	14,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>14,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02F	Ek Bina	İkamet Harici	1	135,00	İİİA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>135,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02H	Ek Bina	İkamet Harici	1	27,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>27,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02E	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	İİİA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>270,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02G	Ek Bina	İkamet Harici	1	131,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>131,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02C	Ek Bina	İkamet Harici	1	283,00	İİİA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>283,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02AF	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>201,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02AG	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>201,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02B	Tadilat	Sanayi	1	258,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>258,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02AE	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>201,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02A	Tadilat	Sanayi	1	1.241,00	İİİA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>1.241,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02AD	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>201,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02	Ek Bina	İkamet Harici	1	40,00	İİİA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>40,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02AC	Yenileme	Sanayi	1	201,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>201,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02T	Yeni Yapı	Sanayi	1	172,00	İİİA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>172,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02AB	Ek Bina	Sanayi	1	201,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>201,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02AA	Yenileme	Sanayi	1	1.680,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>1.680,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02Z	Yenileme	Sanayi	1	258,00	İİC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>258,00</b>	

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
603/1		8.02.2017	2017/02Ş	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>104,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02Y	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>104,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02S	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>104,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02V	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>104,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02Ü	Yenileme	Sanayi	1	104,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>104,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02U	Yeni Yapı	Sanayi	1	153,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>153,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02P	Ek Bina	İkamet Harici	1	210,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>210,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02Ö	Ek Bina	İkamet Harici	1	75,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>75,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02O	Ek Bina	İkamet Harici	1	99,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>99,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02W	Ek Bina	İkamet Harici	1	242,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>242,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02M	Ek Bina	İkamet Harici	1	76,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>76,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02L	Ek Bina	İkamet Harici	1	134,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>134,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02K	Ek Bina	İkamet Harici	1	270,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>270,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02R	Yenileme	İkamet Harici	1	104,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>104,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02J	Ek Bina	İkamet Harici	1	1.672,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>1.672,00</b>	
603/1		8.02.2017	2017/02İ	Ek Bina	İkamet Harici	1	12,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>12,00</b>	
603/1		16.12.2020	2020/02	Yeni Yapı	Sanayi	1	4.718,00	IIIA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>4.718,00</b>	
603/1		16.12.2020	2020/02A	Yeni Yapı	Silolar	1	152,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>152,00</b>	
603/1		16.12.2020	2020/02B	Yeni Yapı	Silolar	1	280,00	IIC
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>280,00</b>	
603/1		16.12.2020	2020/02C	Tadilat	Sanayi	1	279,00	IIIA
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>279,00</b>	
603/1		29.12.2003	42/10	İlave - Tadilat	İdari Bina	1	1.349,00	IIIB
<b>TOPLAM</b>						<b>1</b>	<b>1.349,00</b>	

## ➤ Enerji Kimlik Belgesi Bilgileri

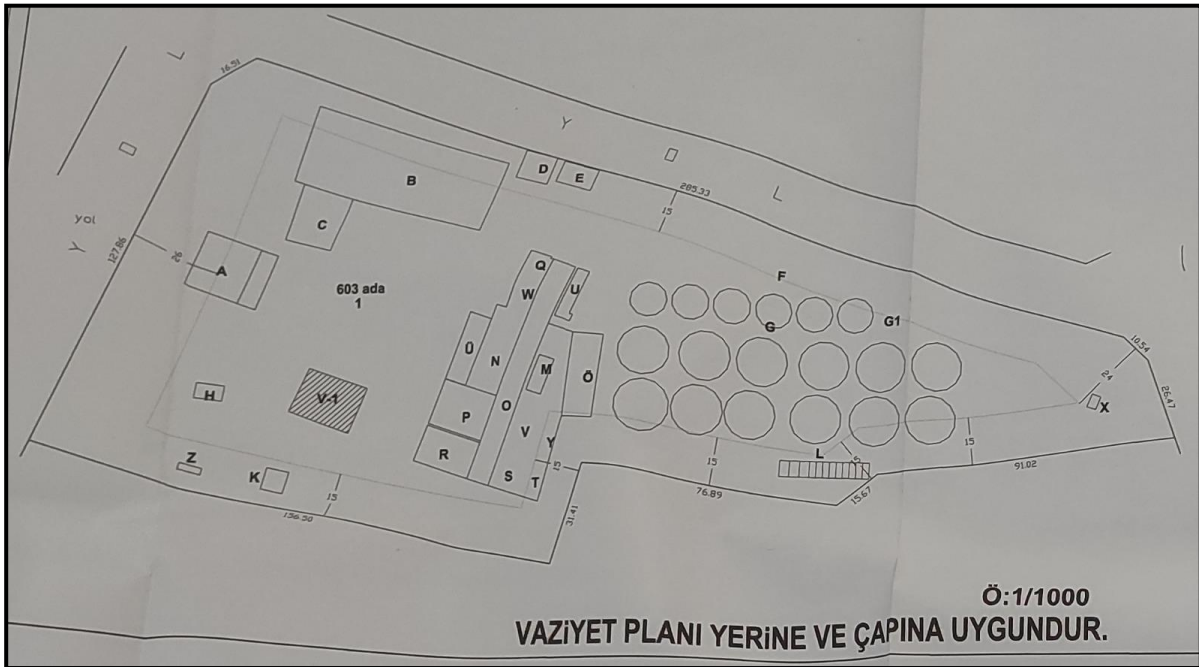
Blok	Belge Numarası	Tarih	Geçerlilik Tarihi	Performans Sınıfı	Emisyon Sınıfı
-	Y245999D10DED	02.09.2020	02.09.2030	C	C

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu taşınmaza ilişkin yapı denetimleri Yavuz Mah. Peştamalcı Cad. Yenice Karahalil İş Hamı Blok No: 16 İç Kapı No: 24 Süleymanpaşa/Tekirdağ adresinde konumlu Tekaks Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmıştır.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu sanayi tesisinin üzerinde yer aldığı 603 ada 1 parsel, geometrik olarak amorf bir formda ve topografik olarak düz bir yapıda 30.615,77 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.



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

B ile gösterilen yatay depo olarak adlandırılan yapı, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 1.672,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı içerisinde üretim alanı ve ofis yer almaktadır.

C ile gösterilen sundurma, tek katlı olarak inşa edilmiş olup 270,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapının duvarları ve tavanı sandviç panel kaplamadır.

D ile gösterilen depo, yığma yapı tarzında inşa edilmiş olup 134,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.



- E ile gösterilen su deposu, yağma yapı tarzında inşa edilmiş olup 86,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- F ile gösterilen 6 adet küçük silo, her biri 104,00 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip, 11,40 m çapında 1.250 ton kapasitesine sahiptir.
- G ile gösterilen 12 adet büyük silo, her biri 201,00 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip, 14,60 m çapında 2.500 ton kapasitesine sahiptir.
- H ile gösterilen bekçi kulübesi, prefabrik olmak üzere 40,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- L ile gösterilen hırdavat-atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 135,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- M ile gösterilen trafo binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 270,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- N ile gösterilen üretim binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.680,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- O ile gösterilen mevcut değirmen, üretim binası olarak kullanılmakta olup, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.110,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı içerisinde toplamda 20 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.
- Ö ile gösterilen tremi, prefabrik yapı elemanları ile inşa edilmiş olup 242,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- P ile gösterilen un deposu, betonarme karkas nizamda tek katlı ancak kat yüksekliği 25 m olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 258,00 m<sup>2</sup>'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.
- R ile gösterilen paketleme binası, betonarme karkas nizamda zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplamda 1.241,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- S ile gösterilen kepek razmol depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 99,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- T ile gösterilen kepek yükleme, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 75,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- V ile gösterilen çelik un silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 210,00 m<sup>2</sup>'dir. Yapı içerisinde 14 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.
- Y ile gösterilen kepek yükleme deposu, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 76,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- X ile gösterilen atık bölümü, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 12,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.
- W ile gösterilen değirmen fabrika silosu, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 258,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı içerisinde 16 adet beton silo olduğu bilgisi alınmıştır.

Q ile gösterilen depo, prefabrik yapı elemanları ile zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 131,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

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

Ü ile gösterilen silobas, prefabrik yapı elemanları ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup 152,25 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

N1 ile gösterilen, 3. Hat değirmen binası, betonarme karkas nizamda zemin, 7 normal kat olmak üzere toplamda 4.718,00 m<sup>2</sup> alana sahip 8 katlı binadır.

V1 ile gösterilen çelik silosu, prefabrik olarak tek katlı ancak kat yüksekliği fazla olacak şekilde inşa edilmiş olup taban oturumu 280,00 m<sup>2</sup>'dir. Yapı içerisinde 20 adet çelik silo olduğu bilgisi alınmıştır.

### **5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması**

R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m<sup>2</sup> projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılıktır.

### **5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

#### **Olumlu Özellikler**

- Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alması,
- Ulaşım kolaylığı,

#### **Olumsuz Özellikler**

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,

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

Muratlı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın niteliği, 23.11.2020 tarih 5385 yevmiye no ile cins değişikliği işlemi ile "Arsa" vasıflı iken "Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası" vasıflı olarak değiştirilmiştir.

### **5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım**

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

### **5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

### **5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

### **5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Alternatif olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



**Emsal 1:** Erdem Gayrimenkul (0533 208 71 83) ile yapılan görüşmede 604 ada 5 parsel numarasıyla kayıtlı 10.770,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 6 ay önce m<sup>2</sup> birim değeri 50,00 \$/m<sup>2</sup> bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.

(2021 Ocak ayı ortalama satış kuru 1 \$/TL = 7,4024) (50,00 \$/m<sup>2</sup> ~ 370,00 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Ateşoğlu Yatırım Danışmanlığı (0532 276 14 81) ile yapılan görüşmede 604 ada 3 parsel numarasıyla kayıtlı 15.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 10.150.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(676,66 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3:** Çorlu Emlak (0532 687 18 34) ile yapılan görüşmede 607 ada 1, 2 ve 3 parsel numaralarıyla kayıtlı toplamda 37.007,54 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, organize sanayi alanı içerisinde kalan 3 adet arsanın 25.574.400 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(691,05 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4:** HFK Gayrimenkul (0530 220 45 05) ile yapılan görüşmede konu gayrimenkullere yakın konumlu 7.850,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen, organize sanayi alanı içerisinde kalan arsanın 4.450.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(566,87 ₺/m<sup>2</sup>)**

**Görüş 1:** Erdem Gayrimenkul (0533 208 71 83) ile yapılan görüşmede satışların dolar bazlı yapıldığı, bölgede talep edilen rakamların yüksek olduğu, satılabilir değerlerin Atatürk Caddesine cepheli arsalar için 60,00 \$/m<sup>2</sup> - 65,00 \$/m<sup>2</sup> **(521,56 ₺/m<sup>2</sup> - 565,03 ₺/m<sup>2</sup>)** aralığında, yola cephesi olmayan arsaların için 50,00 \$/m<sup>2</sup> - 55,00 \$/m<sup>2</sup> **(434,64 ₺/m<sup>2</sup> - 478,10 ₺/m<sup>2</sup>)** aralığında olabileceği görüşü alınmıştır.

### 6.3.2 Kiralık Fabrika Emsal Araştırması

İlgili	Konum	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	Kat Sayısı	Yapı Yaşı	Ayki Kira Bedeli, ₺/Ay	Kira Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> /Ay
Fırat Emlak 0532 794 31 83	Muratlı OSB	12.500,00	7.500,00	1	2	95.000,00	12,67
Piramit Gayrimenkul 0532 263 29 82	Muratlı OSB	12.000,00	7.500,00	1	3	105.000,00	14,00
Remax Vitrin Mahir Çubuklu 0532 357 24 44	Ergene 1 OSB	100.000,00	30.000,00	1	24	450.000,00	15,00
Fırat Emlak 0532 794 31 83	Ergene 1 OSB	6.000,00	4.300,00	1	1	100.000,00	23,26
Fırat Emlak 0532 794 31 83	Ergene 1 OSB	6.000,00	4.300,00	1	1	100.000,00	23,26

#### 6.4 Maliyet Yaklaşımı Değer Takdiri

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

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

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

##### ➤ **Arsa Değeri Tespiti:**

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, reklam kabiliyeti, imar koşulları ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değeri (₺/m<sup>2</sup>)

Ada/Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri,₺	Takdir Edilen Arsa Değeri,₺
603/1	30.615,77	500,00	15.307.885,00	<b>15.300.000,00</b>

Arsa değeri **15.300.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

##### **Yapı Değeri Tespiti:**

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesinde yer alan yapılara ilişkin olarak, kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurulmuş olup 24.03.2021 tarih ve 31433 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır.

Rapora konu 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin Muratlı Organize Sanayi Genel Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalar ile yerinde yapılan tespitler sonucunda vaziyet planında R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m<sup>2</sup> projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerindeki yapılara ilişkin hesaplanan alanlara göre yasal yapı değeri verilmiştir. Onaylı mimari projesine göre aykırı imal edilen söz konusu alan ise mevcut durum değeri hesabında gösterilmiştir.

### **Yasal Yapı Değeri**

Yapıların mevcut kullanım durumlarına göre belirlenen birim maliyetleri, Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden alınmıştır.

Yasal Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) x Yapı Değeri (₺/m<sup>2</sup>) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı/ Grubu	Birim Maliyet (₺/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	1.800,00	15%	2.063.970,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	1.030,00	15%	1.463.836,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	940,00	5%	241.110,00
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	390,00	15%	44.421,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	390,00	15%	28.509,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	390,00	15%	13.260,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	390,00	15%	44.752,50
M	Trafo	270,00	2/C	1.030,00	15%	236.385,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	1.800,00	15%	2.570.400,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	1.800,00	25%	1.498.500,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	940,00	15%	193.358,00
P	Un Deposu	257,80	2/C	1.030,00	15%	225.703,90
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	1.800,00	15%	1.897.704,90
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	940,00	15%	79.101,00
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	940,00	15%	59.925,00
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	1.030,00	15%	183.855,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	940,00	15%	60.724,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	940,00	15%	9.588,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	1.030,00	15%	225.879,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	1.030,00	15%	114.690,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	1.030,00	15%	150.060,70
Ü	Silobas	152,25	2/C	1.030,00	15%	133.294,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	1.800,00	4%	8.032.435,20
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	1.030,00	4%	276.864,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	1.800,00	4%	482.112,00
	Çevre Düzenlemesi					3.000.000,00
<b>TOPLAM</b>		<b>14.878,18</b>				<b>23.330.439,58</b>

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam yasal değeri **~23.330.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

### **Mevcut Yapı Değeri Tespiti:**

Parsel üzerinde yer alan un fabrikası bünyesinde yer alan yapılara ilişkin olarak kullanılan malzemeler, kat yükseklikleri, çevre düzenlemeleri, strüktüre entegre edilen çelik ve beton silolar göz önünde bulundurulmuş olup 24.03.2021 tarih ve 31433 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır. Yapıların mevcut kullanım durumlarına göre belirlenen birim maliyetleri, Resmi Gazetede yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetleri üzerinden alınmıştır.

Mevcut Yapı Değeri= Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>) x Yapı Değeri (₺/m<sup>2</sup>) x (1 - Yıpranma Oranı %)

Bina Kodu	Yapı Niteliği	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı/ Grubu	Birim Maliyet (₺/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (₺)
A	Yeni İdari Bina	1.349,00	3/B	1.800,00	15%	2.063.970,00
B	Yatay Depo	1.672,00	2/C	1.030,00	15%	1.463.836,00
C	Sundurma Yatay Depo Yanı	270,00	2/B	940,00	5%	241.110,00
D	Depo su Deposu Yanı	134,00	1/B	390,00	15%	44.421,00
E	Su Deposu	86,00	1/B	390,00	15%	28.509,00
H	Bekçi Kulübesi	40,00	1/B	390,00	15%	13.260,00
L	Hırdavat Atık Bölümü	135,00	1/B	390,00	15%	44.752,50
M	Trafo	270,00	2/C	1.030,00	15%	236.385,00
N	Değirmen Fabrika	1.680,00	3/B	1.800,00	15%	2.570.400,00
O	Mevcut Değirmen	1.110,00	3/B	1.800,00	25%	1.498.500,00
Ö	Tremi	242,00	2/B	940,00	15%	193.358,00
P	Un Deposu	257,80	2/C	1.030,00	15%	225.703,90
R	Paketleme Deposu	1.240,33	3/B	1.800,00	15%	1.897.704,90
S	Kepek Razmol Depo	99,00	2/B	940,00	15%	79.101,00
T	Kepek Yükleme	75,00	2/B	940,00	15%	59.925,00
V	Çelik Un Silosu	210,00	2/C	1.030,00	15%	183.855,00
Y	Kepek Yükleme Depo	76,00	2/B	940,00	15%	60.724,00
X	Siloların Arkasındaki Atık Bölümü	12,00	2/B	940,00	15%	9.588,00
W	Değirmen Fabrika Silo	258,00	2/C	1.030,00	15%	225.879,00
Q	Değirmen Fabrika İlave Depo	131,00	2/C	1.030,00	15%	114.690,50
U	Buğday Silo	171,40	2/C	1.030,00	15%	150.060,70
Ü	Silobas	152,25	2/C	1.030,00	15%	133.294,88
N-1	3. Hat Değirmen Binası	4.648,40	3/B	1.800,00	4%	8.032.435,20
V-1	Çelik Un Silosu	280,00	2/C	1.030,00	4%	276.864,00
H-1	Sevkiyat Nakliye	279,00	3/B	1.800,00	4%	482.112,00
	Paketleme Binası Sundurma	450,00	2/C	1.030,00	20%	370.800,00
	Çevre Düzenlemesi					3.000.000,00
<b>TOPLAM</b>		<b>15.328,18</b>	<b>14.878,18</b>			<b>23.701.239,58</b>

Parsel üzerinde yer alan yapıların toplam mevcut değeri ~**23.700.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

### Fabrika Toplam Değeri;

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

Projenin Toplam Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri	Yasal Yapı Değeri	Mevcut Yapı Değeri	Toplam Yasal Durum Değeri, ₺	Toplam Mevcut Durum Değeri, ₺
15.300.000,00	23.330.000,00	23.700.000,00	<b>38.630.000,00</b>	<b>39.000.000,00</b>



## 6.5 Gelir Yaklaşımı Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu; fabrika binaları için amorti süresi beklentilerinin 18 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %5,56 olabileceği kabul edilmiştir. Fabrika alanı için aylık m<sup>2</sup> kira birim değeri ise 12,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı olarak hesaplanmıştır).

	Yapı Alanı, m <sup>2</sup>	Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup> AY	Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Kira Değeri, ₺/Ay	Düzeltilmiş Kira Değeri, ₺/ Ay KDV Dahil
<b>Toplam Yasal Durum Değeri (TL)</b>	14.878,18	12,00	178.538,16	<b>180.000,00</b>	<b>212.400,00</b>
<b>Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)</b>	15.328,18	12,00	183.938,16	<b>185.000,00</b>	<b>218.300,00</b>

	Yıllık Kira Değeri, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Değer, ₺	Değer, ₺ KDV Dahil
<b>Toplam Yasal Durum Değeri (TL)</b>	2.160.000,00	5,56%	<b>38.880.000,00</b>	<b>45.878.400,00</b>
<b>Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)</b>	2.220.000,00	5,56%	<b>39.960.000,00</b>	<b>47.152.800,00</b>

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkulün cins tahsisli yapı olması sebebi ile Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün arsa değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Maliyet Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

	Yasal Durum Değeri, ₺	Mevcut Durum Değeri, ₺
<b>Maliyet Yaklaşımı</b>	<b>38.630.000,00</b>	<b>39.000.000,00</b>
<b>Gelir Yaklaşımı</b>	38.880.000,00	39.960.000,00

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve 03.01.2014 tarih 28871 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde gayrimenkul portföy yönetimi portföyünde "**Bina (Fabrika)**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Fabrika sahası içerisinde yer alan R ile gösterilen paketleme binasının 450,00 m<sup>2</sup> projesine aykırı olarak sundurma alanı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık düzeltilebilir nitelikte aykırılık olması sebebi ile mevcut hali ile portföye alınmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

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

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

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Albaraka Portföy Yönetimi A.Ş. Eksim Gayrimenkul Yatırım Fonu talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Taşınmazın gayrimenkul portföy yönetimi portföyünde “Fabrika” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, İstiklal Mahallesi, 603 ada 1 parsel üzerinde yer alan “Un Fabrikası ve Müştemilatı ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL	KDV Hariç, USD	KDV Dahil, USD
<b>Toplam Yasal Durum Değeri (TL)</b>	<b>38.630.000,00</b>	<b>45.583.400,00</b>	<b>4.440.689,27</b>	<b>5.240.013,33</b>
<b>Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)</b>	<b>39.000.000,00</b>	<b>46.020.000,00</b>	<b>4.483.222,40</b>	<b>5.290.202,43</b>

**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910

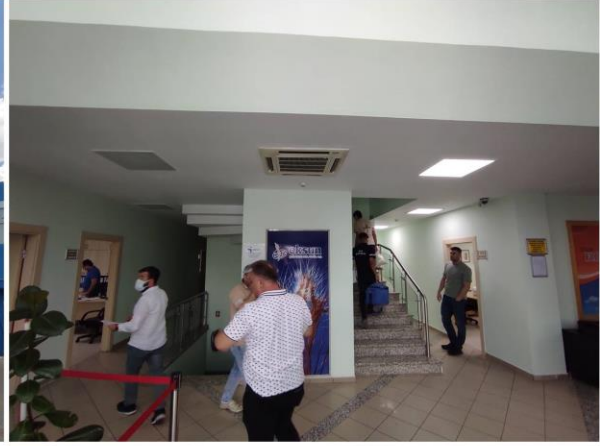
**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376

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

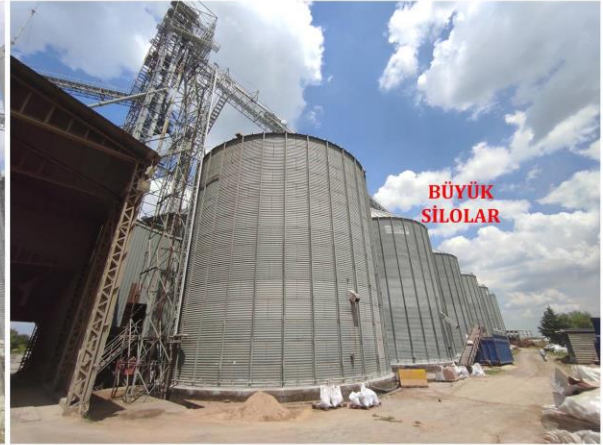
### RAPOR EKLERİ:

1. Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar
2. Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Belgesi
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
4. Ruhsat, İskan ve Enerji Kimlik Belgesi
5. Mimari Proje Görselleri

## Taşınmazlara İlişkin Fotoğraflar













## Taşınmaza Ait Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-6-2021-12:00



Kayıt Oluşturan: MUSA KAZIM ÖZDİLEK

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
073421042208	20210617-824-F02465	4220

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	603/1
Taşınmaz Kimlik No:	88622202	AT Yüzölçümü(m2):	30615.77
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/MURATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Muratlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kurudere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1288	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	UN FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİĞİ HARCİ TAHSİL EDİLMİŞTİR. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:8148187) MURATLI VERGİ	Muratlı - 23-11-2020 14:35 -	-

1 / 3

		DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	5385	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Muratlı - 26-03-2014 13:36 - 1215	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 928,31 M <sup>2</sup> LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Muratlı - 26-06-2013 17:17 - 1970	-
Beyan	Krokisinde N, O, P, R, S, Ş, T, U, Ü, V, Y, Z, AB, AC, AD, AE, AF harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.( Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Muratlı - 27-05-2013 14:15 - 1571	-

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
297483386	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2508969/3 061577	25089.69	30615.77	İmar (TSM) 03-04-2015 1193	-
297483839	(SN:7846974) EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-	552608/30 61577	5526.08	30615.77	İmar (TSM) 03-04-2015	-

2 / 3

	V				1193	
--	---	--	--	--	------	--

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca , OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.	EKSUN GIDA TARIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Muratlı - 10-12-2012 15:48 - 3392	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CnnzK7km3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Tarih : 26.08.2016

No : 405910

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

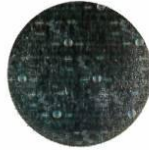
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Hakkı Erdem ÜNAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





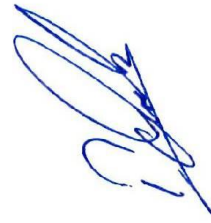
## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-02.5347

**Sayın Hakkı Erdem ÜNAL**

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Hasan Serhat BERKLİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



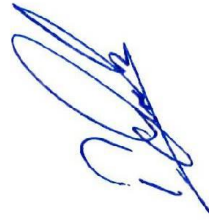
## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

**Sayın Hasan Serhat BERKLİ**

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 : 28.11.2008

No : 400902

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Yılmaz ALUÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





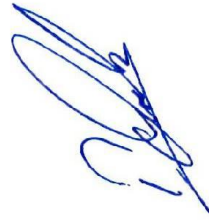
## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2682

**Sayın Yılmaz ALUÇ**

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