

**BERKOSAN YALITIM VE TECRİT MALZEMELERİ
ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.**

**TEKİRDAĞ SARAY
“2 ADET TARLA VE 1 ADET FABRİKA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: OZEL-2025-00047

Rapor Tarihi: 04.06.2025



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.



i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	04.06.2025
Rapor No	:	OZEL-2025-00047
Değerleme Tarihi	:	29.05.2025
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	:	Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, - 325 Ada, 4 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 6 Parsel "Tarla" - 325 Ada, 16 Parsel "Arsa"
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Değerinin Tespiti
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Açık Adresi	:	Ayaspaşa Mahallesi, Çaylaköy Yolu Üzeri, Bağlar Meşeliği Mevkii, Saray / Tekirdağ
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Yüzölçümü	:	30.075,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	:	325 Ada, 4 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 6 Parsel: Tarla Nitelikli 325 Ada, 16 Parsel: Emsal: 0,50 H _{max} :6,50 yapılaşma koşulunda "Sanayi Tesis Alanı"nda kalmaktadır
Değerlemede Görev Alan Kişiler	:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Taner DÜNER Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile kiralanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Değerleme uzmanı elindeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuğları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde ağıklanmadığı takdirde, değer takdirini geğersiz kılacaktır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü ęalıřması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle ęalıřmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu ęalıřmaları, "ęevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün ęevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle ęevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme ęalıřması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.1	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Saray İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12

5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi	15
5.5	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.6	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.7	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.8	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	15
5.9	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.11	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.12	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	17
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	19
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
6.2	Swot Analizi	19
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	20
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	20
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	20
6.5.1	325 Ada, 16, 4 ve 6 Parsellerin Pazar Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti.....	22
6.5.2	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	22
6.5.3	Pazar Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselde Yer Alan Fabrikanın Pazar Değerinin Tespiti	26

6.5.4	Maliyet Yaklaşımına Göre Fabrika Pazar Değerinin Tespiti	28
6.5.4.1	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti	28
6.5.4.2	325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti	28
6.5.5	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	29
6.5.5.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	29
6.5.5.2	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
6.5.6	Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	29
6.5.7	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, 30	
6.1	Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	30
6.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.3	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8	EKLER	32

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 04.06.2025

Rapor Numarası : OZEL-2025-00047

Raporun Türü : Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, “Tarla” nitelikli 325 Ada, 4 ve 6 no’lu Parsel ile “Arsa” nitelikli 325 Ada, 16 Parselin güncel pazar değerinin tespiti.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 29.05.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış 04.06.2025 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu Şirketimiz ile Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş. arasında 20.05.2025 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş
Merkezi No: 20 Kat:2 Şişli / İstanbul

Şirket Web Adresi: www.epos.com.tr

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Adı : Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.

Müşteri Adresi : Ayazağa Mh. Mimar Sinan Sk. Seba Office Boulevard D Blok K6 D41 Sarıyer
İstanbul

Müşteri Web Adresi: www.berkosan.com

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, değerlendirme konusu taşınmazların güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.1 İşin Kapsamı

Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, “Tarla” nitelikli 325 Ada, 4 ve 6 no’lu Parsel ile “Arsa” nitelikli 325 Ada, 16 Parselde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen fabrikanın güncel pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapor GYO Tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 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.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame 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.

3.2.3 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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 varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. 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.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

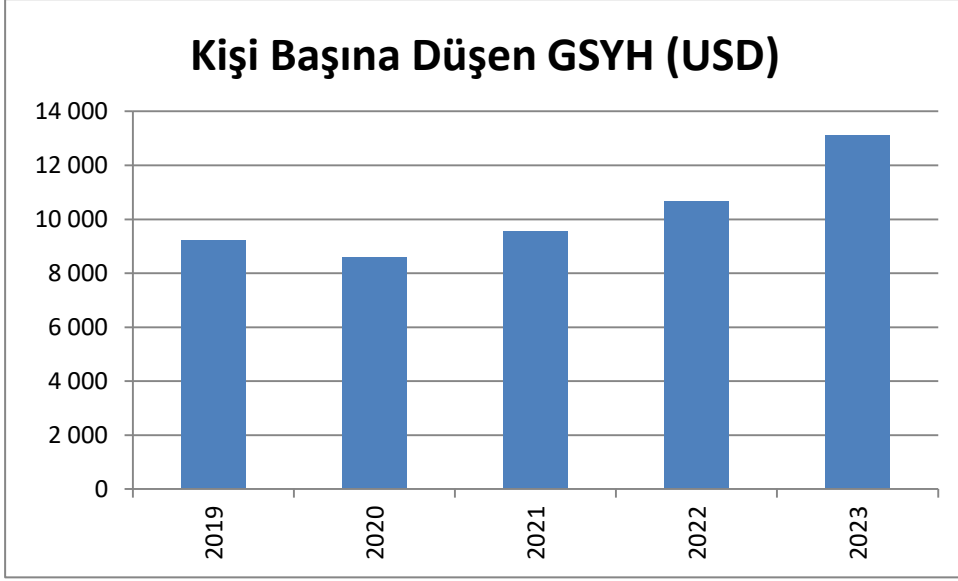
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, son yıllarda yaşadığı dalgalanmalar ve küresel ekonomideki değişimlerin etkisi altında önemli bir dönüşüm sürecinden geçmektedir. Türkiye, jeopolitik konumu, genç ve dinamik nüfusu ile gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir rol oynamaktadır. Ancak, yüksek enflasyon, cari açık, döviz kurlarındaki volatilité ve küresel piyasalardaki gelişmeler gibi unsurlar, Türkiye ekonomisini hem iç hem de dış faktörlerden kaynaklanan risklerle karşı karşıya bırakmıştır.

2024'te Türkiye ekonomisi, 2021-2023 döneminde yaşanan Covid-19 salgını sonrası toparlanma sürecinin ardından nispeten daha dengeli bir büyüme performansı göstermiştir. 2023 yılında yaşanan ekonomik yavaşlamaya rağmen 2024'te %3-4 arasında bir büyüme oranı öngörülmektedir. Bu büyüme oranı, güçlü iç talep, kamu yatırımları ve ihracattaki artışa bağlı olarak gerçekleşmiştir. Ancak, küresel ekonomik durgunluk ve enflasyonist baskılar, bu büyüme hızının daha yüksek seviyelere çıkmasını engellemiştir.



Özellikle inşaat, turizm ve sanayi sektörleri, büyümenin lokomotifi olarak ön plana çıkmaktadır. 2023 yılında yaşanan büyük depremler, yeniden inşa süreçlerini hızlandırmış ve inşaat sektörüne canlılık getirmiştir. Ayrıca, Türkiye'nin Avrupa Birliği ve Orta Doğu ile ticaret ilişkileri 2024'te daha da gelişmiş, ihracat hacmi artış göstermiştir.

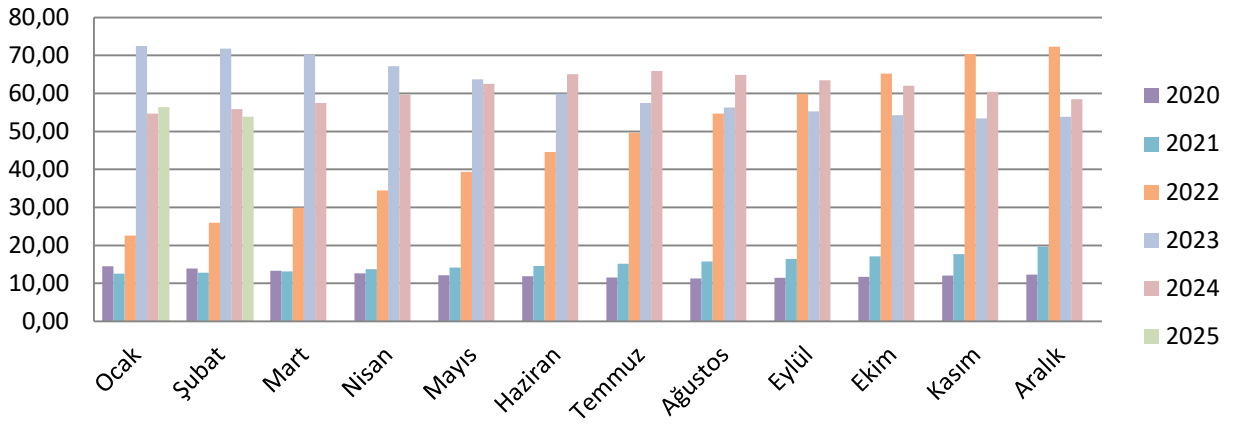


Türkiye ekonomisinin en büyük sorunlarından biri olan yüksek enflasyon, 2024 yılında da varlığını sürdürmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda alınan sıkı para politikası önlemleri sayesinde %50'ler seviyesine gerilemiştir. Ancak, enflasyon hala Türkiye'nin temel makroekonomik risk faktörlerinden biridir.

Merkez Bankası, enflasyonla mücadele amacıyla 2024'te de sıkı para politikalarını sürdürmüştür. Faiz oranlarının artırılması ve döviz rezervlerinin korunması amacıyla atılan adımlar, enflasyonu düşürmek için gerekli olsa da iç piyasada kredi maliyetlerini artırmış ve ekonomik aktivitenin yavaşlamasına neden olmuştur. Türkiye'nin hanehalkı üzerinde de ciddi bir baskı oluşturan yüksek enflasyon, tüketici güvenliğini zedelemiş ve gelir dağılımında bozulmalara yol açmıştır.

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar, Türkiye ekonomisinin en kırılgan noktalarından biri olmaya devam etmektedir. 2022 yılında hızla artan döviz kuru, ithalat maliyetlerini yükseltmiş ve enflasyon üzerinde baskı oluşturmıştır. 2023'te alınan önlemlerle döviz piyasalarında bir nebze denge sağlanmış olsa da, 2024'te Türk Lirası'ndaki değer kaybı devam etmiştir. Bu durum, özellikle enerji ithalatı ve yüksek teknoloji ürünleri gibi dövizle alınan malların maliyetlerini artırmış ve cari açığın genişlemesine neden olmuştur.

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ -TÜFE (%)



Türkiye'nin 2024 yılı itibarıyla dış ticaret dengesini iyileştirmek için ihracat odaklı bir strateji benimsemesi gerektiği görülmektedir. Özellikle turizm gelirlerinde artış sağlanması ve enerji ithalatına alternatif çözümler üretilmesi, cari açık üzerindeki baskıyı hafifletmek adına önemli olacaktır.

2024 yılı itibarıyla işsizlik oranları %10 civarında seyretmektedir. Özellikle genç nüfusta işsizlik oranı daha yüksektir. Bu durum, Türkiye'nin dinamik ve eğitilmiş genç nüfusunu ekonomik kalkınma için tam anlamıyla kullanamaması anlamına gelmektedir. Ekonomik büyümenin istihdama yeterince yansımaması, işgücü piyasasında yapısal reformlara duyulan ihtiyacı artırmaktadır. Uygulanmakta olan istihdam politikaları, genç işsizliği azaltmaya yönelik adımlar içeriyor olsa da, büyüme istihdam yaratmada henüz yeterli etkiyi göstermemiştir.

Türkiye'nin jeopolitik konumu, ekonomisini küresel gelişmelere oldukça duyarlı hale getirmektedir. 2024 yılında, Ukrayna savaşı, Avrupa Birliği ile ticaret ilişkileri ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar Türkiye ekonomisini etkilemeye devam etmektedir. Ancak, Türkiye'nin dış ticaret stratejileri kapsamında Asya ve Afrika ülkeleriyle ticaretini artırması, dış ticaretteki çeşitliliği ve gelir kaynaklarını genişletmiştir.

2024 yılı itibarıyla Türkiye ekonomisi, iç ve dış risklerle karşı karşıya kalmaya devam etmektedir. Yüksek enflasyon, döviz kurlarındaki volatilité ve cari açık gibi makroekonomik sorunlar, büyüme performansını olumsuz etkileyen başlıca unsurlar arasında yer almaktadır. Ancak, Türkiye'nin genç ve dinamik nüfusu, stratejik konumu ve ihracata dayalı büyüme potansiyeli, uzun vadede ekonomik istikrar ve büyüme için önemli fırsatlar sunmaktadır. Yapısal reformların hayata geçirilmesi, istihdam yaratacak politikaların geliştirilmesi ve enflasyonla etkin mücadele edilmesi, Türkiye'nin ekonomik geleceği için kritik adımlar olacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı oluştuğunda, toplumda kendini güvende hissetmekte ve harcama yapması kolaylaşmaktadır.

Türkiye gayrimenkul sektörü, son yıllarda hem iç hem de dış dinamikler nedeniyle önemli değişimler yaşamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında pandeminin etkileri ve küresel ekonomik belirsizliklerle şekillenen piyasa, 2023 itibarıyla toparlanma sinyalleri vermiş ancak yüksek enflasyon ve faiz oranlarının baskısı altında kalmıştır. Sektörde, özellikle büyük şehirlerde konut fiyatlarının hızla artması, gayrimenkul yatırımcıyı cazip kılan bir faktör olsa da, alım gücünün düşmesi nedeniyle konut satışlarında dönemsel dalgalanmalar görülmüştür.

2021 yılında pandemi sürecinde birçok sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de belirsizlikler yaşanmıştır. Ancak konut satışları düşük faiz oranları ve hükümetin sunduğu teşviklerle toparlanmıştır. Özellikle büyük şehirlerde konut talebi artarken, yazlık bölgelerde ve kırsal alanlarda da müstakil evlere yönelik talep ciddi oranda artmış, pandemi ile birlikte değişen yaşam tarzları, daha geniş yaşam alanlarına olan ilgiyi artırmıştır.

2022 yılı, yükselen inşaat maliyetleri ve enflasyonist baskılarla sektörde fiyatların yükseldiği bir dönem olmuştur. Özellikle döviz kurlarındaki artış, inşaat malzemelerinde ithalata bağımlı olan Türkiye’de maliyetleri artırmıştır. Buna rağmen gayrimenkul hala güvenli bir yatırım aracı olarak görülmeye devam etmiştir. Ancak yüksek fiyatlar nedeniyle orta gelir grubu için konut alımı zorlaşmıştır.

2023 ve 2024 yıllarında enflasyon ve yüksek faiz oranlarının etkisiyle gayrimenkul sektörü, özellikle bireysel alım-satımlarda bir duraksama dönemine girmiştir. Özellikle konut kredisi faiz oranlarının artışı, konut talebini aşağı çekmiş, buna karşın, yabancı yatırımcıların ilgisi devam etmiştir. Türkiye, gayrimenkul sektöründe yabancılara satışta özellikle büyük şehirlerde ve tatil bölgelerinde cazip bir pazar olarak öne çıkmaktadır.

Bugün, Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatları yüksek seviyelerde seyretmektedir. İnşaat maliyet endeksi, malzeme fiyatlarındaki artışlarla birlikte yükselmeye devam ederken, yeni projelerin başlamasında da maliyet baskıları önemli bir engel teşkil etmektedir. Ancak talep halen yüksek; özellikle deprem riski taşıyan bölgelerde yenileme projeleri ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır.

2025'te ekonomik göstergeler, siyasi gelişmeler ve teknolojik dönüşümler gayrimenkul yatırımlarını doğrudan etkileyecek önemli unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye gayrimenkul sektörünün geleceğine dair projeksiyonlar, iç ve dış ekonomik dinamiklerle şekillenecektir. 2025 ve sonrasında, faiz oranlarının düşmesi durumunda iç piyasada yeniden hareketlenme beklenmektedir. Özellikle genç nüfus ve hızla artan şehirleşme oranı, konut talebini desteklemeye devam edecektir. Ancak inşaat maliyetlerinin kontrol altına alınmaması durumunda, fiyat artışlarının sürdürülebilirliği sektörde risk oluşturabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte Türkiye gayrimenkul sektörünün en önemli gündem maddelerinden biri olacaktır. Özellikle büyük şehirlerde, deprem riski taşıyan binaların yenilenmesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu kapsamda, hem devlet teşvikleri hem de özel sektör yatırımlarıyla ciddi bir dönüşüm öngörülmektedir.

Buna ek olarak, dijitalleşme ve akıllı bina teknolojileri, gelecekte gayrimenkul sektöründe önemli bir rekabet unsuru olacaktır. Özellikle enerji verimliliği sağlayan projeler ve çevre dostu yapılar, hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekecektir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Saray İlçesi

Saray; Trakya'da İstanbul, Kırklareli ve Tekirdağ illerinin kesişim noktasındadır. İlçe merkezi düz bir araziye yerleşmiş olup eski İstanbul Kırklareli karayolu üzerindedir. Tekirdağ'ın Karadeniz'e kıyısı olan tek ilçesidir. Yüzölçümü 610 km²'dir. İlçenin yükseltisi ise 142 m'dir. Saray'ın Kuzey'inde Karadeniz ve Kırklareli'nin Vize İlçesi, Batısında Çorlu ve Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçesi, Doğusunda İstanbul İli'nin Çatalca İlçesi, Güneyinde ise Tekirdağ'ın Çorlu ve Çerkezköy İlçeleri bulunur. Saray 41° 28' enlem ve 27° 44' boylam içindedir.



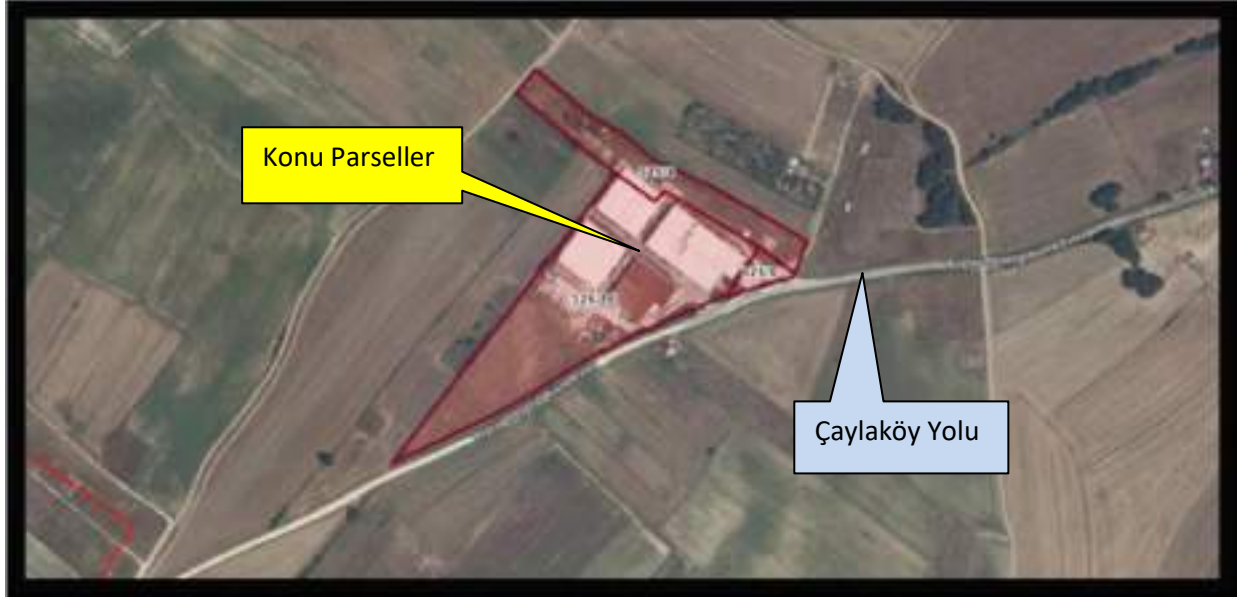
Saray ilçe merkezi coğrafi açıdan ilginç bir noktadır. Düz bir alan üzerine kurulmuş bulunan ilçe topraklarının büyük bölümü Ergene Havzasında yer alır. İlçe Merkezi'nden Karadeniz'e kadar olan kısım dağlık ve ormanlıktır. Arazi kuzeydoğuda Yıldız (Istıranca) dağlarına doğru yükselerek uzanır. İlçenin en yüksek noktası Yıldız Dağları üzerinde yer alan Karatepe'dir (480m). İlçede kara iklimi hakimdir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kuraktır. Saray İlçesi Tekirdağ deprem haritasında 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Saray nüfusu 2024 yılına göre 51.275 kişidir.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

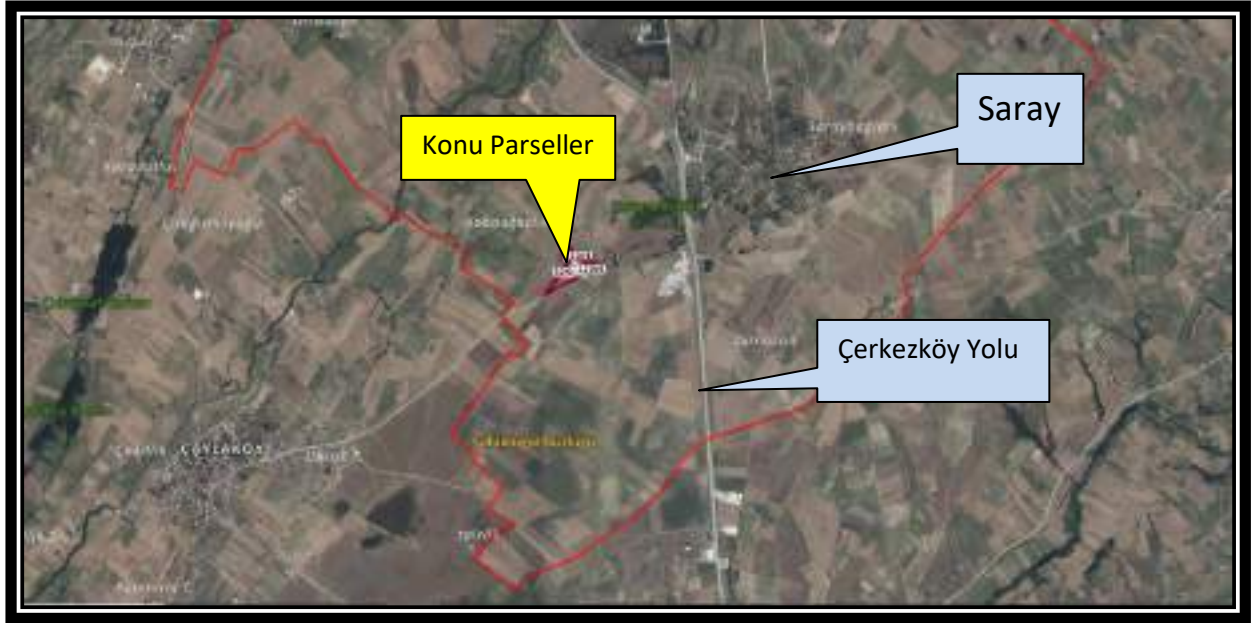
Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi, 63 pafta, 325 ada,

- ✓ 4 parsel numaralı, 6.534 m² yüzölçümlü tarla,
- ✓ 6 parsel numaralı, 961 m² yüzölçümlü tarla ve
- ✓ 16 parsel numaralı 22.580 m² yüzölçümlü arsa ve üzerinde konumlandırılan 7.840,-m² kapalı alanlı fabrika binasından oluşmaktadır.



Parsel Görüntüsü

Değerlemesi yapılan taşınmaza ulaşım için, Tem Avrupa Otoyolu Çerkezköy gişelerinden çıkılır, Çerkezköy – Saray (D567) Karayolu boyunca yaklaşık 31 km ilerlendikten sonra Karayolları bakım şantiyesinden sola dönülerek Çaylaköy Yoluna girilir. Çaylaköy yolu üzerinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra sağ tarafta konumlanmış olan değerlendirme konusu gayrimenkule ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri ve yazlık olarak kullanılan birkaç konteyner ev yer almaktadır. Ulaşım, Saray İlçesi otobüsleri ve özel araçlarla sağlanmaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	TEKİRDAĞ		
İLÇESİ	SARAY		
MAHALLESİ	AYASPAŞA		
MEVKİİ	BAĞLAR MEŞELİĞİ	BAĞLAR MEŞELİĞİ	ÇAYLA YOLU
PAFTA NO.	-		
ADA NO.	325		
PARSEL NO.	4	6	16
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	6.534	961	22.580
NİTELİĞİ	TARLA	TARLA	ARSA
CİLT NO / SAHİFE NO	21/1994	21/1996	42/4111
MALİK	Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim ve Ticaret A.Ş.		
HİSSE	Tam		

5.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

29.05.2025 tarihinde TKGM Portalı'ndan alınan tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu 325 Ada, 4, 6 ve 16 Parsel numaralı taşınmazların üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

325 Ada 4 Parsel

Beyanlar Bölümü:

- 06.01.2021 tarih ve 130 yevmiye no ile "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır"
Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429
- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı **"01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez."**
- Parsel Tekirdağ Saray Ovası Koruma Alanı içerisinde yer almaktadır. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK. kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz Kapaklı kadaströ biriminin 12.06.2023 tarih 9075406 sayılı yazısı.. 16.06.2023 tarih 15263 yevmiye numarası ile

325 Ada 6 Parsel

Beyanlar Bölümü:

- 06.01.2021 tarih ve 130 yevmiye no ile "Büyük ova koruma alanı içerisinde kalmaktadır"
Tarih: 06/01/2021 Sayı: 18429
- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı **"01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez."**
- Parsel Tekirdağ Saray Ovası Koruma Alanı içerisinde yer almaktadır. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK. kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz Kapaklı kadaströ biriminin 12.06.2023 tarih 9075406 sayılı yazısı.. 16.06.2023 tarih 15263 yevmiye numarası ile

325 Ada 16Parsel

- 07.06.2007 sayı ve 3056 yevmiye numaralı **"01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez."**
- Parsel Tekirdağ Saray Ovası Koruma Alanı içerisinde yer almaktadır. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK. kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz Kapaklı kadaströ biriminin 12.06.2023 tarih 9075406 sayılı yazısı.. 16.06.2023 tarih 15263 yevmiye numarası ile

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Değerlendirilmesi

Tapu takyidatlarında yer alan 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince “yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez” ancak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına satışında herhangi bir kısıtlama bulunmadığından konu gayrimenkullerin “SATILABİLİR” nitelikte olduğu neticesine varılmıştır.

5.5 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişiklik meydana gelmemiştir.

5.6 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

5.7 Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Saray Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 21.05.2025 tarihinde konu parsellerin “İmar Durumu” hakkında alınan imar bilgileri aşağıda sunulmuştur.

- ✓ **325 Ada, 4 ve 6 Parseller** ile ilgili onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı bulunmamaktadır.
 - ✓ **325 Ada, 16 Parsel** ise 08.10.2001 tarih ve 3 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanmış 1/1.000 ölçekli Ayaspaşa mahallesi 325 ada ve 7 ve 8 nolu parsellerin Mevzi Uygulama İmar Planında, Emax:0,50 Hmax: 6,50 yapılaşma koşulunda “Sanayi Tesis Alanı”nda kalmaktadır.
- *7 ve 8 nolu Parseller Tevhid edilerek 16 Parsel oluşmuştur.**

5.8 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden **325 Ada, 16 Parsel** üzerindeki yapılar için

- ✓ **Yapı Ruhsatı**, 30.12.2002 tarih ve 36/27 numaralı olup, 5 adet üniteden oluşan **7.840,-m²** toplam kapalı alanlı “Üretim binası, depo ve idare binası” için düzenlenmiştir.
- ✓ **Yapı Kullanma İzin Belgesi**, 29.12.2008 tarih ve 25/47 numaralı olup, 30.12.2002 tarih ve 36/27 sayılı Yapı Ruhsatına istinaden 5 adet üniteden oluşan **7.840,-m²** toplam kapalı alanlı “Fabrika Binası” için düzenlenmiştir.
- ✓ **Mimari proje**, 26.09.2002 tasdik tarihli mimari projesinin bulunduğu 30.12.2002 tarih ve 36/27 sayılı Yapı Ruhsatından anlaşılmıştır.

Yukarıdaki bilgilerden de anlaşılacağı gibi 30.12.2002 tarihli yapı ruhsatının üzerinden 6 yıl geçtikten sonra yani 29.12.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 31. Maddesinin ilk cümlesindeki ***"İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir"*** hükmü gereği değerlendirme konusu gayrimenkullerden 16 parsel üzerindeki fabrika binası kanunen 29.12.2008 tarihinde bitmiştir. Bu durumda yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin ***"Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır"*** hükmü gereği fabrika binasına yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekirdi. Ancak yeniden Yapı Ruhsatı alınmadığı ve ilk yapı ruhsatına istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edildiği anlaşılmaktadır. Buna karşın başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu hususu da yine kanunda zikredilmektedir.

İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunda; yukarıda bahsedilen durumla ilgili olarak değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir. Neticede belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi vb.) tanzim eden kurumların sorumluluğunda olup, değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanları araştırmalarında kendisine sunulan belgeler üzerinden değerlendirme yapmaktadır. Yine değerlendirme şirketi ve değerlendirme uzmanlarının belgelerin tanziminde herhangi bir sorumluluğu olmadığı gibi bu belgelerin doğru veya yanlış tanzimi neticesinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan da sorumlu değildir.

5.9 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.10 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu **325 Ada**

- ✓ **4 ve 6 numaralı parseller** üzerinde herhangi bir izne tabi yapı bulunmamaktadır.
- ✓ **16 numaralı parsel** üzerinde yer alan yapıların ise Mimari proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Ancak 30.12.2002 tarihli yapı ruhsatının üzerinden 6 yıl geçtikten sonra yani 29.12.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Bu çerçevede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 31. Maddesinin ilk cümlesindeki ***"İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir"*** hükmü gereği değerlendirme konusu gayrimenkullerden 16 parsel üzerindeki fabrika binası kanunen 29.12.2008 tarihinde bitmiştir.

Bu durumda yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinin ***“Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.”*** hükmü gereği fabrika binasına yeniden Yapı Ruhsatı alınması gerekirdi. Ancak yeniden Yapı Ruhsatı alınmadığı ve ilk yapı ruhsatına istinaden Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edildiği anlaşılmaktadır. Buna karşın başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu hususu da yine kanunda zikredilmektedir.

5.11 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu gayrimenkullerden; 6.534,-m² yüzölçümlü 325 ada, 4 numaralı parsel ve 961,-m² yüzölçümlü 6 numaralı parsel üzerinde halihazırda her hangi bir yapı bulunmamaktadır. 325 ada, 6 numaralı parselin zeminine stabilize serilmiş olup, tesis otoparkı olarak kullanılmaktadır. 325 ada, 4 numaralı parselde ise LPG ve doğalgaz tankları, jeneratör odası, su deposu, fosseptik kuyusu ile meyve ağaçları bulunmaktadır.

325 ada, 16 numaralı parsel üzerinde ise yapı ruhsatına göre; 2002 yılında inşasına başlanan ve 2008 yılında yapı kullanma izin belgesi alınan fabrika bulunmaktadır.

Söz konusu fabrika, yapı ruhsatına göre; 2.720,-m² kapalı alana sahip 2 adet üretim binası, 4.480,-m² kapalı alanlı 2 adet depo ve 640,-m² kapalı alanlı idari bina olmak üzere toplam 7.840,-m² kapalı alana sahiptir.

Bahçe düzenlemesi yapılmış olup, bloklar arası imitasyon taş kaplamadır. Çevresinin bir bölümü betonarme çit direkli ve galvaniz baklava dilimli tel örgü ile çevrilidir, bir bölümü de betonarme perde üzeri demir korkulukludur. 250 kw'lık jeneratör mevcuttur.

Üretim ve Depo Kısımları

Betonarme prefabrik olarak inşa edilmiş olup, zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı kutu demir profil üzeri yağlı boyalı, kapı doğramaları ise demir üzeri yağlı boyalıdır. Çatı örtüsü polüretanlı trapez kesitli çinkodur. Dış cephe kaplamaları ytong üzeri akrilik esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.

İdari Kısım (Zemin Kat – Normal Kat)

Büro bölümlerinin zeminleri laminant parke, duvarları yağlı boyalı, tavanı taşıyünü kaplamalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı eloksal alüminyumdur. Kapı doğramaları eloksal alüminyumdur. Holleri, merdiven basamak, rıht ve sahanlıkları mermer kaplıdır. İdari bölümün dış cephesi alüminyum giydirme cephedir.

Ayrıca, yapı kullanma izin belgesinden farklı olarak $\sim 415 \text{ m}^2$ sundurma alanı, 20 m^2 kapalı alanlı bekçi kulübesi yer almaktadır. Bu yapılar için yapı değeri tespit edilmemiştir. 70 m^3 LPG, 32 m^3 doğalgaz tankı mevcuttur.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi

Güçlü Yönler

- Kısmen TEM otoyoluna, Avrupa Serbest Bölgesine, Çerkezköy ve Kapaklı OSB'sine yakın konumda olması,
- Çaylaköy Yoluna cephesinin (yaklaşık 400 m) uzun olması,
- Parsel alanının sanayi tesisleri için tercih edilen büyüklükte olması,
- Düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması,
- Civar gayrimenkullere göre, müstakil bir mevzi imar planının olması,
- Saray - Çerkezköy Karayoluna yaklaşık 1 km mesafede olması ve bu yolun asfaltlanmış olması,
- Konum olarak İstanbul Havalimanına yakın olması,
- Gayrimenkullerin hem Marmara Denizi hem de Karadeniz'e kolayca ulaşılabilir olmalarının tercih sebebi olması,
- İstanbul ve Tekirdağ gibi Büyükşehirlere yakınlığı sebebiyle evvelce yapılan sanayi yatırımlarının avantajlı hale gelmesi,

Zayıf Yönler

- Tarım arazilerinin çoğunlukta olduğu bir bölgede konumlanması,
- OSB içinde yer almaması
- Yakın çevresinin tarım arazisi olması ve sanayi tesisi bulunmaması.
- 325/4 ve 325/6 no'lu parsellerin imarsız alanda kalması ve sanayi amaçlı kullanılamaması

Fırsatlar

- 3. Köprü bağlantı yolunun, Çerkezköy ve Saray giriş ve çıkışının konu gayrimenkullere 600 m mesafede olması ulaşımı oldukça kolaylaştırmaktadır.

Tehditler

- Önlem alınıyor olsa da Saray İlçesinde zaman zaman su baskınlarının yaşanması sebebiyle bölgedeki gayrimenkullerin tercih edilmesini olumsuz etkilemesi

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar ve maliyet yaklaşımları kullanılmıştır. Tarla nitelikli taşınmazlar ise herhangi bir gelir getirmemeleri nedeniyle pazar yaklaşımı ile değerlemesi yapılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

Bu değerlendirme çalışmasında;

325 Ada, 4 ve 6 Numaralı Parseller için

- ✓ **Pazar Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün arsa değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- ✓ **Maliyet Yöntemi (Emsal/Maliyet Yaklaşımı)**, parsellerin mevcut imar durumunun yapılaşmaya izin vermemesi ve hazlihazırda parseller üzerinde yapı bulunmaması nedenleri ile kullanılamamıştır.
- ✓ **Gelir Yaklaşımı**, parseller üzerinde gelir getirecek herhangi bir yapının bulunmaması ve mevcut imar durumunun gelir getirecek yapı yapmaya imkan vermemesi gibi sebeplerle kullanılamamıştır.

325 Ada, 16 Numaralı Parsel için

- ✓ **Pazar Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu **gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.
- ✓ **Maliyet Yaklaşımı (Pazar/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Pazar Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam (arsa + yapı) değerine** ulaşılmıştır.
- ✓ Bu çalışmada **gelir yaklaşımı kullanılmamıştır**.

6.5.1 325 Ada, 16, 4 ve 6 Parsellerin Pazar Yaklaşımı Çerçevesinde Değer Tespiti

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

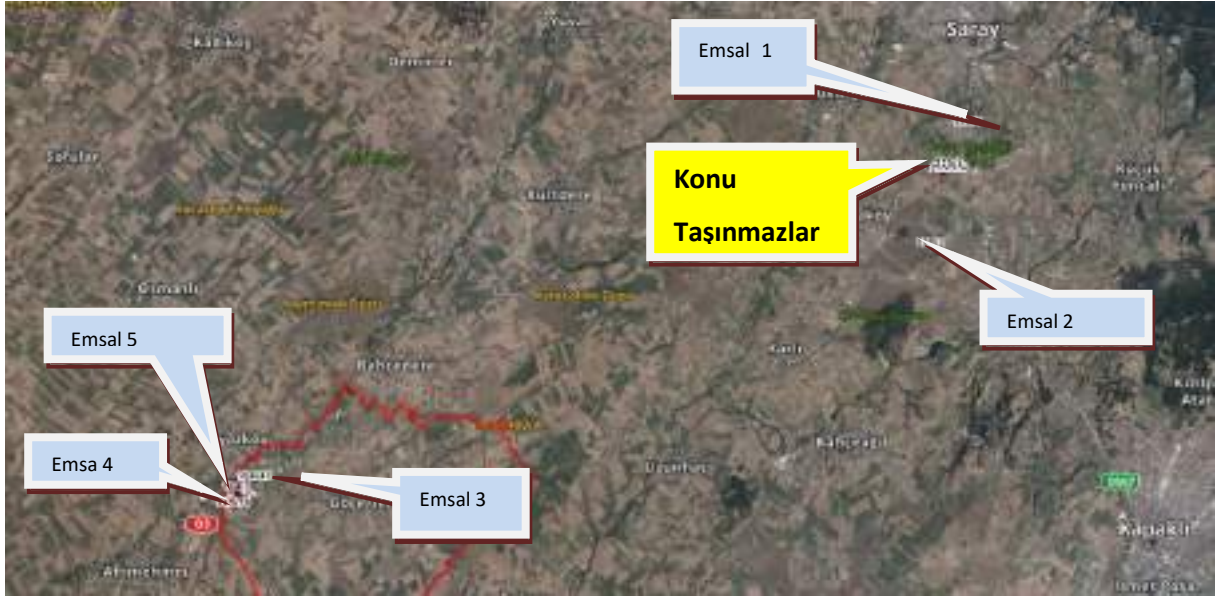
Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında Pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

6.5.2 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlara bulunduğu bölgede arsa emsali teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ARSA EMSALLERİ						
Emsal	Konum	Özellik	Yüzölçüm, m ²	İstenen Fiyat	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Saray Göçerler Mahallesi 110 Ada 1 Parsel,	Sanayi tesis alanı, E:0,80, TAKS: 0,50 , cadde cepheli	13.964	82.500.000 ₺	5.908 ₺	Eko Gayrimenkul 0 (530) 874 91 32
Emsal 2	Saray Göçerler Mahallesi 109 Ada 2 Parsel,	Sanayi tesis alanı, E:0,80, TAKS: 0,50, Hmax: Serbest,cadde cepheli	16.049	95.000.000 ₺	5.919 ₺	Eko Gayrimenkul 0 (530) 874 91 32
Emsal 3	Saray Göçerler Mahallesi 104 Ada, 47 Parsel	Sanayi tesis alanı, E:0,80, TAKS: 0,50, Hmax: Serbest, iki yolacepheli, hisseli tapu	12.176	71.000.000 ₺	5.831 ₺	Yeni Konut Gayrimenkul 0 (532) 065 20 26
Emsal 4	Saray Göçerler Mahallesi 149 Ada 76 parsel	Sanayi tesis alanı, anayi tesis alanı, E:0,80,Müstakil tapu	18.844	98.000.000 ₺	5.201 ₺	Reel Gayrimenkul 0 (282) 653 33 89
Emsal 5	Ayasapaşa Mahallesi 104 Ada 3 ve 4parseller	Çerkezköy Caddesi ile küçük sanayi arasında anayola cepheli E:0,60 sanayi imarlı 2 adet arsa	23.043	110.000.000 ₺	4.774 ₺	Alpaslan Gayrimenkul 0 (282) 502 88 80

Arsa emsal kroki



Arsa Emsal düzeltme tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	82.500.000	95.000.000	71.000.000	98.000.000	110.000.000
Pazarlık Payı	15%	15%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	70.125.000	80.750.000	63.900.000	88.200.000	99.000.000
Büyüklik (m ²)	13.964	16.049	12.176	18.844	23.043
Birim m ² Satış Değeri	5.021,84	5.031,47	5.248,03	4.680,53	4.296,32
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	0%	0%
İmar Durumu	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	-15%	-10%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.269	4.277	4.461	4.212	4.296
Ortalama	4.303 TL				

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları ve düzeltmeler sonucunda;

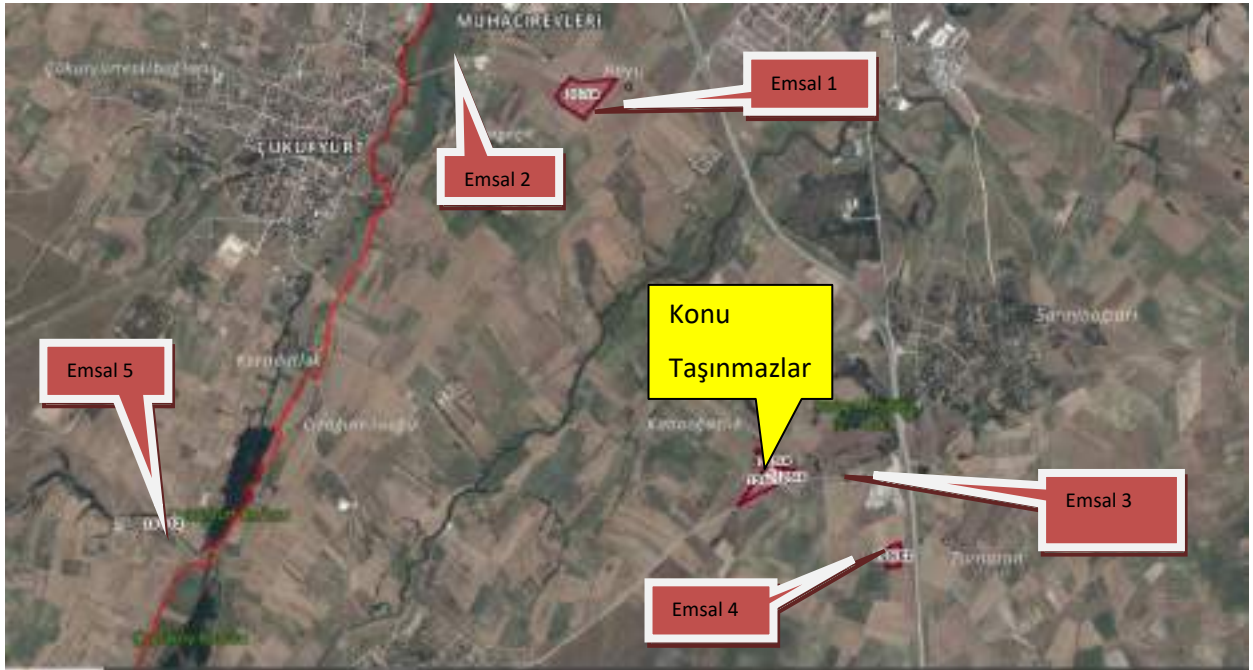
- ✓ Değerleme konusu 16 numaralı parselin,
- ✓ Konumu,
- ✓ İmar hakları
- ✓ Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu,

Vb özellikleri göz önünde bulundurularak m² emsal satış değerinin **4.303 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI			
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Birim m ² Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
16 Numaralı Parsel	22.580	4.303	97.161.000

Tarla için emsal olabilecek taşınmazlar incelenmiştir.

SATILIK TARLA EMSAL LİSTESİ							
Emsal	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak	Özellikler
1	Ayaspaşa Mah. 337/4	Tarla	40.813	26.780.000	656	Uzman Gayrimenkul 0 (282) 768 30 40	Konu mülkün Kuzeyinde, Kadastral yola iki cepheli, müstakil tapulu tarla
2	Ayaspaşa Mah.	Tarla	21.504	17.850.000	830	Net Gayrimenkul 0 (532) 671 87 30	Konu mülkün Kuzeyinde, Çukuryurt yolu üzerinde, Asfalt yola cepheli, müstakil tapulu tarla
3	Berkosan yakınında Ayaspaşa Mah.	Tarla	6.085	6.750.000	1109	Net Gayrimenkul 0 (532) 671 87 30	Konu mülkün yakınında, Asfalt yola cepheli, müstakil tapulu tarla
4	Ayaspaşa Mah. 109 Ada 62 Parsel	Tarla	10.981	10.000.000	911	Baranoğlu Emlak 0 (530) 490 00 33	Konu mülkün Güneydoğusunda, Çerkezköy yolu ile arasında 1 parsel var, müstakil tapulu tarla
5	Ayaspaşa Mah. 151 Ada 82 Parsel	Tarla	7.500	7.500.000	1.000	Mal Sahibi. 0 (541) 325 98 50	Konu mülkün Batısında, yola cepheli, müstakil tapulu tarla



Tarla Emsal düzeltme tablosu

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	26.780.000	17.850.000	6.750.000	10.000.000	7.500.000
Pazarlık Payı	5%	10%	25%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	25.441.000	16.065.000	5.062.500	9.000.000	6.375.000
Büyüklik (m ²)	40.813	21.504	6.085	10.981	7.500
Birim m ² Satış Değeri	623,36	747,07	831,96	819,60	850,00
Konum Düzeltmesi	20%	10%	0%	10%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Yola Cephe Düzeltmesi	10%	0%	0%	-10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	30%	10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	810	822	832	820	850
Ortalama	827 TL				

Konu taşınmazlar fabrikanın yanında yer almakta olup, iki parsel yan yana yer aldığı için aynı birim metrekare değeri üzerinden Pazar değeri tespit edilmiştir.

Tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda, değerlendirme konusu **325 ada 4 - 6 numaralı parsellerin**

- ✓ İmarsız alanda kalması
- ✓ Saray Merkez'e yakın konumlu olması,
- ✓ Çaylaköy Yoluna cepheli olması,
- ✓ Çerkezköy – Saray Yoluna yakın konumlu olması,
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması
- ✓ Her iki parselin de Sanayi Alanı imarına sahip olan 16 Parsel için hazırlanan altyapı hizmetlerinden emsal gayrimenkullere göre daha fazla faydalanma imkanının bulunması,

Vb kriterler doğrultusunda, olumlu olumsuz özellikler birlikte değerlendirilerek m² emsal satış bedelinin **827 TL/m²** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınmazlar fabrikanın yanında yer almakta olup, iki parsel yan yana yer aldığı için aynı birim metrekare değeri üzerinden Pazar değeri tespit edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI			
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Birim m ² Değeri, TL	Pazar Değeri
4 Numaralı Parsel	6.534	827	5.402.000 TL
6 Numaralı Parsel	961	827	794.000 TL
TOPLAM	7.495		6.196.000 TL

6.5.3 Pazar Yaklaşımına Göre 325 Ada, 16 Parselde Yer Alan Fabrikanın Pazar Değerinin Tespiti

Arsa değerinin tespitinin ardından 16 parseldeki fabrikanın değerinin tespiti için çevredeki emsaller incelenmiştir.

FABRİKA EMSALLERİ							
Emsal	Konum	Özellik	Açık Alan m ²	Kapalı Alan m ²	İstenen Fiyat	Birim Metrekare Fiyatı	Kaynak
Emsal 1	Kapaklı, Karaağaç OSB	Yeni Sanayi tesisi, Boş, 3 adet Tır yükleme rampası, 2 kat, 12 m yükseklik	4.000	3.606	115.000.000 ₺	28.750 TL	Defne Han Gayrimenkul 0 (532) 285 92 55
Emsal 2	Kapaklı, Karaağaç OSB	Yeni Sanayi tesisi, boş, 2 kat, 13 m yükseklik	4.335	5.650	180.000.000 ₺	41.522 TL	Ufuk Atasever Gayrimenkul 0 (544) 744 38 96
Emsal 3	Çerkezköy GOPaşa OSB	5 yaşında, Sanayi tesisi, boş, 2 kat, 8 m yükseklik, ofis, kamera, angin algılama, ısıtma soğutma sistemleri mevcut	3.052	4.300	175.000.000 ₺	57.339 TL	Akın Kardeşler Gayrimenkul 0 (539) 504 28 73
Emsal 4	Kapaklı, Karaağaç OSB	Yeni Sanayi tesisi, Boş, 3 adet yükleme rampası, 2 kat, 12 m yükseklik	3.800	1.500	115.000.000 ₺	30.263 TL	Uzman arsa ofisi 0(212)798 30 30
Emsal 5	Kapaklı, Karaağaç OSB	10 yaşında Sanayi tesisi, Boş, 3 kat, giriş kat 6 m yükseklik	3.480	700,00	115.000.000 ₺	33.046 TL	Ayça Gayrimenkul 0 (282) 726 48 67



Konu taşınmazlar saray ilçesinde yakın çevrede yer alan organize sanayi sitelerinde yer almaktadır.

Her bir fabrikanın açık alan kapalı alanları incelenerek kullandıkları imar hakkı dikkate alınmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı	115.000.000	180.000.000	175.000.000	115.000.000	115.000.000
Pazarlık Payı	5%	10%	25%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Değer	109.250.000	162.000.000	131.250.000	103.500.000	103.500.000
Büyükölük(m ²)	4.000	4.335	3.052	3.800	3.480
Birim m ² Satış Değeri	27.312,50	37.370,24	43.004,59	27.236,84	29.741,38
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Yaş /Nitelik İnşaat/ Kalitesi	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Yaş Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	23.216	31.765	36.554	23.151	26.767
Ortalama	28.291 TL				

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

✓ Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip fabrika arzının kısıtlı olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu **16 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın**,

- ✓ Konumu,
- ✓ Yaşı,
- ✓ Saray, Merkez'e ve Çerkezköy-Saray Yoluna yakın konumu,
- ✓ Tabloda yer alan emsaller gibi OSB imkankanlarından yararlanamamasına rağmen altyapısının tam olması,
- ✓ Son dönemde konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede jeotermal su kaynaklarının keşfedilmesinden sonra gayrimenkul fiyatlarında hareketlenmenin yaşanması

Vb özellikleri göz önünde bulundurularak m² değerinin **28.291 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI (16 PARSEL)	
Fabrika Kapalı Alanı, m ²	7.840,00
m2 Değeri, TL	28.291
Fabrika Değeri, TL	221.798.000

6.5.4 Maliyet Yaklaşımına Göre Fabrika Pazar Değerinin Tespiti

Ayrıştırma Yöntemi doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir. Bu yöntemde konu gayrimenkulün parsel ve yapı değeri hipotetik olarak ayrıştırılmak suretiyle;

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş arsa emsal araştırmaları doğrultusunda arsa değeri takdir edilmiştir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak ile bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

6.5.4.1 325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Arsa Değerinin Tespiti

Konu taşınmazın arsa değeri 6.3.2 başlığında hesaplanmıştır. Buna göre parselin arsa değeri 97.161.000 TL olarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI			
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	Birim m ² Değeri, TL	Arsa Değeri, TL
16 Numaralı Parsel	22.580	4.303	97.161.000

6.5.4.2 325 Ada, 16 Parselin Maliyet Yaklaşımı Çerçevesinde Yapı Değerinin Tespiti

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu 16 numaralı parsel üzerinde yer alan yapının inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların inşa yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır. Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

- o Depo ve İdari bina yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen 2025 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 17.100,-TL hesaplamalara dahil edilmiştir.
- o Çevre Düzeni Maliyeti; Yapı Maliyetinin %3’ü oranında varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- o Gayrimenkullerin bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibarı ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel”e

göre, %18 olarak belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Yukarıdaki yapılan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu fabrikanın yapı maliyet değerinin tespitine yönelik yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

MALİYET YAKLAŞIMI	
Depo ve İdari Bina Kapalı Alanı, m²	7.840
Birim Maliyet, TL	17.100
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	513,0
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	528,4
Diğer Maliyetler, TL	544,2
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	18.686
Σ Depo ve İdari Bina Yeniden Yapım Maliyeti, TL	146.495.353
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	4.394.861
Yıpranma Oranı	0,18
Yıpranma Payı, TL	27.160.238
Depo ve İdari Bina Toplam Yapı Değeri, TL	123.730.000

TOPLAMA YÖNTEMİ (16 PARSEL)	
16 No.lu Parsel Arsa Değeri	97.161.000
16 No.lu Parsel Üzerinde Yer Alan Yapının Bugünkü Değeri	123.730.000
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Değeri	220.890.000

Maliyet yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın pazar değeri 220.890.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5.5 Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

Bu çalışmada 325 ada 16 parselin değer takdirinde maliyet ve pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu çalışmada 325 ada, 4 ve 6 parsellerin değer takdirinde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.5.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu **325 ada 16 numaralı parsel** üzerinde konumlandırılan yapıların “En Etkin ve Verimli Kullanımı” teşkil ettiği kanaatine varılmıştır.

325 ada 4 ve 6 numaralı parsellerin ise imarsız alanda kalması nedenleri ile bu değerlendirme çalışmasında “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” kullanılmamıştır.

6.5.5.2 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmamıştır.

6.5.6 Farklı Değerleme Metotlarıyla Bulunan Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO		
Kullanılan Yöntemler	Pazar Yaklaşımı	Maliyet Yaklaşımı
4 Numaralı Parsel Değeri, TL	5.402.000	-
6 Numaralı Parsel Değeri, TL	794.000	-
16 Numaralı Parselin Toplam (Arsa + Yapı) Değeri, TL	221.798.000	220.890.000

16 parserde yer alan taşınmazın fabrika nitelikli olup Pazar yaklaşımında hesaplanan değer ile maliyet yaklaşımında hesaplanan değer birbirine yakındır. Fabrikalar belli bir amaca özgü olarak inşa edilmiş yapılar olduğundan fabrika değerlemesinde maliyet yaklaşımı hesaplanan değer daha sağlıklı olduğu düşünülmektedir. Tarlalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve gelir getirici durumda olmadıkları için Pazar yaklaşımı dışında başka yöntem kullanılmamıştır. Buna göre konu taşınmazların değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Ada, Parsel Numarası	Pazar Değeri
325 Ada, 4 Parsel	5.402.000 TL
325 Ada, 6 Parsel	794.000 TL
325 Ada, 16 Parsel	220.890.000 TL

6.5.7 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

6.1 Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmazlar için şirketimiz 26.02.2021 tarihinde OZEL-2021-00020 numaralı değerlendirme raporu 22.06.2022 tarihinde OZEL-2022-00201 numaralı 01.12.2023 tarihinde OZEL-2023-000190 değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

6.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor GYO tebliği kapsamında hazırlanmamıştır.

6.3 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.4 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın GYO portföyüne uyumluluğu bu değerlendirme çalışmasının konusu değildir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak;

04.06.2025 Tarihi İtibariyle

Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dahil
325 Ada, 4 Parsel (Tarla)	5.400.000 TL	5.940.000 TL
325 Ada, 6 Parsel (Tarla)	790.000 TL	869.000 TL
325 Ada, 16 Parsel (Fabrika)	220.890.000 TL	265.068.000 TL
TOPLAM	227.080.000 TL	271.877.000 TL

1. Tespit edilen değer güncel Pazar değeridir.
2. KDV Oranı tarlalarda %10 Fabrikada %20 kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431

Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400177