

# ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş.

## TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET DEPOLU DÜKKAN

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ONUR  
ÖZGÜR**  
KİM-2101041 SÜLEYMANPAŞA

Bu rapor  
39112599942 kimlik  
numaralı ONUR  
ÖZGÜR tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

16:53

**SERİFE  
SEDA  
YÜCEL  
KARAGÖZ**  
e-İmza

Bu rapor  
41494155722 kimlik  
numaralı SERİFE  
SEDA YÜCEL  
KARAGÖZ tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 17:  
26

**EREN  
KURT**  
e-İmza

Bu rapor  
16357600794 kimlik  
numaralı EREN  
KURT tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2021  
08:39

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	11.01.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	18.01.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	05.03.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	09.03.2021
<b>RAPOR NO</b>	KİM-2101041
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET DEPOLU DÜKKAN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ÇİFTLİKÖNÜ MAHALLESİ, ÇİFTLİKÖNÜ CADDESİ, NO: 59A SÜLEYMANPAŞA / TEKİRDAĞ (UAVT: 1902769361)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis - Tapu Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - İmar Durumu Belgesi (kopya)
- Ek 4** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler( Kopya )
- Ek 5** - 2017-2018-2019 Yıllarına Ait Taşınmaz Değer Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## **UYGUNLUK BEYANI**

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Ersan Alışveriş Hizmetleri Gıda San. Tic. A.Ş.**

Hadımköy, Metin Oktay Cd. 3/1, 34555 Arnavutköy/İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için KİM-2101041 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

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

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	TEKİRDAĞ
İlçesi	:	SÜLEYMANPAŞA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÜNDOĞDU
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇİFTLİKÖNÜ CAD
Pafta No	:	
Ada No	:	155
Parsel No	:	16
Alanı	:	360,43 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	:	17974
Cilt No	:	19
Sayfa No	:	1821
Tapu Tarihi	:	16.09.2014
Niteliği	:	DEPOLU İŞYERİ
Blok	:	
Kat	:	ZEMİN+BODRUM
Bağımsız Bölüm No	:	8
Arsa Payı	:	20/100

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.01.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyanlar Hanesi:**

-Yönetim planı:24/11/2009 (Tarih: 25.11.2019 Yevmiye: 20105)

-..Bu gayrimenkulin mülkiyeti ..KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)  
(Tarih: 31.12.2012 Yevmiye: 22550)

Eklenti: 1 ve 2 nolu Kömürlükler (Tarih: 25.11.2009 Yevmiye: 20105)

*Yukarıda belirtilen beyanların taşınmazın devrine veya değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

### **Şerhler Hanesi:**

\*\* İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 10.08.2020 Yevmiye: 18692

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

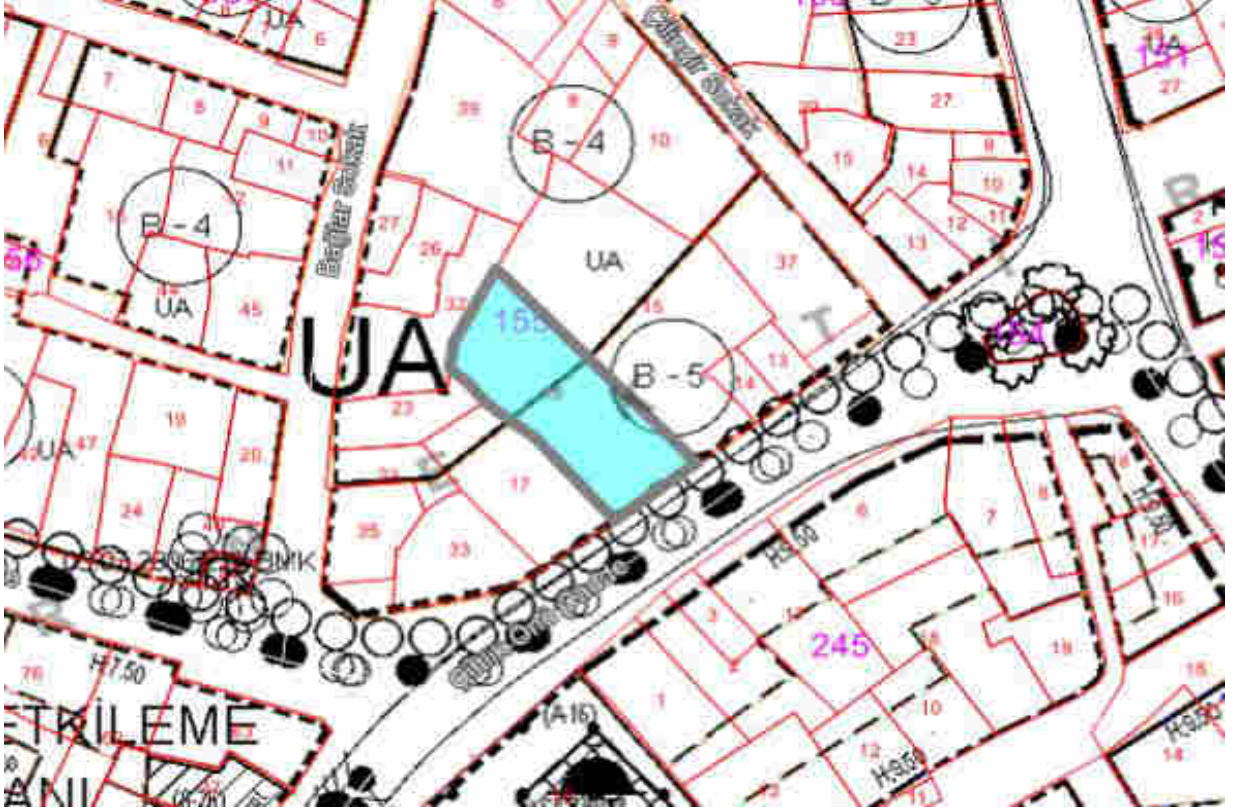
Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görevli memurdan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu parsel; 01.07.2001 onay tarihli 1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı kapsamında bir kısmı bitişik nizam, H=5 kat olmak üzere " Konut " Alanında kalmakta olup bir kısmı da bitişik nizam 4 kat konut alanında kalmaktadır. Bitişik nizam 4 kat konut alanında kalan kısmın yola cephesi bulunmamaktadır.





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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın belediye dosya incelemesi Süleymanpaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde tarafımızca fiziksel olarak yapılmıştır. Binanın ruhsat ve iskan belgesi, mimari projeler ve diğer belgeler dosyasında görülmüştür. Binaya ait 25.09.2008 tarih ve 225 numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Binaya ait 05.10.2012 tarih ve 174 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge binanın tamamı için verilmiştir. İncelenen dosyada taşınmaza ait olumsuz bir evrak bulunmamaktadır.

Taşınmaza ait 23.11.2009 tarih ve bila sayılı Kat İrtifakı Projesi Takırdağ Belediyesi Arşiv Bölümünde fiziki olarak incelenmiştir. Taşınmazın konum ve alan tespiti 23.11.2009 tarih ve bila sayılı kat irtifakı projesi esas alınarak yapılmıştır.

Ada/ Parsel	Tarih	Sayı	Belge Türü	Yapı Sınıfı	Niteliği	Bağ.Böl. Sayısı	Alanı
155/1 6	25.09.2008	225	Yeni Yapı	IIIB	KONUT+İŞYERİ	8	1.762,00 m <sup>2</sup>
155/1 6	05.10.2012	174	Yapı kullanma izin belgesi	IIIB	KONUT+İŞYERİ	8	1.762,00 m <sup>2</sup>

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

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

Taşınmazın konum ve alan tespiti Süleymanpaşa Belediyesi'nde incelenen 23.11.2009 tarih ve bila sayılı kat irtifak projesi esas alınarak yapılmıştır. Taşınmazın mahallinde kullanılan alan ile onaylı kat irtifak projesi uyumludur. Taşınmaz projesinde depolu dükkan olarak gözükmekte olup mahallinde market olarak işletilmektedir. Mimari projesinde yer alan kat planı üzerinden hesaplanan brüt kullanım alanı değerlendirilmede esas alınmıştır.

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

Çorlu Yapı Denetim Ltd. Şti. - Omurtak Cad. No:21/5 Çorlu

#### Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut

#### 2.3.6 - Projeyle İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### 2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

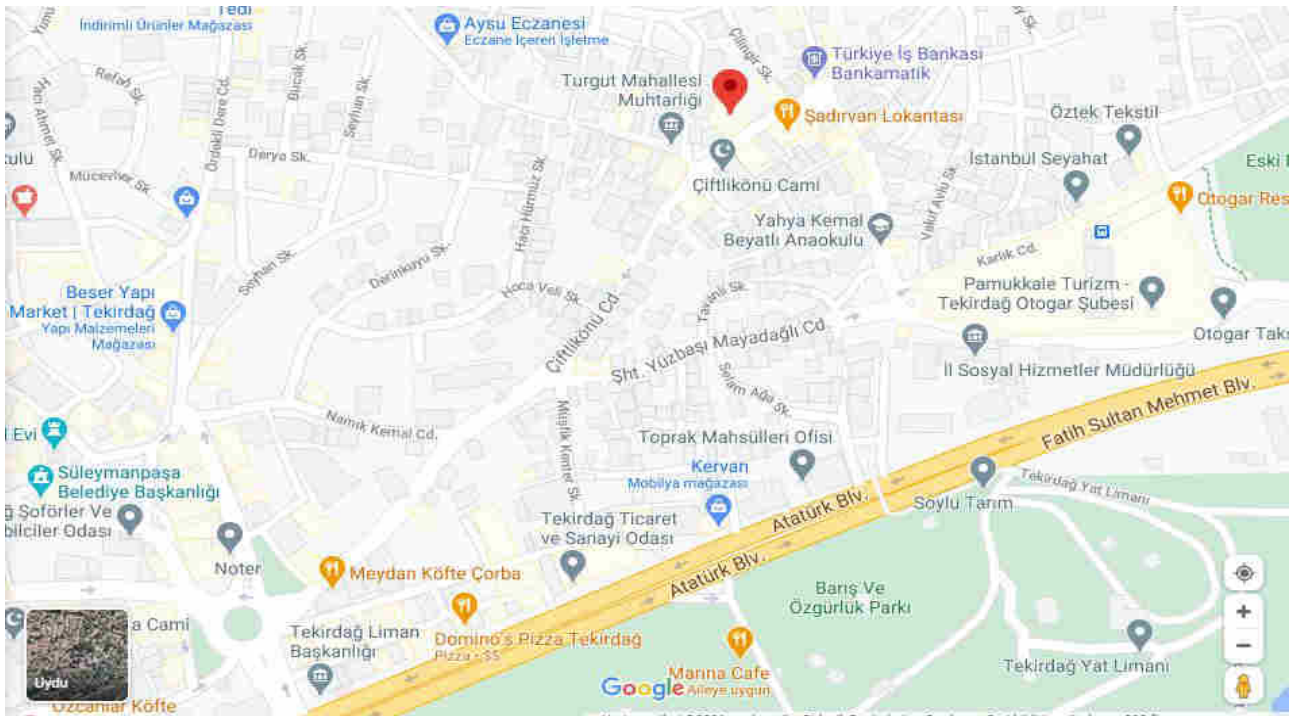
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Çiftlikönü Mahallesi, Çiftlikönü Caddesi No:59 dış kapı numaralı apartmanın zemin katında kayıtlı olan 59A kapı numaralı depolu işyeri nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz binanın zemin katında konumlu olup, apartman girişi ile depolu dükkanın girişi aynı cepheden sağlanmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz Çiftlikönü yerleşimi içerisinde Tekirdağ ilinin merkez bölgesinde yer almaktadır. Tekirdağ sahilinde oldukça yakın bir konumdadır. Yakın çevresinde 4-5 katlı bitişik nizamlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Barış ve Özgürlük Parkı, Tekirdağ Şehirlerası Otobüs Terminali, Çiftlikönü Cami ve Tekirdağ Emniyet Müdürlüğü bulunmaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmekte olup altyapı olanakları iyi durumdadır. Sosyal donatılardan istifadesi iyi durumdadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaz şehrin önemli bulvarı olan Atatürk Bulvarına ve sahile 500 metre uzaklıkta bulunmaktadır. TEM Otoyoluna ise 2 km uzaklıkta bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için Atatürk Bulvarı'ndan Çiftlikönü Caddesine girilir. Konu taşınmaz yaklaşık 500 metre sonra sol tarafta konumlu binanın zemin katında bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan binanın yer aldığı 155 ada 16 parsel sayılı '6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI'" vasıflı taşınmaz 360,43 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Kısmen eğimli bir sokak yapısına sahip durumdadır. Parsel yaklaşık olarak dikdörtgen forma sahiptir.

Parsel üzerinde 1 adet apartman bloğu yer almaktadır. Mimari projesine göre toplam bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Bodrum katta binaya ait ortak mahaller ve zemin kattaki dükkana ait depo kullanım alanı ile apartman girişi yer almaktadır. Zemin katta 1 adet dükkan, 1.normal katta 2 adet daire, 2. normal katta 2 adet daire, 3.normal katta 2 adet daire, 4.normal katta 1 adet daire ve 3.normal katta bulunan 5 numaralı bağımsız bölümün dubleks alanı ve çatı katında ise 4.normal katta bulunan 7 numaralı bağımsız bölümün dubleks alanı yer almaktadır. Binada kat itiraf projesine göre 7 adet mesken nitelikli, 1 adet dükkan nitelikli, toplamda 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz zemin katta yer almaktadır. Taşınmaza giriş apartman girişinin olduğu cepheden sağlanmaktadır. Mimari projesine göre bodrum katta ve zemin katta tek kullanım alanına sahip dükkan, bodrum katta 135 m<sup>2</sup> depo kullanım alanına, zemin katta ise 219 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Projesine göre toplam **354 m<sup>2</sup>** brüt kullanım alanına sahiptir.

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BİTİŞİK
Yapı Sınıfı	: IIIB
Kullanım Amacı	: KONUT+İŞ YERİ
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: TESPİT EDİLMEMİŞTİR.
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	:
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: DÖRT CEPHE
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### **3.4.2 - İç Mekan Özellikleri**

Taşınmazın iç mekanı görülmüş olup zemin kattaki kullanım yerinin zemini seramik döşeme, tavanı ise asma tavan olarak kullanılmaktadır. Mahallinde market olarak işletilen alanın zemin katta yola 2 adet çıkışı bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan ölçüm ve incelemeler sonucu mevcut kullanım alanı ile belediyede incelenen projesi uyumludur. Mimari projesine göre bodrum katta ve zemin katta tek kullanım alanına sahip olan dükkan projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre bodrum katta 135 m<sup>2</sup> depo kullanım alanına, zemin katta ise 219 m<sup>2</sup> alanı olmak üzere toplam 354 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir.

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

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

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektiren bir husus olmadığı düşünülmektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Tekirdağ İli

Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivan köy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1.5 km'lik bir kıyısı bulunmaktadır.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

Anadolu, yakın Doğu ve Avrupa arasındaki göç, istila, ticaret, kültür, alışveriş gibi her türlü ilişkinin Trakya üzerinden gerçekleşmesi, günümüzde olduğu gibi geçmişte de bölgemizin en önemli özelliği olmuştur.

Tekirdağ'da Eski Taş devrinin üst tabakalarına ait yerleşmelerine, Saray ilçesindeki Güneş kaya ve Güngörmez vadilerinde bulunan mağaralarda rastlanmıştır. (İ.Ö.40000-10000)Şarköy, ilçesinde ilk toprağa yerleşme dönemine ait (Neolitik) taş balta üretim merkezleri bulunmuştur.(İ.Ö.8000-5000) Marmara Denizi boyunca bazı nehir ağzlarındaki yerleşmelerde, Kalkolitik Çağ (Top tepe İ.Ö. 4300) yerleşmeleri ile yine sahil boyunca Troya'nın 1. ve II. Tabakasına ait çağdaş yerleşmelerin yer aldığı, Tekirdağ Müze Müdürlüğüne tespit edilmiştir. (İlk Tunç Çağı I-II 3000-2400)İ.Ö. 1400-1000 yılları arasında bir göç dalgası ile Trakya'ya gelen, Trakya'da Proto-Trak olarak tanımlanan, toplumsal örgütlenme bakımından çok daha geri düzeyde topluluklar bulunmaktaydı.

Traklar göçebe topluluklar halinde yaşarken İ.Ö. 8-6 Yüzyılda Ege adalarından gelen Samos'lu kolonistler Marmara Denizi kıyılarında koloni şehirleri kurmuşlardır. Bunların en önemlileri bugünkü Tekirdağ sınırları içinde bulunan Perinthos (Marmara Ereğlisi) ve Bisanthe (Barbaros) dır, Trakya bölgesi İ.Ö.546-430 yılları arasında doğudan gelen Pers istilasına uğramış ve Pers egemenliği altında kalmıştır.

İ.Ö. 352 yılında Makedonya Kralı II. Philip Trakya üzerine düzenlediği seferde, İpsala'dan M.Ereğlisi yakınlarına kadar olan sahil bölgelerini işgal etti. Perinthos (M.Ereğlisi) büyük bir direniş gösterdi. II.Philip'ten sonra yerine geçen ve Hindistan'a kadar sefer yapan Büyük İskender Perinthos (M.Ereğlisi)'ni ele geçirdi. Ölümünden sonra bu bölge Lysimochos'un hakimiyetine girdi. Bölge; İ.Ö. 30 yılında Roma İmparatorluğu hakimiyetine girene kadar Makedon ve Odris kralları arasında sürekli el değiştirmiştir.

Tekirdağ Geç Roma döneminde İ.S.3. Yüzyılda Rhaedestus ismi ile tarih sahnesine çıkmış olup, Bizans döneminde Rodosto ismi ile anılmıştır. Osmanlılar 14. Yüzyılda Tekirdağ'ı Bizans Tekfurlarından aldıktan sonra, Rodosto adı Rodosçuk'a dönüşmüştür. 18. Yüzyıla kadar bu isimle anılan Rodosçuk, sonradan Bizans tekfurları dolayısıyla verildiği öne sürülen "Tekfurdağı" adıyla anılmaya başlanmış, Cumhuriyetten sonra 1927 yılında İl olarak Tekirdağ adını almıştır. Tekirdağ İlçeleri; Çerkezköy, Çorlu, Ergene, Hayrabolu, Kapaklı, Malkara, Marmaraereğlisi, Muratlı, Saray, Süleymanpaşa ve Şarköy ilçeleridir.

#### **4.1.2 - Süleymanpaşa İlçesi**

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (6360) ile 30 Mart 2014 Yerel Seçimlerinden sonra Banarlı, Barbaros, Karacakılavuz ve Kumbağ Beldeleri ile diğer Merkez ilçeye bağlı köyler mahalleye dönüştürülmüş olup, ilçede 1 ilçe belediyesi ve toplam 73 mahalle bulunmaktadır. Süleymanpaşa ilçesinin toplam nüfusu 2015 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 204.001'dir. Bu nüfusun 104.520'si erkek, 99.481'i ise bayanlardan oluşmaktadır. İlçede ortalama gelirin yüksekliği, sosyal yaşantıyı da etkilemektedir. Asayiş olaylarının azlığı bunun önemli bir göstergesidir. Aileler genelde (2-3) çocukludur. Aile planlamasına uyulmaktadır. Genel itibari ile ilçe merkezi ve mahallelerde betonarme bina yapılaşması bulunmakta, ilçe merkezi dışındaki mahallelerde geneli iki katlı olan binalar yanında çok katlı binalara da rastlanmaktadır. İlçe Merkezinde kamu kurum ve kuruluşları genellikle kendi binaları ya da kiralama usulü ile temin edilen binalarda hizmet vermektedir.

İlçemizde özellikle Barboros ve Kumbağ mahallerinde yazlıkların, deniz sitelerinin çokluğu ve buna bağlı olarak yaz aylarında iç turizm hareketliliği dikkati çekmektedir.



İlçe ekonomisinde, toprağa dayalı tarım, hayvancılık, bölgesel ve transit turizm, üretim ve hizmet sektörlerinde faaliyette bulunan işletmeler ağırlık göstermektedir. İlçe genelinde farklı sektörel durumları itibari ile 2 adet liman ve tuğla fabrikaları bulunmaktadır.

İlçede, toplam 21 adet banka faaliyet göstermekte olup, bunların 9 adedi kamu bankasıdır.

Süleymanpaşa ilçesinin toplam yüzölçümü 1.111 km<sup>2</sup> olup bunun %62'si tarım alanıdır.

Süleymanpaşa ilçesinde 18 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 3 adet Su Ürünleri Kooperatifi ve 2 adet Sulama Kooperatifi olmak üzere toplam 23 adet Tarımsal Amaçlı Kooperatif bulunmaktadır.



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

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3,2%	7,5%	2,8%	0,9%	-5,0%*	5,0%*
<b>Enflasyon</b>	8,5%	11,9%	20,3%	11,8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26,8	-\$40,6	-\$20,7	\$8,0	\$2,9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3,1%	-4,8%	-2,6%	1,1%	0,4%*	-0,2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3,52	3,78	5,30	5,96	7,02*	7,26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12,0%	9,9%	13,5%	13,7%	17,2%*	15,6%*

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

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

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

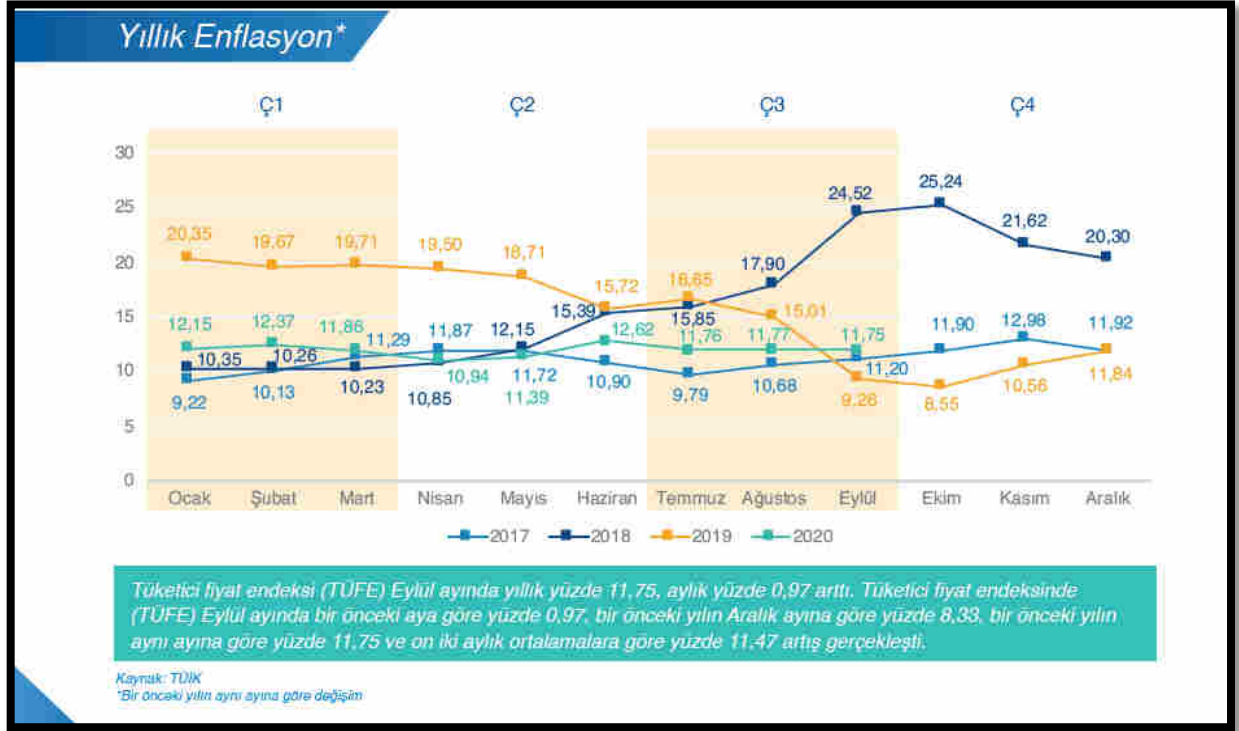
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki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

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

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

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

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI**

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kıracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	6.788	6.951	6.558
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Süleymanpaşa Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Gelişmiş merkezi bir bölgede yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- \* Donatı alanlarına yakın konumdadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Nitelik olarak belirli alıcı kitleye hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; 155 ada 16 parselde yer alan 1 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) Yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### 1 Mirza Gayrimenkul

Tel 0541 282 42 59

Konu taşınmaza yakın konumda Kazım Karabekir Caddesi üzerinde bulunan, 2 yaşındaki binanın zemin ve bodrum katında deposu bulunan dükkandır. Zemin katta 60 m<sup>2</sup>, bodrum katta 60 m<sup>2</sup> depo kullanım alanına, toplamda 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Depolu dükkan için 385.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Aylık 2.000 TL kira getirisi olacağı belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	120	.-M <sup>2</sup>	385.000	.-TL	3.208	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	120	.-M <sup>2</sup>	2.000	.-TL	17	.-TL/M <sup>2</sup>

##### 2 Beray Emlak

Tel 0505 691 68 47

Konu taşınmaz ile çok yakın konumda, aynı cadde üzerinde bulunan, 29 yaşındaki binanın zemin katında konumlu 40 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkandır. Dükkan için 220.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Aylık 1.200 TL kira getirisi olacağı belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	40	.-M <sup>2</sup>	220.000	.-TL	5.500	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	40	.-M <sup>2</sup>	1.200	.-TL	30	.-TL/M <sup>2</sup>

##### 3 Talia Emlak

Tel 0532 727 45 51

Taşınmaza yakın konumda Orta Cami Mahallesinde bulunan, 3 yaşındaki binanın zemin ve bodrum katında konumlu, market kullanımlı dükkandır. Sahile daha uzak konumda yer almaktadır. Zemin katta 125 m<sup>2</sup>, bodrum katta 174 m<sup>2</sup> depo kullanım alanına, toplamda 299 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Depolu dükkan için 1.300.000 TL satış bedeli istenilmektedir. 10 yıllık sözleşme olduğu ve aylık 4.000 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	299	.-M <sup>2</sup>	1.300.000	.-TL	4.348	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	299	.-M <sup>2</sup>	4.000	.-TL	13	.-TL/M <sup>2</sup>

#### 4 MG Emlak

Tel 0532 654 89 77

Taşınmaza yakın konumda Orta Cami Mahallesinde bulunan, 4 yaşındaki binanın bodrum ve zemin katında konumlu, market kullanımlı dükkan. 600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Dükkan için 1.800.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Aylık 6.200 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

<b>SATILIK</b>	600	.-M <sup>2</sup>	1.800.000	.-TL	3.000	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	600	.-M <sup>2</sup>	6.200	.-TL	10	.-TL/M <sup>2</sup>

#### 5 Kayaoğlu Emlak

Tel 0542 685 84 57

Taşınmaza yakın konumda, SGK İl Müdürlüğü karşısında yer alan, 4 yaşındaki binanın zemin ve bodrum katında konumlu, eczane kullanımlı dükkan. Toplam 145 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Dükkan için 450.000 TL satış bedeli istenilmektedir. Aylık 1.700 TL kira getirisi olduğu belirtilmiştir.

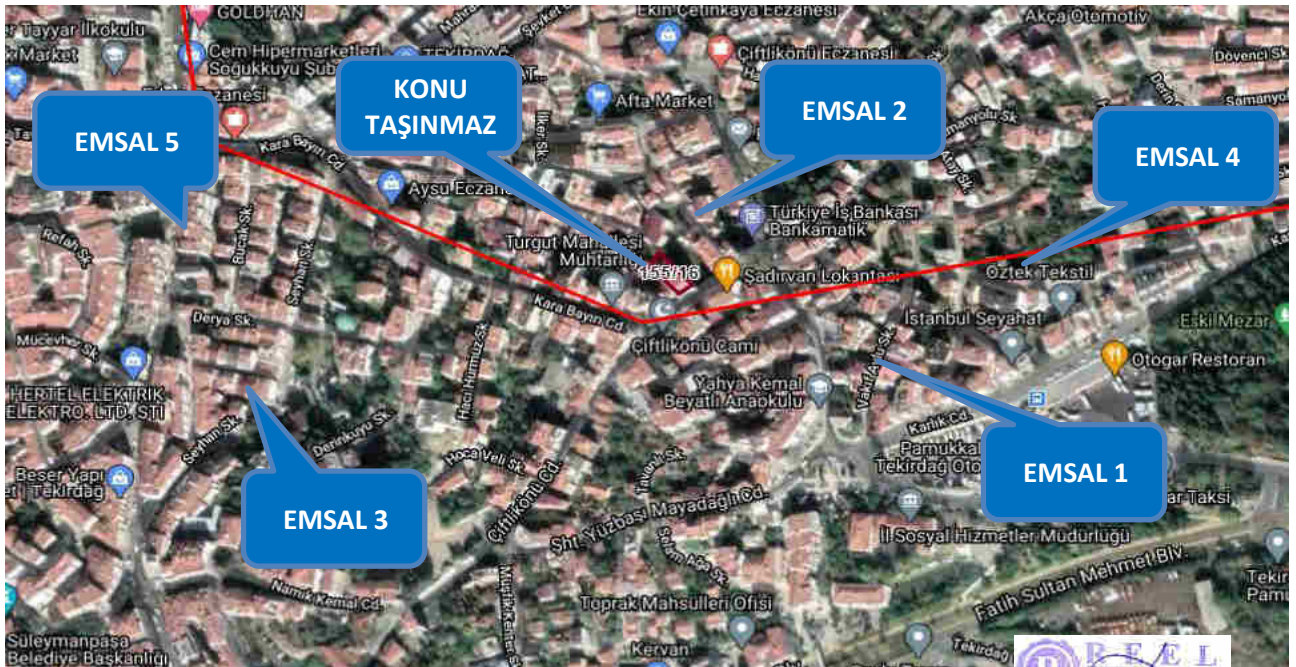
<b>SATILIK</b>	145	.-M <sup>2</sup>	450.000	.-TL	3.103	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	145	.-M <sup>2</sup>	1.700	.-TL	12	.-TL/M <sup>2</sup>

#### 6 Kayaoğlu Emlak

Tel 0542 685 84 57

Taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 20 yaşındaki binanın zemin ve bodrum katında konumlu dükkan. Zemin katta 225 m<sup>2</sup>, bodrum katta 75 m<sup>2</sup> depo kullanım alanına, toplamda 300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Dükkan için 2.500.000 TL satış bedeli istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	300	.-M <sup>2</sup>	2.500.000	.-TL	8.333	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------



### Kiralık Emsaller

#### 1 Sefam Emlak

Tel 0532 345 34 82

Taşınmaza yakın konumda bulunan, taşınmazın zemin ve depo katında bulunan 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkandır. Konu taşınmaza göre daha kötü bir konumda yer almaktadır. Sokak arasında yer almaktadır. Aylık 1.800 TL kira istenilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	160	.-M <sup>2</sup>	1.800	.-TL	11	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

#### 2 Yankı Gayrimenkul

Tel 0533 810 54 54

Orduevi Caddesi'nde bulunan zemin ve depo katında konumlu oluşan dükkandır. Konu taşınmaza göre sahile daha yakın konumda yer almaktadır. Zemin katta 100 m<sup>2</sup>, depo katında 40 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 140 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aylık 1.800 TL kira bedeli istenilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	140	.-M <sup>2</sup>	1.800	.-TL	13	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

#### 3 Doğa Emlak

Tel 0532 504 89 89

Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan, zemin ve depo katında konumlu oluşan dükkandır. Zemin katta 200 m<sup>2</sup>, depo katında 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aylık 5.500 TL kira bedeli istenilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	400	.-M <sup>2</sup>	5.500	.-TL	14	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

#### 4 Çebi Emlak

Tel 0542 355 59 59

Taşınmaza yakın konumda Bağcılar Sokak üzerinde Beşyol ağzında bulunan köşe konumlu dükkandır. Taşınmaz 155 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aylık 2.000 TL kira bedeli istenilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	155	.-M <sup>2</sup>	2.000	.-TL	13	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

#### 5 Kayra Gayrimenkul

Tel 0544 927 03 83

Taşınmaza yakın konumda bulunan, zemin ve bodrum katta konumlu depolu dükkandır. Taşınmaz 180 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aylık 2.500 TL kira bedeli istenilmektedir.

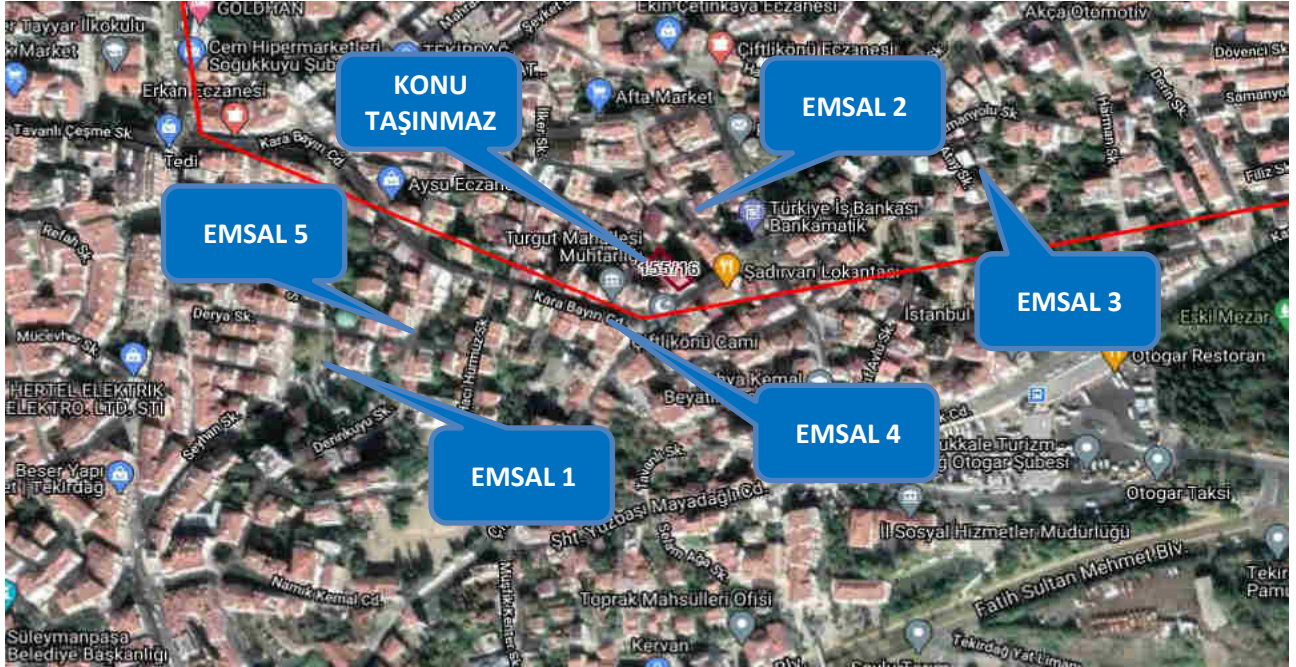
<b>KİRALIK</b>	180	.-M <sup>2</sup>	2.500	.-TL	14	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

## 6 Yankı Gayrimenkul

Tel 0533 810 54 54

Hasan Efendi Caddesi üzerinde bulunan, yeni yapılmış binanın zemin katında konumlu dükkandır. 125 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Aylık 2.250 TL kira bedeli istenilmektedir.

<b>KİRALIK</b>	125 .-M <sup>2</sup>	2.250 .-TL	18	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	----	---------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		385.000	1.300.000	1.800.000	450.000	2.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	354	120	299	600	145	300
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.208	4.348	3.000	3.103	8.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	BENZER	BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER
		-10%	0%	20%	-10%	0%
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Z+B	Z+B	Z+B	Z+B	Z+B	Z+B
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA	SOKAK	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	10%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	10%	10%	-20%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	YAPIM YILI	BENZER	BENZER	YAPIM YILI
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	ORTA KÖTÜ	0%	0%	ORTA KÖTÜ
		0%	10%	0%	0%	8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-30%	0%	20%	-10%	-32%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.730</b>	<b>2.246</b>	<b>4.348</b>	<b>3.600</b>	<b>2.793</b>	<b>5.667</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		1.800	1.800	5.500	2.000	2.500
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	354	160	140	400	155	180
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		11	13	14	13	14
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-10%	-10%	0%	-10%	-10%
NİTELİĞİ	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Z+B	Z+B	Z+B	Z+B	Z+B	Z+B
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA	SOKAK	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		0%	0%	10%	0%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>14</b>

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, benzer konumlu benzer nitelikte dükkan birim m<sup>2</sup> değerlerinin pazarlanan alanlarına göre 3.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 5.500.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği belirlenmiş olup ortalama dükkan birim m<sup>2</sup> değeri olarak 3.730 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Kira m<sup>2</sup> birim değeri 13 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak alınmıştır.

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

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

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE DEĞER TAKDİRİ						
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Toplam Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	m <sup>2</sup> Birim Değeri TL/M2	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
8	ZEMİN+BODRUM	354,00	DÜKKAN	3.730,00	1.320.000 TL	1.557.600 TL
TOPLAM		354,00	TOPLAM DEĞERLER		1.320.000 TL	1.557.600 TL

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

Taşınmazın kat mülkiyetli olması nedeni ile değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 3,70-% 6,55 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut birimleri için kapitalizasyon oranı ortalama olarak olarak %4,50 olarak kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	120	2.000	24.000	385.000	6,23%
Emsal 2	40	1.200	14.400	220.000	6,55%
Emsal 3	299	4.000	48.000	1.300.000	3,69%
Emsal 4	600	6.200	74.400	1.800.000	4,13%
Emsal 5	145	1.700	20.400	450.000	4,53%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

DOĞRUDAN KAPİTİLİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ								
Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	NiteliK	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri TL/M2	Taşınmazın Aylık Kira Değeri TL/Ay	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri TL/ Yıl	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri TL
8	ZEMİN+BODRUM	354,00	DÜKKAN	13,00	4.600 TL	55.200 TL	4,50%	1.227.000,00 TL
TOPLAM		354,00	TOPLAM DEĞERLER		4.600 TL	55.200 TL		1.227.000,00 TL



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

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

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

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

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

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>1.320.000,00 TL</b>
<i>Toplam Arsa Değeri (-TL)</i>	<i>806.700,00 TL</i>
<i>Toplam Bina Değeri (-TL)</i>	<i>513.300,00 TL</i>

Müşteri talebi doğrultusunda bulunan toplam değerlerin arsa ve bina olarak ayrımları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Toplam bina değeri yapı birim maliyetleri III.B (1.450.-TL/m<sup>2</sup>) alınmış ve taşınmazın brüt kullanım alanına istinaden hesaplanmıştır. Kalan değer arsadeğeri olarak yansıtılmıştır.

##### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>1.227.000,00 TL</b>
--	------------------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün kira değeri Doğrudan Kapitalizasyon tablosundaki listede belirtilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı**

#### **6.5.8 - Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

#### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**

#### **6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

Taşınmazların takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde İcrai Haciz bulunduğu görülmüştür.

Taşınmazın konumunun iyi olması, kat mülkiyetli olmasına karşın niteliği nedeni ile belirli bir alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1 Adet taşınmazın;

09.03.2021 tarihli toplam yasal durum değeri için ;

**1.320.000 .-TL**

**(Bir Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**1.557.600 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

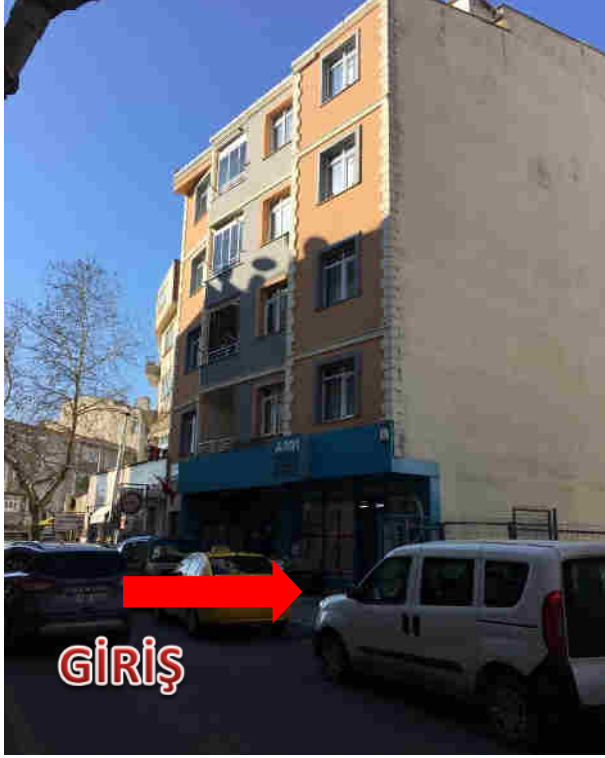
Lisans No: 402003

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

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

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

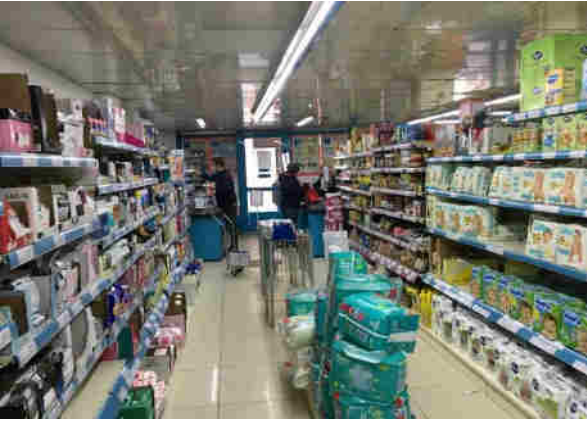
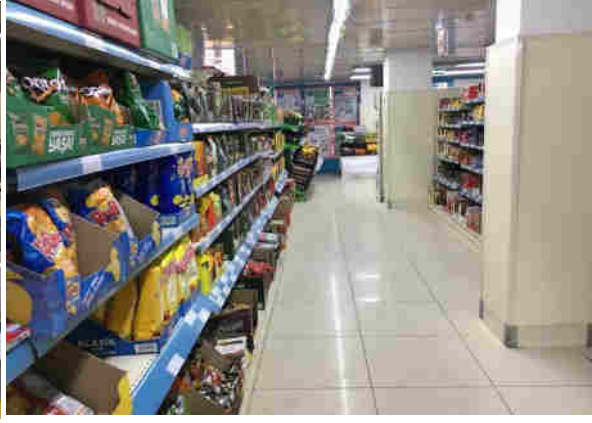
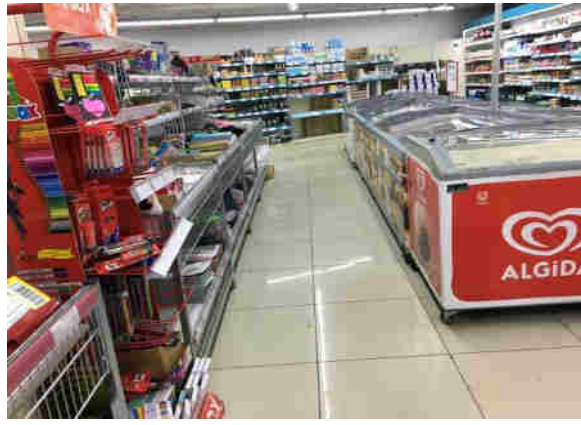
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.





## Kayı Oluşturan: BERRİN KURTULUŞ SEVER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
252221024927	2021000239137915	2492

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	155/16
Taşınmaz Kimlik No:	37767245	AT Yüzölçüm(m2):	360.43
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/SÜLEYMANPAŞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Süleymanpaşa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNDOĞDU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİFTLİKÖNÜ CAD	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+BODRUM//8
Cilt/Sayfa No:	19/1821	Arsa Pay/Payda:	20/100
Kayı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	..Bu gayrimenkulin mülkiyeti ..KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tekirdağ (Kapatıldı) -	-



			31-12-2012 09:47 - 22550	
Beyan	..Bu gayrimenkulin mülkiyeti ..KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tekirdağ (Kapatıldı) - 31-12-2012 09:47 - 22550	-
Beyan	Yönetim Planı : 24/11/2009( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tekirdağ (Kapatıldı) - 25-11-2009 15:45 - 20105	-

### EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2602656	Komurluk	1 VE 2 NOLU KÖMÜRLÜKLER	Tekirdağ (Kapatıldı) - 25-11-2009 15:45 - 20105

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
278790842	(SN:7858397) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 16-09-2014 17974	-

### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	Süleymanpaşa - 10-08-2020 10:46 - 18692
------	---	--	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GG58WLQzt7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Mahallesi GÜNDOĞDU		Fotoğraf	
Köyü			
Sokağı			
Mevkii ÇİFTLİKÖNÜ CAD		Niteliği	
Pafta No.	Ada No.	ha	dm <sup>2</sup>
155	16	360.43	m2
Parsel No.			
6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI			

37 ANA GAYRİMENKULÜN

Sınırı Planındadır

Zemin Sistem No : 37767245

KAT MÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
325.000,00	DEPOLU İŞYERİ	30/100		ZEMİN+BO DRUM	8

**BAĞIMSIZ BÖLÜM**

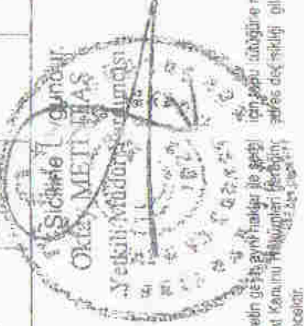
Tanımı VADI İNŞAAT CAFE RESTAURANT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.  
EKLENTE: 1 VE 2 NOLU KÖMÜRLÜKLER  
YÖN PLANI : Yönetim Planı : 24/11/2009

Edinme Sebebi

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Sahibi

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
	17974	19	1821		16/09/2014	Cilt No.
						Sahife No.
						Sıra No.
						Tarih



NOT : \* Mülkiyetin geçiş ayı hakları ile ilgili için belge sübbüne müracaat edilmektedir.  
\*\* Tebligat Kanununa Madde 106 gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.



T.C.  
TEKİRDAĞ İLİ  
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 73981041-310-

01.03.2021


Konu: İmar Bilgisi Hk.

Sn. Erdem ŞİRİN  
Güneşli Mah. Barış Sok. No:6  
Bağcılar / İSTANBUL

İlgi:25.02.2021 tarihli, 11885 sayılı dilekçeniz.

Süleymanpaşa ilçesi Gündoğdu Mahallesi 155 ada 16 no'lu parselde kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, bir kısmı Bitişik Nizam 5 kat Konut Alanında kalmakta olup bir kısmı da Bitişik Nizam 4 kat Konut Alanında kalmaktadır. Bitişik Nizam 4 kat Konut Alanında kalan kısmın yola cephesi bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Şenol KARAKUÇUK  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yrd.

**- KAT İRTİFAKI PROJESİ -** 143852

YAPININ	MAL SAHİBİ	VADI İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ			
	KULLANIM AMACI	KONUT+İŞYERİ			
ADİ SOYADI	UNVANI	ODASININ	TEKNO	DİPLOMA	
Metin ZARBA	Mimar				İNZA
ADRES					
YAPININ					
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ/MAH.	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
TEKİRDAĞ	MERKEZ	GÜNDOĞDU	37	155	16
MİMARLAR ODASI MESLEKİ UYGULAMA DENETİM KURALI					
YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ	YAPININ
ALANI	ALANI	ALANI	ALANI	ALANI	ALANI
DİĞER SATILAN VE SAĞLIK ESERLERİ KANUNU UYARINDA MÜELLİFİN VE TEŞVİK HAKKI PROJESİ MÜELLİFİNİN ATTIĞI PROJESİNİN DURUMU İZMİRİN İZMİRİNİN VE AMARİ ÖZGÜR KULLANILMAZ. MÜELLİFİN ÖZGÜR İZMİRİN PROJESİ VE BU PROJESİNE DİĞER İZMİRİN İZMİRİNİN VE AMARİ ÖZGÜR KULLANILMAZ.					
MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM ONAYI	BELEDİYE PROJESİ RAYIT NO				
PROJELER YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YASASI TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ İLE İMAR PLANINA VE KARARLARINA UYGUNDUR.					
MİMARİ KONTROL	STATİK BETHONARME KONTROL	DENETİM	OHAY		

Tekirdağ Merkez Gündoğdu Mahallesi 155 ada, 16 parselde Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi adlarına kayıtlı arsü üzerine bulunan 8 (sekiz) adet bağımsız bölümden ibaret ruhsatlı yapının kat irtifağı listesidir.

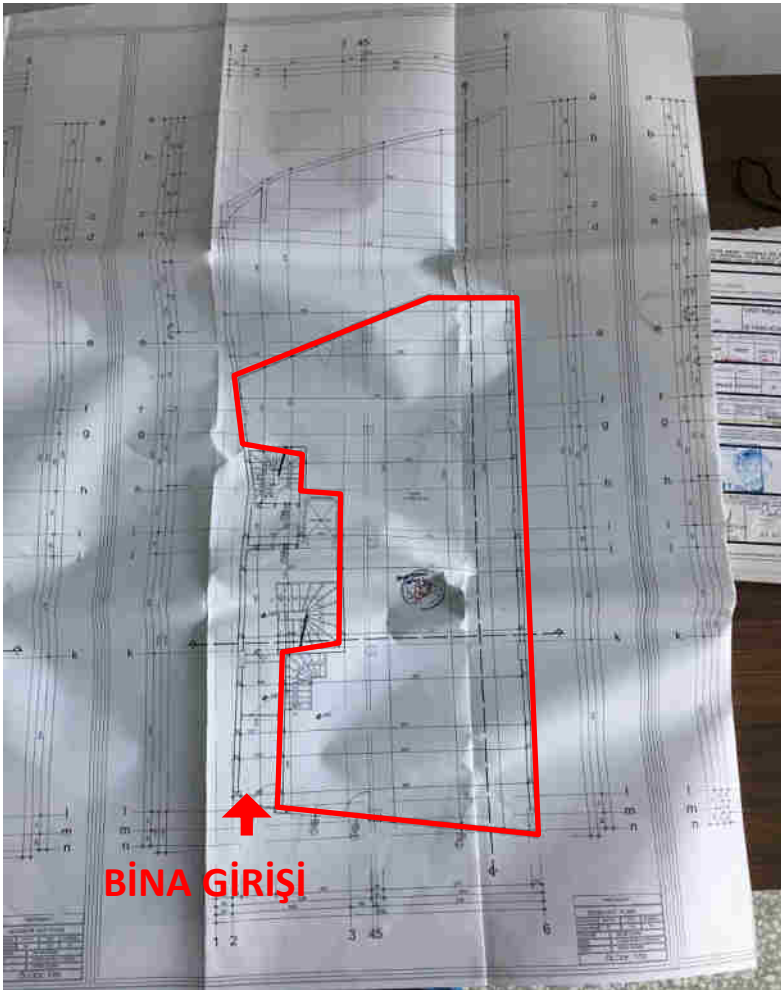
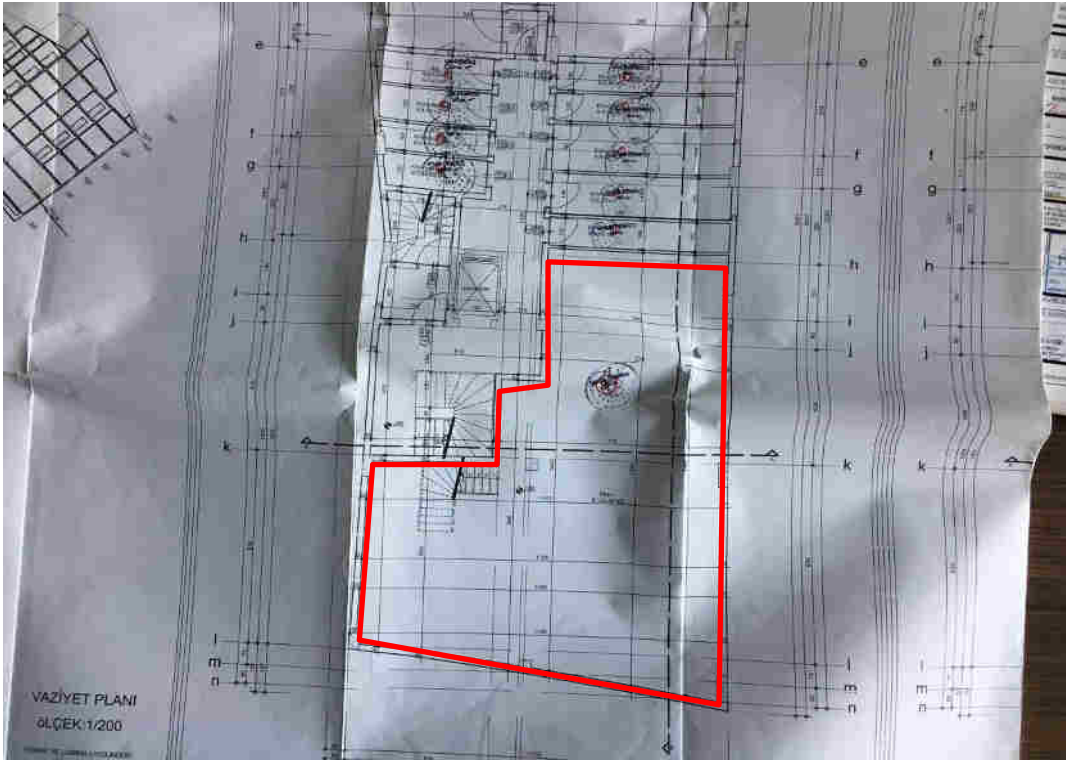
Gündoğdu Mahallesi Çiğirliközü Caddesi No:59

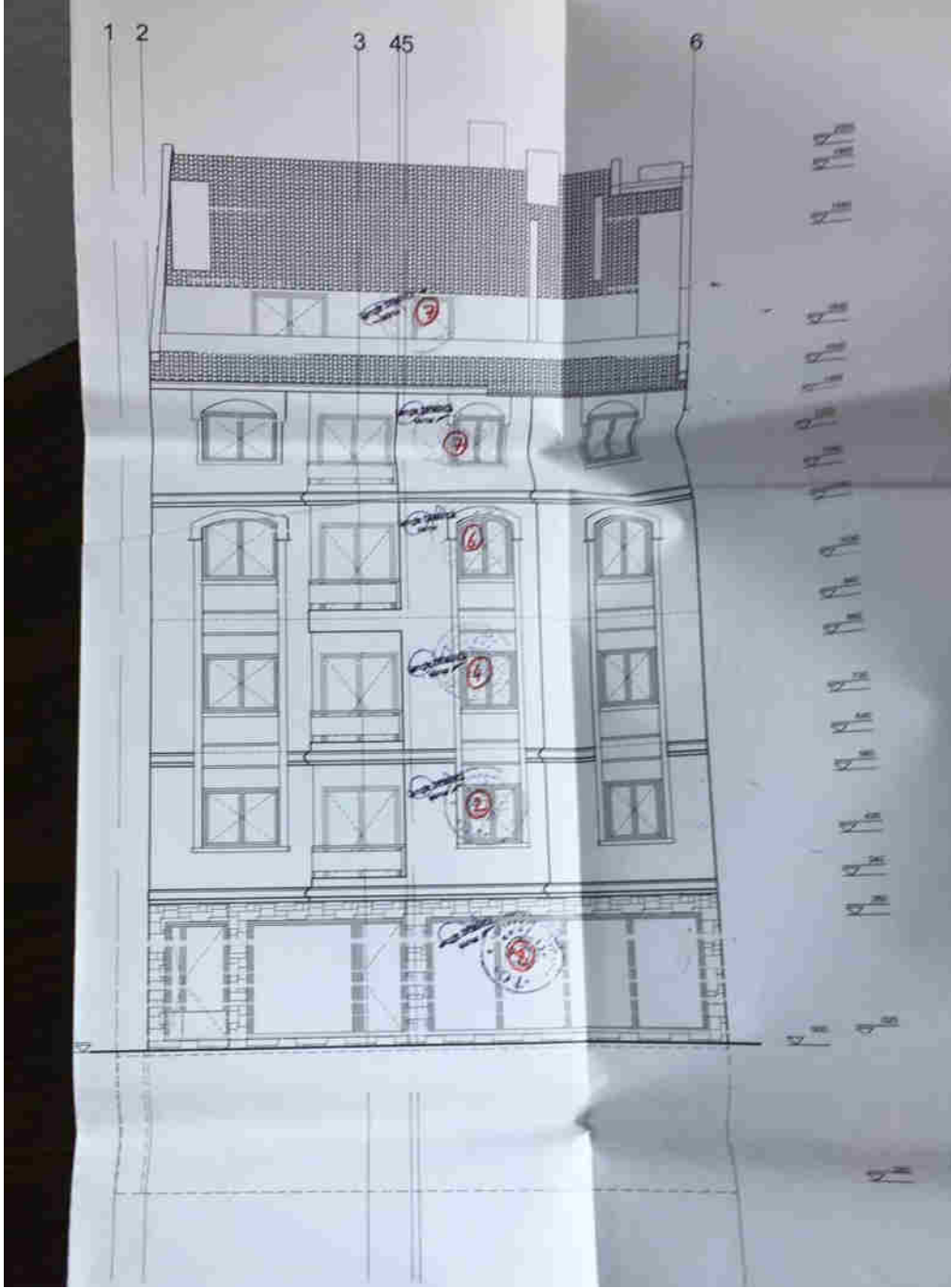
Bağımsız Bölüm No:	Bulunduğu Kat No:	Niteliliği:	A.Payı:	Eklentisi:	Alanı:	Değeri:	Maliki:
1 ✓	1.Normal Kat	Mesken	10/100	3 Nolu Köm.	100 m2	10.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi
2 ✓	1.Normal Kat	Mesken	10/100	4 Nolu Köm.	118 m2	10.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi
3 ✓	2.Normal Kat	Mesken	10/100	5 Nolu Köm.	100 m2	10.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi
4 ✓	2.Normal Kat	Mesken	10/100	6 Nolu Köm.	118 m2	10.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi
5 ✓	3.Normal Kat+4.Normal Kat	Dubleks Mesken	15/100	7 Nolu Köm.	148 m2	15.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi
6 ✓	3.Normal Kat	Mesken	10/100	8 Nolu Köm.	118 m2	10.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi
7 ✓	4.Normal Kat+Çatı Katı	Dubleks Mesken	15/100	9 Nolu Köm.	165 m2	15.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi
8 ✓	Zemin Kat+ Bodrum Kat	Depo İşyeri	20/100	1 ve 2 Nolu Köm.	321 m2	20.000 TL	Vadi İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi

100/100 100.000 TL

NOT: 8 (sekiz) adet bağımsız bölümden ibrettir.Mesken alanlarında açık çıkmalara hariç olup duvarlar dahildir.İşyeri ise net alandır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.





17A13652

YAPI RUHSATI		182288	
1. Ruhsatın yapıldığı yerleşim alanı Beldiyeye TEKİRDAĞ MERKEZ TEKİRDAĞ BELEDİYESİ GÖNÜLLÜ CİFTLİK ÖNÜ Çeşme Mevkii, sokak, no, yapılaşma alanı Mevkii, sokak no, yapılaşma alanı 11 Çeşme, sokak no, yapılaşma alanı 59		4. Ruhsatın yapıldığı yerleşim alanı 1. 1. kat 2. 2. kat 3. 3. kat 4. 4. kat 5. 5. kat 6. 6. kat 7. 7. kat 8. 8. kat 9. 9. kat 10. 10. kat 11. 11. kat 12. 12. kat 13. 13. kat 14. 14. kat 15. 15. kat 16. 16. kat 17. 17. kat 18. 18. kat 19. 19. kat 20. 20. kat 21. 21. kat 22. 22. kat 23. 23. kat 24. 24. kat 25. 25. kat 26. 26. kat 27. 27. kat 28. 28. kat 29. 29. kat 30. 30. kat 31. 31. kat 32. 32. kat 33. 33. kat 34. 34. kat 35. 35. kat 36. 36. kat 37. 37. kat 38. 38. kat 39. 39. kat 40. 40. kat 41. 41. kat 42. 42. kat 43. 43. kat 44. 44. kat 45. 45. kat 46. 46. kat 47. 47. kat 48. 48. kat 49. 49. kat 50. 50. kat 51. 51. kat 52. 52. kat 53. 53. kat 54. 54. kat 55. 55. kat 56. 56. kat 57. 57. kat 58. 58. kat 59. 59. kat 60. 60. kat 61. 61. kat 62. 62. kat 63. 63. kat 64. 64. kat 65. 65. kat 66. 66. kat 67. 67. kat 68. 68. kat 69. 69. kat 70. 70. kat 71. 71. kat 72. 72. kat 73. 73. kat 74. 74. kat 75. 75. kat 76. 76. kat 77. 77. kat 78. 78. kat 79. 79. kat 80. 80. kat 81. 81. kat 82. 82. kat 83. 83. kat 84. 84. kat 85. 85. kat 86. 86. kat 87. 87. kat 88. 88. kat 89. 89. kat 90. 90. kat 91. 91. kat 92. 92. kat 93. 93. kat 94. 94. kat 95. 95. kat 96. 96. kat 97. 97. kat 98. 98. kat 99. 99. kat 100. 100. kat	
2. Yaptı Sahibi YADI İNŞAAT SANAYİ TİC.LTD.ŞTİ. 16340814962 GÜNEŞLİ VERGİ DAİRESİ 922590628		3. Yaptı Mülk Sahibi YADI İNŞAAT SAN.TİC.LTD.ŞTİ. 16340814962 GÜNEŞLİ VERGİ DAİRESİ 922590628	
5. Yaptı Sahibi GÜNEŞLİ MAH.BARİS SOK.NO:6 K:3 BAĞCILARİST.		6. Yaptı Sahibi GÜNEŞLİ MAH.BARİS SOK.NO:6 K:3 BAĞCILARİST.	
7. Form Düzenlenen Kısmi İlgili Özellikler 11221 - Apartman binası (3'ü ve daha çok daireli) 12301 - Biraz işlenmiş toprak 99980 - Çitlik Alan (dışarıya açılmayan) 99980 - Çitlik Alan (dışarıya açılan)		8. Yaptı İlgili Özellikler 1. 1. kat 2. 2. kat 3. 3. kat 4. 4. kat 5. 5. kat 6. 6. kat 7. 7. kat 8. 8. kat 9. 9. kat 10. 10. kat 11. 11. kat 12. 12. kat 13. 13. kat 14. 14. kat 15. 15. kat 16. 16. kat 17. 17. kat 18. 18. kat 19. 19. kat 20. 20. kat 21. 21. kat 22. 22. kat 23. 23. kat 24. 24. kat 25. 25. kat 26. 26. kat 27. 27. kat 28. 28. kat 29. 29. kat 30. 30. kat 31. 31. kat 32. 32. kat 33. 33. kat 34. 34. kat 35. 35. kat 36. 36. kat 37. 37. kat 38. 38. kat 39. 39. kat 40. 40. kat 41. 41. kat 42. 42. kat 43. 43. kat 44. 44. kat 45. 45. kat 46. 46. kat 47. 47. kat 48. 48. kat 49. 49. kat 50. 50. kat 51. 51. kat 52. 52. kat 53. 53. kat 54. 54. kat 55. 55. kat 56. 56. kat 57. 57. kat 58. 58. kat 59. 59. kat 60. 60. kat 61. 61. kat 62. 62. kat 63. 63. kat 64. 64. kat 65. 65. kat 66. 66. kat 67. 67. kat 68. 68. kat 69. 69. kat 70. 70. kat 71. 71. kat 72. 72. kat 73. 73. kat 74. 74. kat 75. 75. kat 76. 76. kat 77. 77. kat 78. 78. kat 79. 79. kat 80. 80. kat 81. 81. kat 82. 82. kat 83. 83. kat 84. 84. kat 85. 85. kat 86. 86. kat 87. 87. kat 88. 88. kat 89. 89. kat 90. 90. kat 91. 91. kat 92. 92. kat 93. 93. kat 94. 94. kat 95. 95. kat 96. 96. kat 97. 97. kat 98. 98. kat 99. 99. kat 100. 100. kat	
9. Yaptı Teknik Özellikleri 1. 1. kat 2. 2. kat 3. 3. kat 4. 4. kat 5. 5. kat 6. 6. kat 7. 7. kat 8. 8. kat 9. 9. kat 10. 10. kat 11. 11. kat 12. 12. kat 13. 13. kat 14. 14. kat 15. 15. kat 16. 16. kat 17. 17. kat 18. 18. kat 19. 19. kat 20. 20. kat 21. 21. kat 22. 22. kat 23. 23. kat 24. 24. kat 25. 25. kat 26. 26. kat 27. 27. kat 28. 28. kat 29. 29. kat 30. 30. kat 31. 31. kat 32. 32. kat 33. 33. kat 34. 34. kat 35. 35. kat 36. 36. kat 37. 37. kat 38. 38. kat 39. 39. kat 40. 40. kat 41. 41. kat 42. 42. kat 43. 43. kat 44. 44. kat 45. 45. kat 46. 46. kat 47. 47. kat 48. 48. kat 49. 49. kat 50. 50. kat 51. 51. kat 52. 52. kat 53. 53. kat 54. 54. kat 55. 55. kat 56. 56. kat 57. 57. kat 58. 58. kat 59. 59. kat 60. 60. kat 61. 61. kat 62. 62. kat 63. 63. kat 64. 64. kat 65. 65. kat 66. 66. kat 67. 67. kat 68. 68. kat 69. 69. kat 70. 70. kat 71. 71. kat 72. 72. kat 73. 73. kat 74. 74. kat 75. 75. kat 76. 76. kat 77. 77. kat 78. 78. kat 79. 79. kat 80. 80. kat 81. 81. kat 82. 82. kat 83. 83. kat 84. 84. kat 85. 85. kat 86. 86. kat 87. 87. kat 88. 88. kat 89. 89. kat 90. 90. kat 91. 91. kat 92. 92. kat 93. 93. kat 94. 94. kat 95. 95. kat 96. 96. kat 97. 97. kat 98. 98. kat 99. 99. kat 100. 100. kat		10. Yaptı Projesi 17.08.2008 15.07.2008 11.08.2008 24.06.2008 21.07.2008 21.07.2008	

25-03-2017

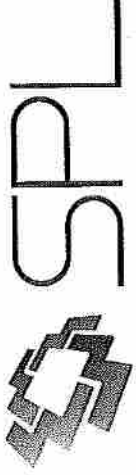
25-03-2017

25-03-2017





		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017	2018	2019	2020
		YASAL	YASAL	YASAL	YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.06.2013

No : 402402

## 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 Tebliği" uyarınca

**Onur ÖZGÜR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Şerife Seda YÜCEL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Eren KURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Attila Köksal*

K. Attila KÖKSAL  
BAŞKAN



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2113

**Sayın Onur ÖZGÜR**

(T.C. Kimlik No: 39112599942 - Lisans No: 402402 )

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

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

**Sayın Şerife Seda YÜCEL**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

**Sayın Eren KURT**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan