FORMET METAL VE CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Edirne İli Merkez İlçesi Kavgaz Mahallesi

2462 Ada 1 Parselde Yer Alan 1 Adet İşyerinin

Gayrimenkul Değerleme Raporu

alesta
Kurumsal Gayrimenkul Değerleme

Rapor No: 2023_PD_11

Rapor Tarihi: 15.02.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.02.2023
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	15.02.2023
RAPOR NO	2023_PD_11
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Şirketimiz tarafından değerleme konusu taşınma için daha önce herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	02.02.2023 tarih, 0005 numaralı sözleşmenin "6. Maddesinde Belirtilen MÜŞTERİ TARAFINDAN SAĞLANMASI TALEP EDİLEN BİLGİ VE DOKÜMANLAR" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
RAPORUN KONUSU	Edirne İli Merkez İlçesi Kavgaz Mahallesinde yer alan 2462 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2022 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Şükrüpaşa Mahallesi, Bahriye Üçok Caddesi, No: 57 Merkez/ Edirne (UAVT: 1832275844)
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Edirne İli Merkez İlçesi Kavgaz Mahallesinde yer alan 2462 ada 1 parselde yer alan 12 Bağımsız Bölüm Numaralı İş Yeridir.
SAHİBİ	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam Mülkiyet
MEVCUT KULLANIM	Dükkân (İşyeri) amaçlı kullanılmaktadır.
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazın TAKBİS sorgusunda kayıtlar vardır. BKZ. 4.1.1. Tapu İncelemesi

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Pazar Değeri TL (KDV Hariç)	**2.130.000,00**	**TL**
Taşınmazın Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	**113.538,84**	**USD**

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Osman Doğan PESEN (SPK Lisans No: 0405306)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

**Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.,*

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerleme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların "değerleme tarihi itibariyle" muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık 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.
- 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.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerleme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ ..... - 5 -

1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI ..... - 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI ..... - 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR ..... - 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ ..... - 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI ..... - 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER ..... - 5 -
1.7. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU ..... - 5 -

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR ..... - 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI ..... - 6 -

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER ..... - 7 -

3.1. DEMOGRAFİK VERİLER ..... - 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER ..... - 8 -

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI ..... - 12 -

4.1. HUKUKİ TANIMI ..... - 12 -
4.1.1. Tapu Bilgileri ..... - 12 -
4.1.2. Yasal İzinler ..... - 13 -
4.1.3. İmar Durumu ..... - 14 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi ..... - 14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI ..... - 15 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı ..... - 15 -
4.2.2. Geliştirmelerin/Yapıların Fiziki Tanımı ..... - 18 -

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ ..... - 20 -

5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) ..... - 20 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ ..... - 21 -

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI ..... - 23 -

6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ..... - 23 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ ..... - 25 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ ..... - 25 -

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ..... - 26 -

7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI ..... - 26 -
7.2. GELİR YAKLAŞIMI ..... - 27 -
7.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) ..... - 28 -

8. SONUÇ ..... - 29 -

8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ ..... - 29 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..... - 29 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..... - 29 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI) ..... - 29 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ ..... - 30 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ..... - 30 -

9. EKLER ..... - 31 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER ..... - 9 -
TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ ..... - 10 -
TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ ..... - 10 -
TABLO 4 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR ..... - 10 -
TABLO 5 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI ..... - 11 -
TABLO 6 KONU GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ ..... - 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ ..... - 12 -
TABLO 8 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (2462 ADA 1 PARSEL) ..... - 13 -
TABLO 9 TAŞINMAZA AİT İZİN BELGELERİ ..... - 13 -
TABLO 10 MİMARİ PROJELER ..... - 13 -
TABLO 11 TAŞINMAZIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ ..... - 17 -
TABLO 12 ANA GAYRİMENKUL FİZİKSEL VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ ..... - 18 -
TABLO 13 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇ MEKAN VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ ..... - 19 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (SATILIK DÜKKÂN DATA SETİ) ..... - 21 -
TABLO 15 EMSAL TABLOSU (KİRALIK DÜKKÂN DATA SETİ) ..... - 22 -
TABLO 16 SATILIK BİNA EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU ..... - 26 -
TABLO 17 KİRALIK DÜKKAN EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU ..... - 27 -
TABLO 18 DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ SONUÇLARI ..... - 28 -
TABLO 19 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU ..... - 29 -
TABLO 20 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU ..... - 30 -

GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ ..... - 7 -
GRAFİK 2 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ ..... - 7 -
GRAFİK 3 EDİRNE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ ..... - 8 -
GRAFİK 4 MERKEZ NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI ..... - 8 -

ŞEKİL 1 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI ..... - 14 -
ŞEKİL 2 TOPOĞRAFİK YAPI ..... - 17 -
ŞEKİL 3 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU YAPI ..... - 18 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi**'nin **02.02.2023** tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından **31.12.2022** değerleme tarihli olarak **15.02.2023** tarihinde **2023_PD_11** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Edirne İli, Merkez İlçesi, Kavgaz Mahallesi, 2462 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Osman Doğan PESEN (Lisans No: 405306) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından **03.02.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **31.12.2022** tarihli değeri tespit edilerek, 15.02.2023 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **02.02.2023** tarihli ve **2023-0005** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermeye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Organize Sanayi Bölgesi 9. Cad. No:18 – Melikgazi / Kayseri adresinde yer alan **Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi** için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerleme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, **02.02.2023** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kavgaz Mahallesi, 2462 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın **31.12.2022** değer tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

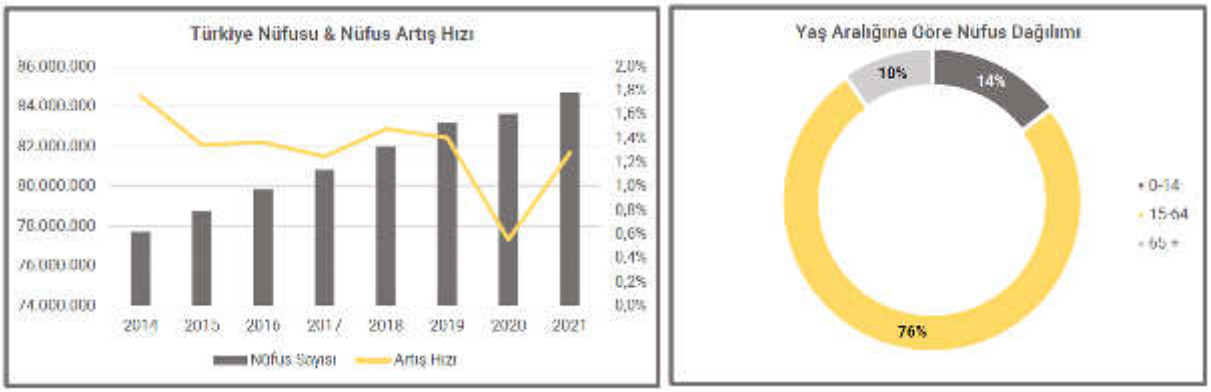
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Üsküdar ilçesi özeline inilmekte ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilmektedir.

Türkiye

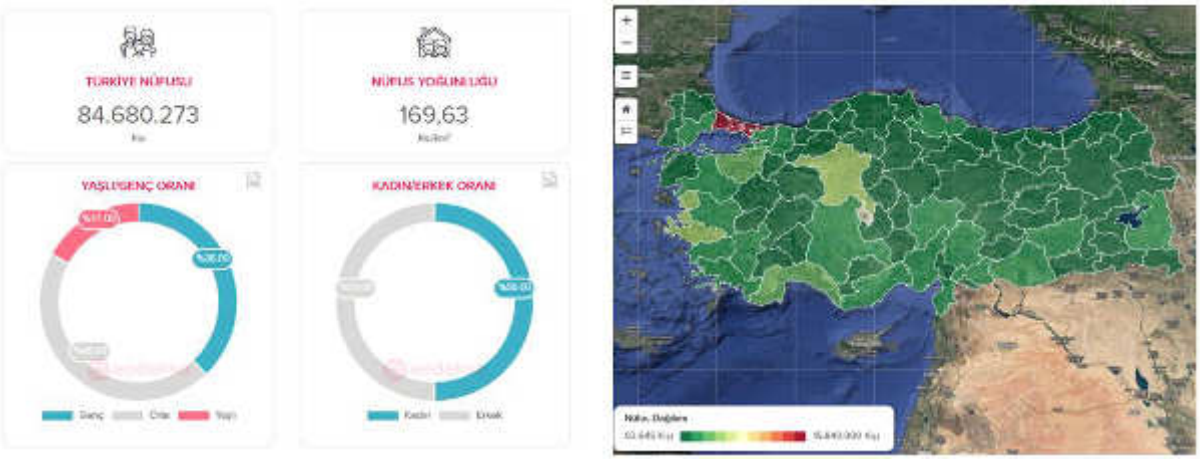
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %1,4 iken, 2020 yılında %0,6'lara düşmüş olup, 2021 yılında %1,3'e yükselmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artmıştır. Erkek nüfus 42.428.101 kişi olurken, kadın nüfusu 42.252.172 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %22'si 15 yaşından küçüktür.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Edirne

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Edirne nüfusu 414.714 olarak belirlenmiştir. Edirne'de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında 1,1% iken, 2022 yılında %0.6'lere yükselerek Türkiye nüfus artışına göre zıt bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Edirne'de ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 2599 kişi artmıştır.

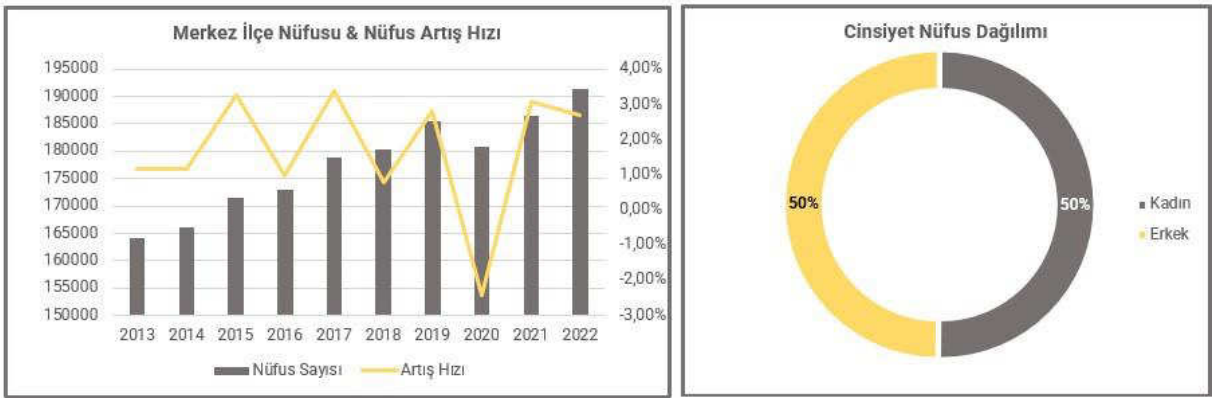
Grafik 3 Edirne Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Edirne nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Düzce genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %20'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Merkez

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Merkez ilçe nüfusu 191.470 olarak belirlenmiştir. Merkez ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında 3,05% iken, 2022 yılında 2,71% 'lere yükselme olmuştur. Bu sonuçlara göre Merkez da ikamet eden nüfus 2022 yılında, bir önceki yıla göre 5044 kişi artmıştır.



Grafik 4 Merkez Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2022 yılı Merkez nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %50'sinin erkekler ve %50'inin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir.

3.2. Ekonomik Veriler

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye ekonomisi, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrışarak 2021 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre %11 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu güçlü performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2022 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyümüştür.

2022 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında enflasyon beklentilerindeki bozulmanın sonucunda öne çekilen talebin de etkisiyle artan özel tüketim harcamalarının katkısı öne çıktı. Önceki dönemdeki gibi net ihracatın büyümeye katkısı güçlü kalmaya devam etmiştir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörleri yılın ilk çeyreğinde büyümeye pozitif katkı sağlarken, geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise GSYH büyümesini aşağı çekmeye devam etmektedir.

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili olmaya devam ediyor. Mart ayında faiz artırımına başlayan FED, bu tarihten itibaren toplam 150 baz puan artış yaparak politika faizini %1,50-1,75 aralığına çekerken, Fed'in yanı sıra İngiltere ve İsviçre merkez bankaları da politika faizlerini yükseltmiş, Avrupa Merkez Bankası'nın da temmuz ayındaki toplantısında faiz artırımına gitmesi beklenmektedir. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaktadır.

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek aralık 2021'de %14 ve yaklaşık 1 yıl sonda aralık ayında %9 seviyesine çekmiştir. TCMB'nin politika faizini indirmesinin ardından USD/TL kuru 20 Aralık'ta 18,4 ile tarihi yüksek seviyesini gördü. Bu tarihten sonra ekonomi yönetimi, "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makroihtiyati tedbirler ile Türk lirasının değerini dengelemeye çalışılmaktadır.

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize edilmiştir.

Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk çeyrekteki güçlü büyüme performansıyla beraber 2022 ve 2023 yıllara için yukarı yönlü revize edildi. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımasının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %2 oranında büyümesi beklenmektedir.

Yurt içinde yılın ilk aylarında eşik değerin üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değerin altında seyrederek, Haziran'da 48,1'e indi. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret etti.

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması beklenmektedir. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması beklenmektedir. Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibariyle %11,3 oldu. Oxford Ecomomics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERELER						
	2018	2019	2020	2021	2022	*2023
SGYİH (Cari ABD Doları)	797 Milyar $	761 Milyar $	717 Milyar $	803 Milyar $	*692Milyar $	714 Milyar $
Kişi Başına Düşen GSYİH	9.792 $	9.213 $	8.562 $	9.539 $	*8.080 $	*8.341 $
Büyüme	2,80%	0,90%	1,90%	11,40%	*5%	*3%
Enflasyon	20,30%	11,80%	14,60%	36,10%	*65,2%	*22,3%
Cari Açık (ABD Doları)	-21,7 Milyar $	6,8 Milyar $	-36,7 Milyar $	-14,9 Milyar $	* -44,3 Milyar $	* -15 Milyar $
Cari Açık / GYİH	-2,70%	0,90%	-5,10%	-1,90%	* -6,4%	* -2,1%
ABD Doları TL (Yıl Sonu Tahmini)	5,3	5,96	7,44	13,32	*18,78	*22,77

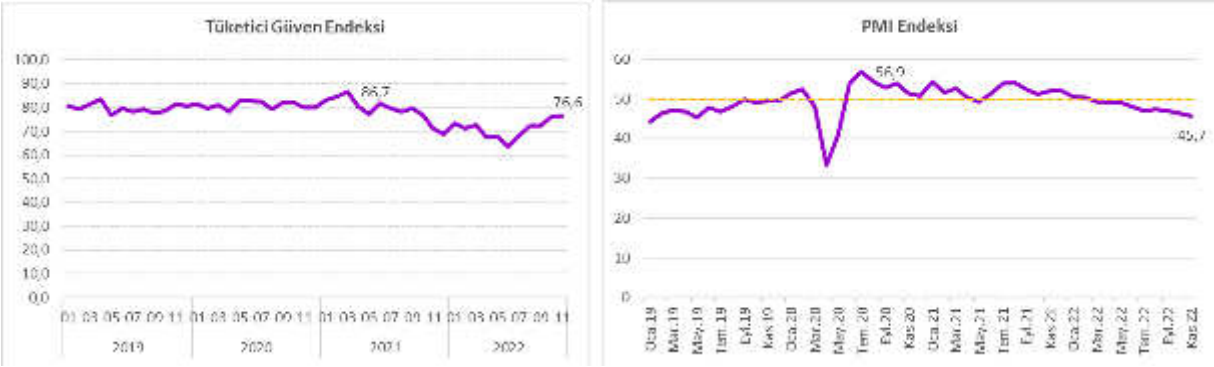
**Henüz resmi veri açıklanmadı, 22 Temmuz 2022 itibariyle tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics*

2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hanehalkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2022 yılında yıllık %5,0 oranında büyüme öngörürken, Oxford Economics tahmini %4,8'dir

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri

**Kaynak: TUİK*

Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



**Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TUİK*

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Ekim 2022'de 76,6 olarak kaydedilerek bir önceki aya göre %5,3 oranında artış ve bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 oranında artış göstermiştir.

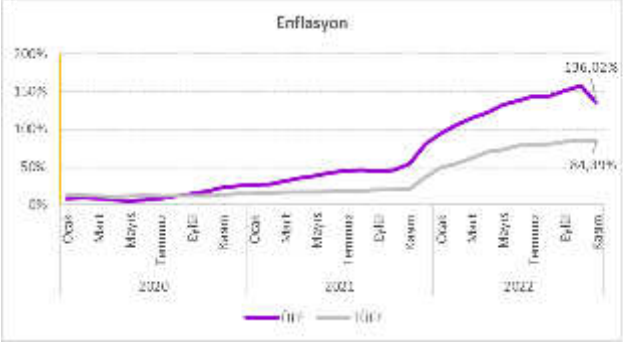
İmalat PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksi) üst üste dokuz ay 50 seviyesinin altında seyrederken, Kasım 2022'de 45,7 olarak kaydedilmiştir. PMI'ların 50'den büyük olması önceki aya kıyasla bir iyileşmeye ya da artışa işaret ederken 50'den küçük rakamlar önceki aya göre kötüleşme ya da düşüş olarak değerlendirilmektedir. Endeksler, esas alınan ekonomi ya da sektörün faaliyet koşullarındaki değişimin nicel büyüklüğünü değil, yönünü göstermesi açısından bir eğilim göstergesi özelliği taşımaktadır.

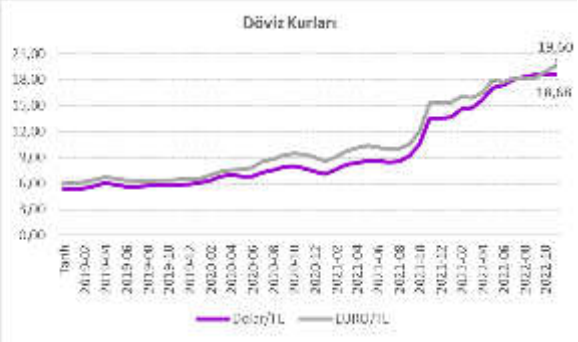
Tablo 4 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar

**Kaynak: TCMB*

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2022 yılının ilk sekiz ayında ise geçen yılın aynı dönemine göre %19 düşüş göstererek 6,8 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir.

Tablo 5 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları





**Kaynak: TCMB*

ÜFE ve TÜFE artış eğilimini yılın üçüncü çeyreğinde de sürdürerek, Eylül 2022'de yıllık bazda sırasıyla %136,02 ve %84,39 olarak kaydedilmiştir. Kasım 2022'de ÜFE aylık %0,74 artarak %136,02 ve TÜFE aylık %2,88 artışla %84,39'a yükselmiştir. Öte yandan, TCMB Ekim 2022'de gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu Toplantısında politika faizini %9 seviyesine düşürmüştür.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde Euro/USD paritesi 1 seviyesinin altına gerilemiştir. Arlaık 2022'de aylık ortalamalar bazında USD 18,68 TRY ve Euro 19,60 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Edirne İli, Merkez İlçesi, Kavgaz Mahallesi, 2462 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 931,97 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde konumlu, kat irtifakı kurulmuş binanın 1. Katında bulunan 12 bağımsız bölüm numarası ile numaralandırılmış iş yeri nitelikli taşınmazdır.

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 6 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

SAHİBİ	:	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	Edirne
İLÇESİ	:	Merkez
MAHALLESİ	:	Kavgaz
MEVKİ	:	Kavgaz
ANA G. NİTELİĞİ	:	Arsa
B.B. NİTELİĞİ	:	İş yeri
BB. NO	:	12
KAT	:	1.Kat
ARSA PAYI	:	5/128
ANA G. NİTELİĞİ	:	Arsa

ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT	SAYFA	YEVMİYE	TARİH
2462	1	96549749	931,97	205	20238	8713	17.06.2019

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tablo 7 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

2462 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Formet Çelik Kapı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	17.06.2019 / 8713

Tapu İncelemesi

02.02.2023 tarih ve 16:56 saati itibari ile müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 Tapu Kayıt Bilgileri (2462 Ada 1 Parsel)

Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih	Yevmiye
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 10/10/2019 tarih 21634 sayı ile yetki verilmiştir.	-	-
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 16/01/2020 tarih 1413 sayı ile yetki verilmiştir.	-	-
Şerh	İcrai Haciz: Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı: Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	17.01.2023	1656
İpotek	Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. lehine 900.000,00 TL bedelle %30 faizli 1. Dereceden F.B.K. süreli ipotek kaydı bulunmaktadır.	31.10.2017	15435

4.1.2. Yasal İzinler

Bu bölümde; değerlemesi yapılan parselin üzerinde yer alan yapılarla ilgili olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Projesi ve Yapı Ruhsatı) hakkında bilgiler yer almaktadır. Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair data setleri bu raporu ekinde sunulmuştur.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetim işlemleri Şükrüpaşa Mahallesi Ali Rıza Efendi Sokak 5/10 Merkezi / EDİRNE adresine kayıtlı Tunca Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

Parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin, ilgili belediye imar dosyasında yapılan incelemelerde temin edilebilen izin belgelerine aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan imar dosyasına göre, taşınmazın 20.06.2018 tarih 274 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 6 olmak üzere toplam 7 katlı 2.747 m² yüzölçümlü Mesken, Ofis ve İşyeri için alınmış 3-B sınıfı Yenileme Ruhsatı, 21.06.2017 tarih 225 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 6 olmak üzere toplam 7 katlı 2.747 m² yüzölçümlü Mesken, Ofis ve işyeri için alınmış 3-B sınıfı Tadilat Ruhsatı, 06.10.2016 tarih 312 sayılı zemin altı 1, zemin üstü 6 olmak üzere toplam 7 katlı 2.747 m² yüzölçümlü Mesken, Ofis ve İşyeri için alınmış 3-B sınıfı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Taşınmaza ait 25.05.2017 tarih ve Bila numaralı Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv ve WEB tapu sistemindeki dijital ortamdan temin edilen kat irtifakına esas ruhsat eki proje incelenmiştir.

Tablo 9 Taşınmaza Ait İzin Belgeleri

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m²
2462 Ada 1 Parsel	Yeni Yapı Ruhsatı	06.10.2016	312	Mesken, Ofis ve İşyeri	2.747 m²
2462 Ada 1 Parsel	Tadilat Ruhsatı	21.06.2017	225	Mesken, Ofis ve İşyeri	2.747 m²
2462 Ada 1 Parsel	Yenileme Ruhsatı	20.06.2018	274	Mesken, Ofis ve İşyeri	2.747 m²

Tablo 10 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m²
2462 Ada 1 Parsel	Ruhsata Esas Kat İrtifakı Mimari Proje	25.05.2017	2016/7783	Mesken, Ofis ve İşyeri	2.747 m²

Değerleme konusu taşınmaza ait Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan dosyada herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı binaya ait olarak 06.01.2017 tarihinde Y222210F659E8 belge numarası ile alınmış olan B sınıfı enerji belgesinin olduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığının sitesinden doğrulanmıştır.

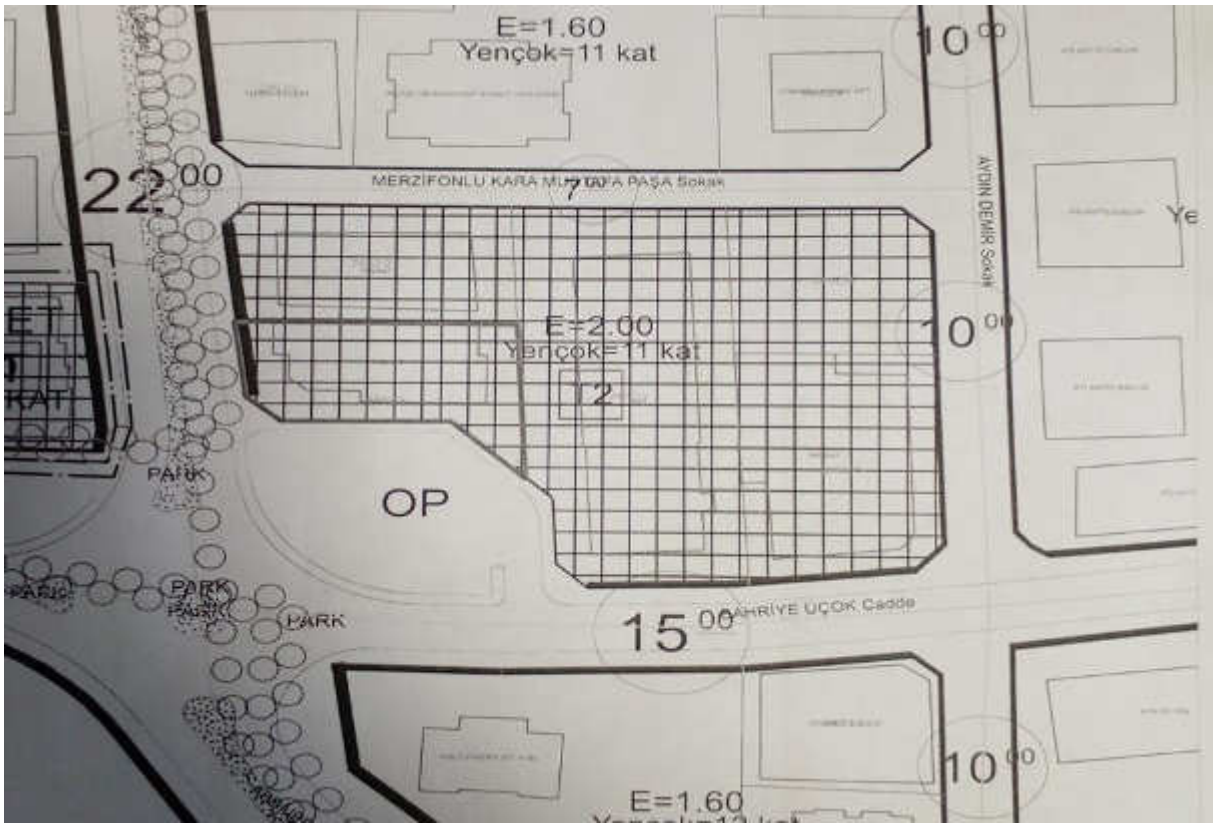
4.1.3. İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi imar durum bilgisine göre değerleme konusu 2462 Ada 1 Parsel 04.08.2020 Tasdik Tarihli Kavgaz Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Emsal: 2,00 Hmax: 11 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Alanı'nda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın terkinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

YAPILAŞMA ŞARTLARI

Plan Adı:	Kavgaz Revizyon Uygulama İmar Planı				
Plan Ölçeği	1/1000				
Fonksiyon	Ticaret				
Emsal/KAKS	2,00				
TAKS	-				
Hmax:/Kat	11 Kat				
Terk Miktarı	-				
Çekme Mesafeleri					
Ön Bahçe	Yönetmelik	**Ara Bahçe**	Yönetmelik	**Yan Bahçe**	Yönetmelik



Şekil 1 Resmi İmar Durum Yazıları

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde icrai haciz şerhi ve ipotek kaydı bulunmaktadır. Bahsi geçen icrai haciz ve ipotek kaydı taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle beraber Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında mevcut alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. FİZİKİ TANIMI

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyoekonomik özellikleri, gelişme yönü değerleme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

Harita 1 Edirne & Merkez, Lokasyon Haritası

Edirne yurdumuzun kuzey batısında olup 41 40 kuzey paraleli, 26 34 doğu meridyenleri arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Istranca Dağları, orta bölümünde Ergene Havzası, güneyinde dağ ve platolar ile Meriç Deltası bulunur. Edirne'de bulunan nehirler içinde en büyüğü Meriç nehridir. Yunanistan ile sınır oluşturan nehrin Türk toprakları ve sınır boyunca uzunluğu 187 kilometredir. Karaağaç üçgeni içinde Türk toprakları içinden geçen kısmı yaklaşık 13 kilometredir. Edirne'de Meriç nehri dışında Tunca, Arda ve Ergene nehirleri yer almaktadır. Bunlardan toplam uzunluğu 56 kilometre olan Tunca nehrinin 12 kilometrelik bölümü Bulgaristan ile sınır oluşturmaktadır.

Edirne 2016 yılı itibariyle (158400) nüfusu ile Trakya'nın İstanbul'dan sonra ikinci büyük kentidir. İlin toplam nüfusu ise (406791)dir. Kent nüfusumuzun gösterdiği seyir, Edirne'nin tarihsel, sosyal, siyasal ve ekonomik alanlarda yaşadığı gelişmelere sıkı sıkıya bağlıdır. Osmanlı Döneminde başkent iken imparatorluğun en büyük kenti olan Edirne'de nüfus hareketleri düzensiz bir seyir takip etmiştir. İl Merkezinin yıllık nüfus artış hızı Binde 15.32'dir. Edirne'nin toplam nüfusu ise 1997 yılı sayımına göre artmış olup yıllık nüfus artış hızı Binde eksi 0.49'dir. İl ve İlçe merkezlerinin yıllık nüfus artış hızı ise Binde 9.29, köylerin yıllık nüfus artış hızı ise binde eksi 12.30'dur.

Edirne'de koyu bir kara iklimi hüküm sürmektedir. Kış ayları çok soğuk ve uzun, yaz ayları ise sıcak geçmektedir. Yağmur en fazla ilkbaharda yağmaktadır. Yıllık yağış ortalaması 452, 95 kg/m2'dir. Sıcaklığın en çok olduğu aylar Temmuz ve Ağustos'tur. En soğuk aylar ise Ocak ve Şubat'tır.

Edirne, ülkemizin Avrupa'ya kara ve demiryolu ile bağlantısını sağlayan 5 sınır kapısına sahiptir. Kapıkule sınır kapısı, ülkemizin en büyük kara ve demiryolu sınır kapısıdır. Bulgaristan üzerinden Avrupa'ya açılan Kapıkule haricinde, Yunanistan ile Türkiye'yi birleştiren İpsala ve Pazarkule sınır kapıları mevcuttur. Ayrıca Uzunköprü'den yine Yunanistan'a giden demiryolu sınır kapısı mevcuttur. Edirne, Osmanlı İmparatorluğu döneminde önemli bir eğitim ve kültür merkeziydi. Cumhuriyet döneminde Edirne'de eğitim konusunda hızlı bir gelişme göstermiş olup, şu anda okur-yazar oranı son yıllarda % 99'a ulaşmıştır. Edirne'de okulu olmayan köy bulunmamaktadır. Kentte bir üniversite haricinde 180 ilköğretim okulu, 20 lise, 15 meslek lisesi ve dengi okul, 3 özel okul, 2 özel ana okul ve 94 okul öncesi ana sınıfı vardır.

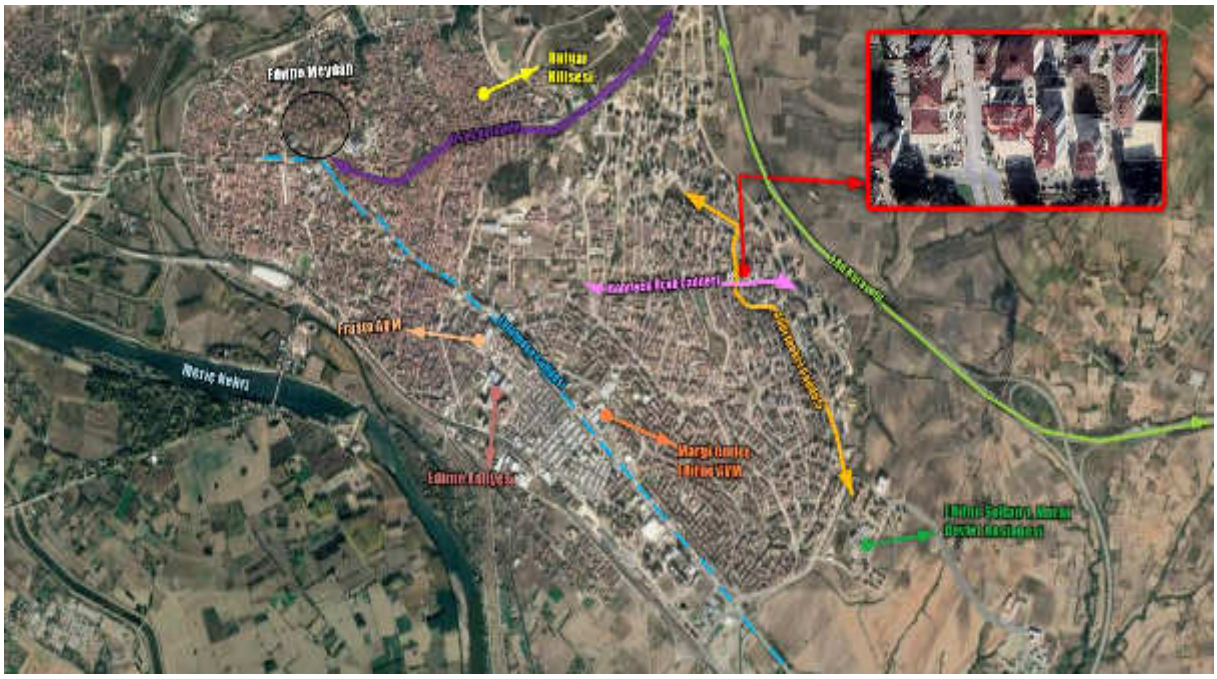
Edirne, Anadolu'yu Avrupa'ya birleştiren bir konumda olması nedeniyle zengin bir kültüre de sahiptir. İl genelinde Osmanlı Türk kültürünü yansıtan 612 tarihi eser vardır. Bu eserlerden bir bölümü (ki bunlar Selimiye Camii, Üç Şerefeli Cami, Kervansaray, Meriç Köprüsü, Eski Cami v.b.) sağlamlılığını korumakta olup halen kullanılmaktadır. Bunlara benzer bir bölüm tarihi yapı da restore edilmektedir. Ayrıca il genelinde 29 adet SİT alanı mevcuttur.

Taşınmazın Konumu

Değerleme konusu taşınmaz Edirne ili, Merkez İlçesi, Şükrüpaşa Mahallesi, Bahriye Üçok Caddesi No: 57/12 de yer alan Dükkân İşyeri'dir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup, ulaşılabilirliği yüksektir. Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Alper Yazoğlu Caddesi üzerinde yer alan Hasan Ali Yücel Çocuk Müzesi önünden, kuzeybatı yönüne doğru yaklaşık 130 m devam edilir. Sola Bahriye Üçok Caddesi' ne dönülmekte olup, taşınmaz cadde üzerinde konumludur. Bahriye Üçok Caddesi üzerinden yaklaşık 430 m batı istikametine doğru ilerledikten sonra, taşınmaz sağ kolda konumlu olup, taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 2462 Ada 1 numaralı Parseldir.

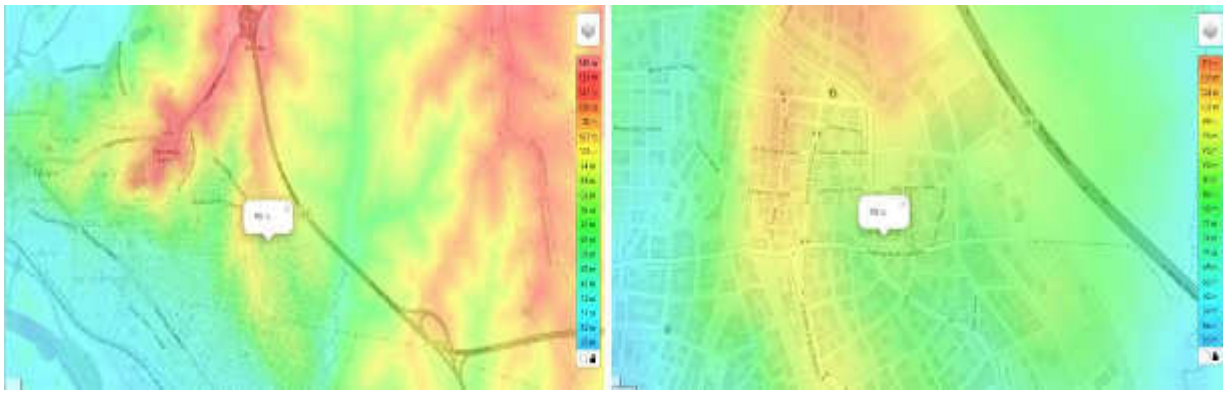
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği kapalı siteler yoğunlukla bulunmakta olup, orta ve orta-üst gelir grubu tarafından konut amaçlı kullanılan yeni binalar ile orta ve orta-alt gelir grubu tarafından kullanılan fiziksel yaşı yüksek binalar yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde 'Hasan Ali yücel Çocuk Müzesi, Barış Parkı (Suni Gölet), Pazar Yeri Blue Pazar, Trakya Üniversitesi Ayşe Kadın Yerleşkesi, 15 Temmuz Demokrasi ve Cumhuriyet Parkı, Erasta Edirne AVM, Edirne Adliyesi, Edirne Sultan 1. Murat Devlet Hastanesi, Edirne Olimpik Yüzme Havuzu, gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.



Harita 2 Taşınmazın Konumu

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Kuzey, kuzeydoğu ve doğu yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Güney, Güneybatı ve batı yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmamaktadır.



Şekil 2 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Edirne ili Türkiye'nin ulaşım karayolu üzerinden, ticaret, ithalat ve ihracatta Avrupa ile arasındaki önemli bir bağlantı noktası olması, Avrupa'dan gelen yabancı uyruklu insanların ziyaret etmesi ülkenin popülasyonu yüksek olan tarihi yapılarıyla bilinen şehri olması nedeniyle karayolu ve hava yolu araçlarıyla erişilebilirliği yüksektir. Ayrıca eskiden raylı sistem (tren) ile ulaşım sağlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir. Ulaşım bakımından Avrupa ülkeleri ve Türkiye arasında transfer noktası niteliğinde olup, aynı zamanda Asya ve Avrupa arasında da aktarma merkezi niteliği taşımakta olup, ulaşım ve erişilebilirlik açısından ülkenin avantajlı şehirlerindendir. Avrupa ve Anadolu arasında özel araç, otobüs ile sağlanmaktadır.

Kapıkule Sınır Kapısı, Edirne Otogar, Pazarkule Gümrük Sahası, Tekirdağ Atatürk Çorlu Havalimanı Anadolu ve Avrupa yakaları arasında erişimi sağlayan bağlantı noktası konumuna getirmiştir.

Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Kapıkule Sınır Kapısı	24,5 Km
Edirne Otogar	7,5 Km
Pazarkule Gümrük Sahası	10,5 Km
Tekirdağ Atatürk Çorlu Havalimanı	151 Km

Tablo 11 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Geliştirmelerin/Yapıların Fiziki Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kavgaz Mahallesi, 2462 Ada 1 parselde kayıtlı, 2.747,00 m² yüzölçümüne sahip, "ARSA" nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan yapı içinde bulunan 12 bb numaralı işyeri vasfındaki taşınmazdır.

Şekil 3 Taşınmazın Konumlu Olduğu Yapı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina Bodrum kat, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 2.747,00 m²'dir. Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup, kat planı ile vaziyet planı çakıştırılarak bina giriş yönü tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden doğu yönünden sağlanmakta olup, konu taşınmaz 1. Normal katta 12 numaralı bağımsız bölüm için 2. Giriş zemin seviyesinden güneybatı yönünden sağlanmaktadır.

İnşaat Tarzı & Nizamı:	Betonarme / Ayrık
Kat Dağılımı:	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat
Bina Toplam İnşaat Alanı:	2.747 m²
Bina Yaşı:	7
Dış Cephe :	Pleksi Kaplama
Elektrik/Su/Kanalizasyon.	Şebeke
Isıtma Sistemi:	Doğalgaz
Havalandırma :	Mevcut
Asansör:	1 Adet
Jeneratör:	Yok
Yangın Merdiveni:	Var
Otopark İmkânı:	Açık Otopark

Tablo 12 Ana Gayrimenkul Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

12 numaralı bağımsız bölüm

Değerleme konusu taşınmazın yerinde saha tespitleri yapılmış ve mülkiyet sınırlarını gösterir kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Bu bağlamda taşınmaz;

- **Projesine (Yasal) göre,**

Bina girişine göre bağımsız bölüm için 2. Giriş sol yan cepheden zemin seviyesinden güney yönünden sağlanmaktadır. Taşınmaz, 1. Normal katta mağaza alanı ve WC alanından oluşmakta olup, yaklaşık 85 m² kullanım alanına sahiptir.

- **Mahaldeki (Mevcut) duruma göre**

Yerinde yapılan tespitlerde konu taşınmaz içinde projeden farklı olarak ruhsat eklerine aykırı iç mekanda alan farkı yaratmayacak şekilde bölümler oluşturulmuştur. Dükkan mahalli 5 bölümden oluşmaktadır. İç mekandaki değişiklikler gayrimenkulün alanına etki etmediği için yapılan değişiklikler taşınmazın değerini etkilememekte olup, projesine göre geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Kullanım Amacı	Dükkan / Mağaza
Bağımsız Bölüm Alanı	Yasal: 85 m², Mevcut: 85 m²
Donatı Özellikleri	
Zemin	Mağaza Alanları: Seramik, Islak Hacimler: Seramik + Fayans
Duvar	Sıva Üzeri Boya & Dekoratif Amaçlı Duvar Kağırları ve Ayrılan Bölmeler Katonpiyer
Tavan	Plastik Boya
Aydınlatma	Spot & Dekoratif Aydınlatma

Tablo 13 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan ve Teknik Özellikleri

,

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ **Güçlü Yanlar**

- Gayrimenkulün reklam kabiliyetinin yüksek olması
- Taşınmaz cadde cepheli olması
- Rekreasyon ve park alanlarına yakın bir bölgede yer alması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Orta üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede yakın konumlu olması

❖ **Zayıf Yanlar**

- Kat mülkiyetinin olmaması
- Merkez uzak olması
- Henüz iskan belgesinin alınmamış olması

❖ **Fırsatlar**

- Gelişen ve dönüşen bir bölgede yer alması
- Yeni konut projeleri ile bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun artması

❖ **Tehditler**

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Bölgede benzer nitelikli dükkân arzının yüksek olması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve bina niteliğine sahip pazarda satışta bulunan dükkan arzı yeteri miktarda bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık ve kiralık dükkân emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır.

Harita 3 Satılık Dükkân Emsal Haritası

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Altın Emlak	Realty World Erten Gayrimenkul	Edirne Sobe 22 Emlak	Sahibinden	İhtiyaroğlu Grubu
İletişim	0 (544) 761 22 10	0 (543) 349 15 77	0 (552) 837 22 42	0 (532) 409 78 92	0 (543) 284 22 11
Konum	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.
Cepheli Olduğu Aks	Halide Edip Adıvar Bulvarı	Kimyalar Tabya Sok.	Rejat Kuruyucu Sok.	Yakın konumlu	Karacaova Sok.
Ticari Hareketlilik	Sınırlı Ticari Aktivite	Sınırlı Ticari Aktivite	Yüksek Ticari Aktivite	Sınırlı Ticari Aktivite	Yüksek Ticari Aktivite
Bina Yaşı	5-10	5-10	5-10	5-10	0
Bina / Proje Niteliği	Bakımlı	Standart	Bakımlı	Standart	Bakımlı
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Hasan Ali Yücel Çocuk Müzesi Barış Parkı (Suni Gölet) Margi Outlet Edirne AVM	Trakya Üniversitesi Ayşe Kadın Yerleşkesi Erasta Edirne AVM Mevlana Camisi	Hasan Ali Yücel Çocuk Müzesi Barış Parkı (Suni Gölet) Margi Outlet Edirne AVM	Hasan Ali Yücel Çocuk Müzesi Barış Parkı (Suni Gölet) Margi Outlet Edirne AVM	Trakya Üniversitesi Ayşe Kadın Yerleşkesi Erasta Edirne AVM Mevlana Camisi
Dükkan Cephe Uzunluğu	6 m	10 m	7 m	4 m	3 m
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK	Yüksek Giriş	ZK	1. Kat	ZK
Pazarlanan Alan	**135**	**140**	**105**	**115**	**60**
Bodrum Kat					
Zemin Kat	135	140	105	115	60
Asma Kat					
Diğer Normal Katlar					
Gerçekci Brüt Alan	**120**	**125**	**100**	**115**	**55**
Kiralanabilirlik Alan / Brüt Alan Farkı	13%	12%	5%	0%	9%
Etkin Zemin Kat Alanı, m²	**120**	**125**	**100**	**115**	**55**
Talep Edilen Satış Fiyatı	**2.400.000,00**	**2.450.000,00**	**2.650.000,00**	**2.200.000,00**	**1.300.000,00**
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m²	**20.000,00**	**19.600,00**	**26.566,42**	**19.130,43**	**23.833,33**

Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık Dükkân Data Seti)

Bölge gelişiminin devam ediyor olması taşınmazla benzer nitelikli emsallerin, kısıtlı olması, gayrimenkul piyasasının yaşadığı zorluklar, enflasyonun yüksek olması sebebiyle yaşanan ekonomik sıkıntılar ve döviz fiyatlarındaki artış ve istikrarsızlık nedeniyle istenen fiyatların piyasa rayici üzerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede talep edilen fiyatların dükkân birim m² fiyatları 19.600-26.560.-TL/m² arasında değiştiğinden, pazarlık paylarının %3-10 arasında değiştiği anlaşılmıştır. Emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, bölgede, merkeze yakın olan dükkanların talep görmeye başladığı fiyatların günden güne değiştiği ve kiralık satılık dükkanların fazla olduğu bilgisi edinilmiştir.

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen taşınmazların Pazar değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan dükkân nitelikli emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar dikkate alınmıştır. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

5.2.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve bina niteliğine sahip pazarda kiralık olarak bulunan dükkan arzı yeteri miktarda bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Harita 4 Kiralık Dükkân Emsal Haritası

Kiralık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Buluruz Emlak	Aytaç Emlak	Bahadır Emlak Edirne	Redstone Nüans Gayrimenkul	DKM Housing Investment
İletişim	0 (530) 938 69 71	0 (545) 242 27 98	0 (505) 544 83 44	0 (212) 416 80 45	0 (505) 078 65 70
Konum	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.	Şükrüpaşa Mah.
Cepheli Olduğu Aks	Mithat Vardar Caddesi	Sadrazam Sokak	115. Sokak	Şht. Halis Zeki Saltık Cad.	Bülent Ecevit Bulvarı
Ticari Hareketlilik	Sınırlı Ticari Aktivite	Sınırlı Ticari Aktivite	Yüksek Ticari Aktivite	Yüksek Ticari Aktivite	Yüksek Ticari Aktivite
Bina Yaşı	0-5	0	5-10	5-10	5-10
Bina / Proje Niteliği	Bakımlı	Standart	Bakımlı	Standart	Bakımlı
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Trakya Üniversitesi Ayşe Kadın Yerleşkesi Erasta Edirne AVM Mevlana Camisi	Hasan Ali Yücel Çocuk Müzesi Barış Parkı (Suni Göleti) Margi Outlet Edirne AVM	Hasan Ali Yücel Çocuk Müzesi Barış Parkı (Suni Göleti) Margi Outlet Edirne AVM	Trakya Üniversitesi Ayşe Kadın Yerleşkesi Erasta Edirne AVM Mevlana Camisi	Trakya Üniversitesi Ayşe Kadın Yerleşkesi Erasta Edirne AVM Mevlana Camisi
Dükkan Cephe Uzunluğu	15 m	10 m	6 m	8 m	8 m
Köşe / Ara Özeliği	Köşe Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK	ZK	ZK	ZK	ZK
Pazarlanan Alan	1100	700	80	75	210
Bodrum Kat					
Zemin Kat	1100	700	80	75	210
Asma Kat					
Diğer Normal Katlar					
Gerçekci Brüt Alan	1000	650	75	70	200
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Farkı	10%	8%	7%	7%	5%
Etkin Zemin Kat Alanı, m²	1.000	646	75	70	200
Talep Edilen Satış Fiyatı	70.000,00	65.000,00	8.500,00	7.000,00	22.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m²	70,00	100,60	113,84	100,51	110,28

Tablo 15 Emsal Tablosu (Kiralık Dükkân Data Seti)

Bölge gelişiminin devam ediyor olması taşınmazla benzer nitelikli emsallerin, kısıtlı olması, gayrimenkul piyasasının yaşadığı zorluklar, enflasyonun yüksek olması sebebiyle yaşanan ekonomik sıkıntılar ve döviz fiyatlarındaki artış ve istikrarsızlık nedeniyle istenen fiyatların piyasa rayici üzerinde olduğu görülmüştür.

Bölgede talep edilen fiyatların dükkân birim m² fiyatları 70-115.-TL/m² arasında değiştiğinden, pazarlık paylarının %3-10 arasında değiştiği anlaşılmıştır. Emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, bölgede, merkeze yakın olan dükkanların talep görmeye başladığı fiyatların günden güne değiştiği ve kiralık satılık dükkanların fazla olduğu bilgisi edinilmiştir.

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen taşınmazların Pazar değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan dükkân nitelikli emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar dikkate alınmıştır. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapordaki değer türünü ifade eden 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

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

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

<u>Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)</u>

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

<u>Maliyet Yaklaşımı</u>

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlenen mülkin mülkiyet haklan dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba

yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkulin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerleme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

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

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi;

Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkul için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın ''arsa değerinin'' hesaplanması amaçlanmaktadır.

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilmektedir. **Değerleme konusu taşınmaz karşılaştırılabilir mülklere pazarda rahatlıkla ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Pazarda arsa emsallerine ulaşılabiliyor olması ve konu taşınmazın yeni inşa edilmiş bir bina niteliğinde olması dikkate alınarak yerine koyma maliyetlerinin saptanabiliyor olması sebebiyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk niteliğinde olması ve kira satış korelasyonlarının pazardan temin edilebiliyor olması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerleme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlemesi yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Tüm bu veriler ışığında değerleme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için "Dükkân "fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış ıskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık Dükkân Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık dükkan emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)	Taşınmmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m²	85,00	120	125	100	115	55
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		2.400.000	2.450.000	2.650.000	2.200.000	1.300.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²		20.000,00	19.600,00	26.566,42	19.130,43	23.833,33
Tahmin Edilen İskonto Oranı		3%	3%	3%	3%	4%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**21.133,15**	19.400,00	19.012,00	25.769,42	18.604,35	22.880,00
Konum	**Bahriye Üçok Caddesi**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama	-	15%	10%	10%	10%	15%
Alan Büyüklüğü (Pirokende Etkisi)	**85,00**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		5%	7%	3%	5%	-8%
Ticari Hareketlilik	**Hareketli**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		15%	10%	10%	10%	10%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	**6,50 Metre**	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyetiİçin Ayarlama		-2%	-2%	0%	0%	5%
Bina İçindeki Köşe/Ara / Bulunduğu Kat Konumu	**1. Kat**	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer
Bina İçindeki Köşe/Ara Konumu İçin Ayarlama		-20%	-10%	-20%	0%	-10%
Bina Yaşı	**5**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama		10%	10%	5%	5%	5%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m²	**25.066,33**	23.232,47	23.881,31	26.977,80	24.818,67	26.421,38

	Kat	Alan	Birim Değer TL/m²	Değer, TL
Taşınmaz Değer Analizi	1. Kat	85	25.066,33	2.130.637,81
	Düzeltme Değeri			-637,81
	Taşınmazın Değeri	85	25.058,82	2.130.000,00

Tablo 16 Satılık Bina Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Konu taşınmaz 1. Katta yer alması sebebiyle düz ayak giriş dükkan niteliğinde değildir. Bu nedenle değerlemede bu husus emsal bazında dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan bina emsalleri araştırılmış olup, binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu taşınmazın birim m² değerinin **23.250-27.000 TL/m²** arasında olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Bahriye Üçok Caddesi üzerinde yer alması, Abdi İpekçi Caddesi ve E80 Karayolu'na yakın konumda yer alması, alan büyüklüğü, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti ve bina niteliği & yaşı gibi şerefiye parametreleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı sonucunda değerleme konusu taşınmazı piyasa değeri **2.130.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

Kiralık Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın yıllık kira değeri Gelir Yaklaşımında (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanmak amacıyla tespit edilmiştir. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan kiralık dükkan emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)	Taşınmmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m²	85,00	1.000	646	75	70	200
Talep Edilen Kira Fiyatı, TL/ay		70.000	65.000	8.500	7.000	22.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²-ay		70,00	100,60	113,84	100,51	110,26
Tahmin Edilen İskonto Oranı		3%	5%	5%	3%	3%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**95,22**	67,90	95,57	108,15	97,50	106,97
Konum	**Bahriye Üçok Caddesi**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	-	15%	5%	5%	5%	-7%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	**85,00**	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		35%	25%	-5%	-5%	10%
Ticari Hareketlilik	**Hareketli**	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		15%	5%	5%	5%	-7%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	**6,50 Metre**	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyetiİçin Ayarlama		-10%	-7%	0%	0%	-5%
Bina İçindeki Köşe/Ara / Bulunduğu Kat Konumu	**1. Kat**	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Bina İçindeki Köşe/Ara Konumu İçin Ayarlama		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Bina Yaşı	**5**	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama		-8%	-8%	5%	5%	5%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m²	**88,37**	84,66	95,05	95,15	95,78	81,21

	Kat	Alan	Birim Değer TL/m²	Değer, TL
Taşınmaz Değer Analizi	**1. Kat**	85	88,37	7.511,40
	Düzeltme Değeri			-11,40
	Kira Değeri	85	88,24	7.500,00

Tablo 17 Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma Tablosu

Konu taşınmaz 1. Katta yer alması sebebiyle düz ayak giriş dükkan niteliğinde değildir. Bu nedenle değerlemede bu husus emsal bazında dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan bina emsalleri araştırılmış olup, binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerleme konusu taşınmazın birim m² kira değerinin **80-95 TL/m²-ay** arasında olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Bahriye Üçok Caddesi üzerinde yer alması, Abdi İpekçi Caddesi ve E80 Karayolu'na yakın konumda yer alması, alan büyüklüğü, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti ve bina niteliği & yaşı gibi şerefiye parametreleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı sonucunda değerleme konusu taşınmazı aylık kira değeri **7.500 TL/ay** olarak tespit edilmiştir.

7.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda

değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

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

7.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bu çalışmada, gelir yaklaşımının, basamaklarından biri olan Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem tek bir yılık gelir beklentisini dikkate alarak değer göstergesine dönüştürülmesi için sıklıkla kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde tek bir yılın beklenen net gelirinin süre gelen yıllar boyunca sabit kalacağı varsayılarak düzenli bir gelir akışını hedeflemesi sağlanmaktadır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 150 m² alanlı mağazanın, 3.750.000 TL'den satılık olduğu ve aylık 12.500 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir. Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 12.500 TL / Ay / 3.750.000 TL = 0,040

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 100 m² alanlı konut, 2.500.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 8.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir. Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 8.000 TL / Ay / 2.500.000 TL = 0,038 Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 85-90 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın olası kira değeri hesaplanmış olup, kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir. Söz konusu bu görüşler değerlendirildiğinde, taşınmaz için oluşacak emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 18 Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Sonuçları

Kiralanabilir Alan	85 m²
Birim Kira Değeri	86,11 TL/m²
Aylık Kira Geliri	7.500,00 TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	90.000,00 TL/Yıl
Boşluk Tahsilat Kaybı	2%
Sabit Giderler	2%
Net Gelir	86.400,00 TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	4,00%
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	2.160.000,00 TL

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas piyasa değeri **2.160.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Konu taşınmaz için yapılan incelemelerde tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal kısıtlamaya etken olabilecek bir unsura rastlanılmamıştır. Konu gayrimenkulün üzerinde icrai haciz ve ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazın alım satım işlemlerine engel teşkil etmemekte olup bazı kısıtlılıkları beraberinde getirmektedir. Bu çalışmada değer takdir edilirken taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlardan etkilenmediği varsayılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait yeni yapı ruhsatı, tadili yapı ruhsatı ve yenileme ruhsatı ile kat irtifakına esas mimari projesi bulunmakta olup binanın henüz iskanı alınmamıştır. Taşınmazın yer aldığı bina için henüz iskan alınmadığı ve kat mülkiyetine geçişi tamamlamadığı için yasal süreçler tamamlamadığı görülmüştür. Taşınmazın için alınan yenileme ruhsatı 20.06.2018 tarihli olup, geçerlilik süresi 5 yıl sonraki tarih olan 20.06.2023 yılında tamamlanacak olup, ruhsat geçerliliğini 20.06.2023 tarihine kadar korumaktadır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerleme çalışmasında, değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Her iki yaklaşımla elde edilen sonuçlar birbirleri ile uyumludur. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık emsal verilerine ulaşılabiliyor olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

PAZAR DEĞERİ KDV Hariç, (31.12.2022 tarihi itibariyle)

Tablo 19 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Tablosu

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Yasal Durum Piyasa Değeri (USD)	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	2.130.000 TL	$113.539	2.130.000 TL	$113.539
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	2.160.000 TL	$115.138		

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur. Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak taşınmazın değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlara esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazı değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 20 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	2.130.000,00	2.513.400,00
Taşınmazın Pazar Değeri, USD	113.538,84	133.975,83
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	2.130.000,00 İki Milyon Yüz Otuz Bin Türk Lirası	2.513.400,00 İki Milyon Beş Yüz On Üç Bin Dört Yüz Türk Lirası

KDV Uygulaması: *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %18 olacağı kabul edilmiştir.*

Dolar Kuru: 30.12.2022 tarihi itibariyle TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alş kuru: 1USD:18.7601 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

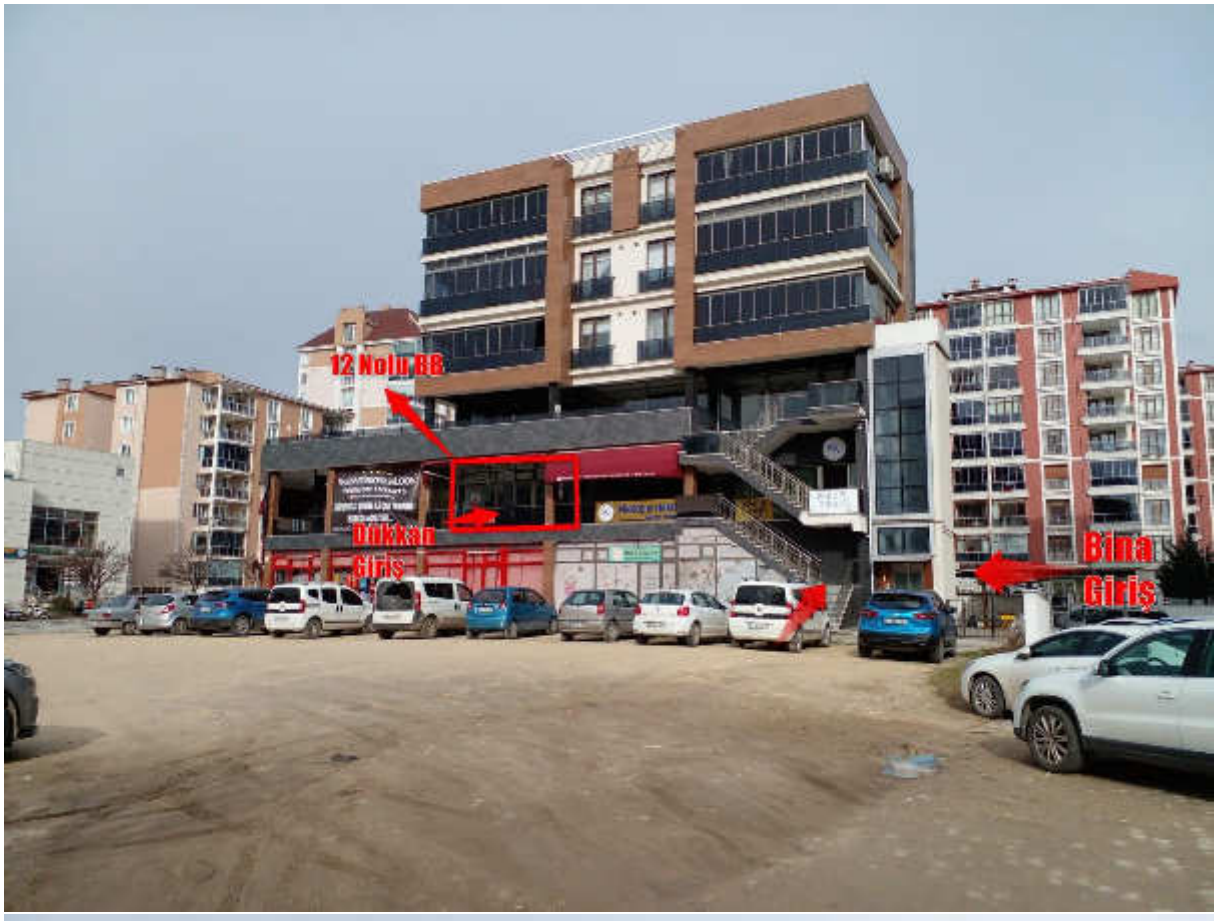
Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **2.130.000 TL (İkimilyonikiyüzotuzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

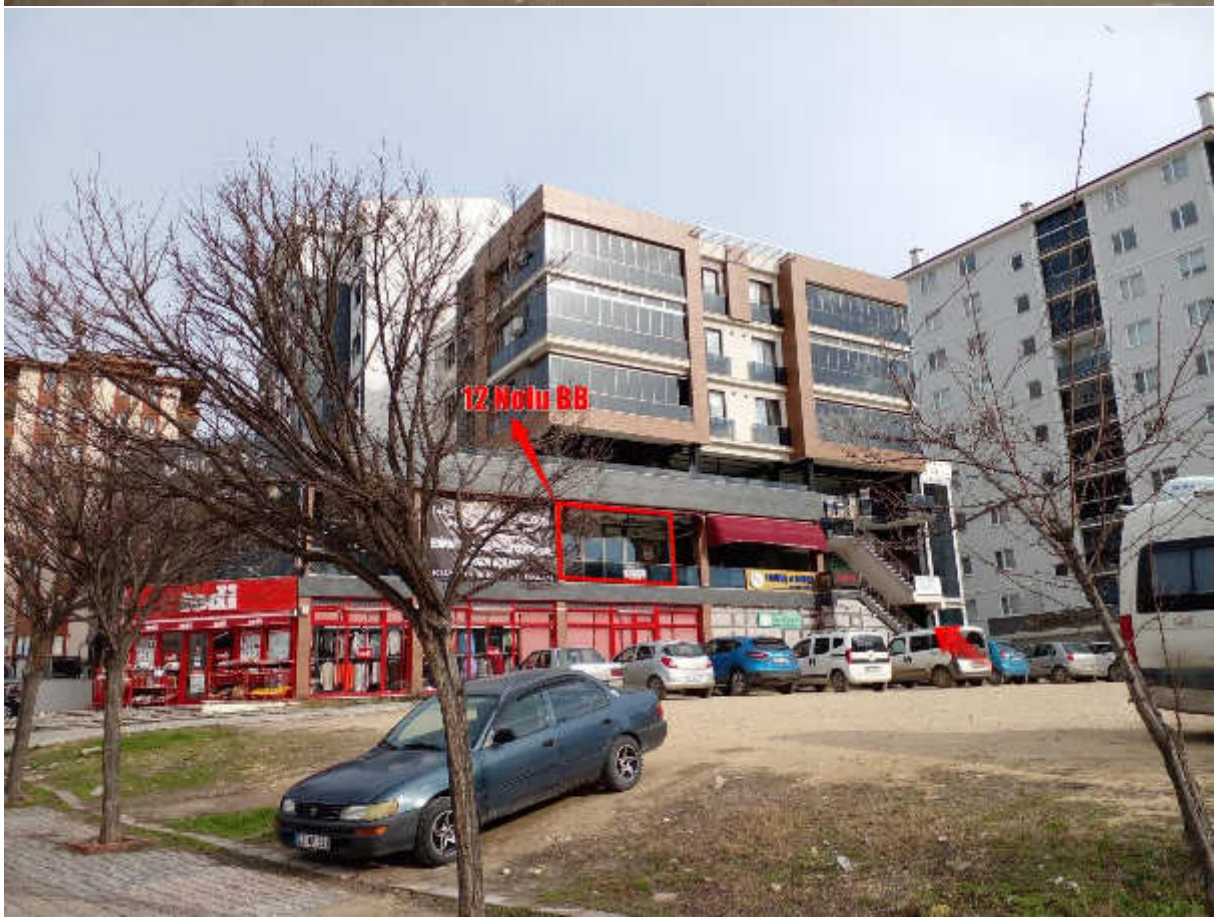
Osman Doğan PESEN	**Tolga ERDEM**
Lisans No: 405306	Lisans No: 411407
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

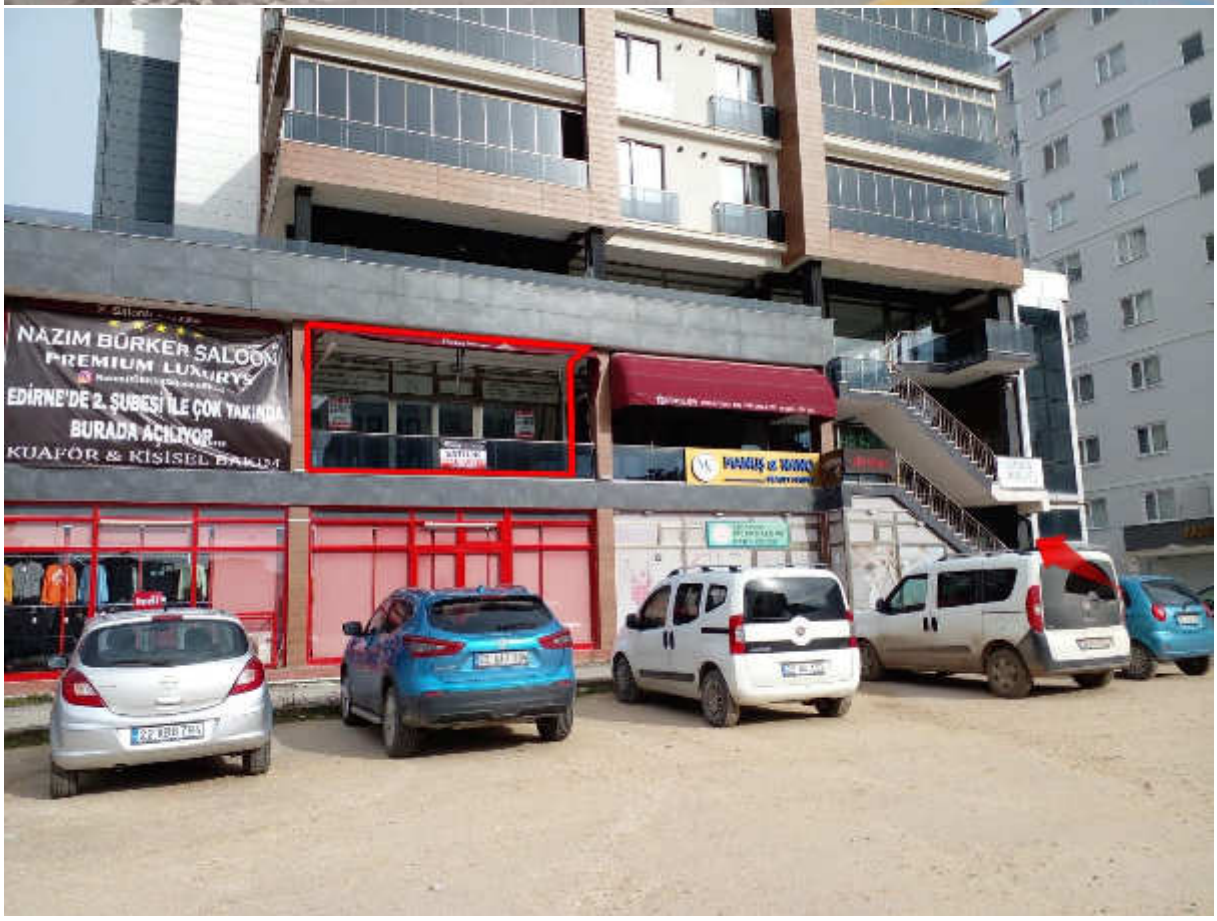
- *TAŞINMAZ GÖRSELLERİ*
- *KONUM*
- *İMAR DURUM BELGESİ*
- *YAPI RUHSATLARI*
- *TAKYİDAT BELGELERİ*
- *UZMANLARA AİT SPK LISANSLARI*

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI



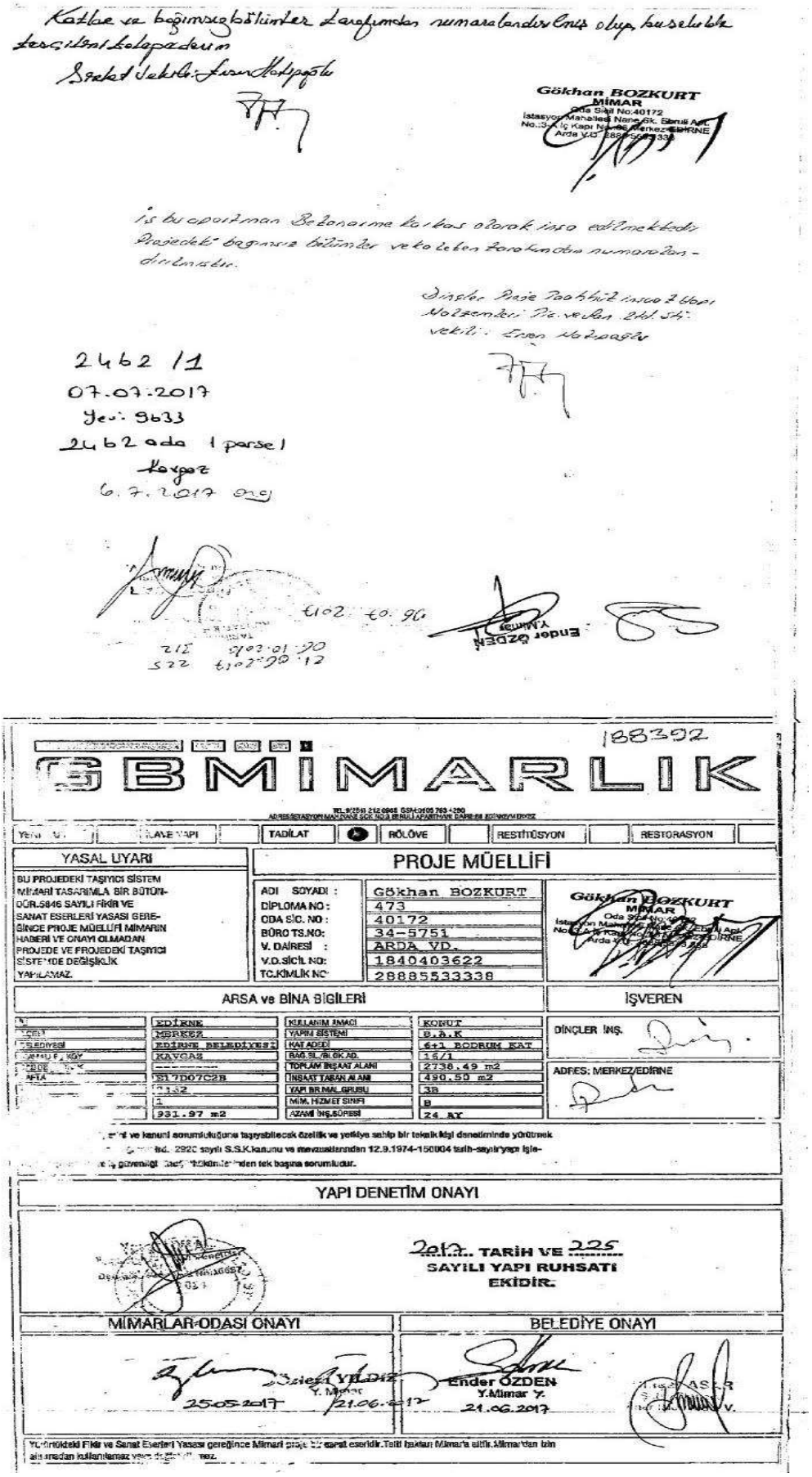


12 Nolu BB
DİNÇLER 3
Abdi İpekçi Caddesi


NAZIM BÜRKER SALOON
PREMIUM LUXURY
EDİRNE'DE 2. ŞUBESİ İLE ÇOK YAKINDA
BURADA AÇILIYOR...

İÇ MEKAN FOTOĞRAFLARI

ONAYLI MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ



Katlar ve bağımsız bölümler tarafımızdan numaralandırılmış olup, buselerde tasvirleri bulunmaktadır.

Gökhan BOZKURT
MİMAR
Oda Sicil No:40172

İş bu apartman betonarme karkas olarak inşa edilmektedir. Projedeki bağımsız bölümler ve kat alanlarımız numaralandırılmıştır.

Ender Özden Proje Koordinatörü inşaat Yapı Malzemeleri Pazarlama Ekl. Sti.
Vekili: Emre Kalyoncu

2462 / 1
07.07.2017
Yev: 9633
2462 ada 1 parsel
Kayaz
6.7.2017

İBMİMARLIK

188392

YENİ | İLAVE YAPI | TADİLAT | RÖLÖVE | RESTİTÜSYON | RESTORASYON

YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

PROJE MÜELLİFİ

ADI SOYADI :	Gökhan BOZKURT
DİPLOMA NO :	473
ODA SİC. NO :	40172
BÜRO TS.NO:	34-5751
V. DAİRESİ :	ARDA VD.
V.D.SİCİL NO:	1840403622
TC.KİMLİK NO:	28885533338

Gökhan BOZKURT MİMAR

ARSA ve BİNA BİGİLERİ

İL	EDİRNE	KULLANIM AMACI	KONUT
İLÇESİ	MERKEZ	YAPIM SİSTEMİ	B.A.K
BELDİYESİ	EDİRNE BELDİYESİ	KAT ADEDİ	6+1 BODRUM KAT
MAHALLE / KÖY	KAYCAZ	BAĞ.SL./BLOK NO.	15/1
PAFTA	517D07C2B	TOPLAM İNŞAAT ALANI	2738.49 m2
ADA	2462	İNŞAAT TABAN ALANI	490.50 m2
PARSEL	1	YAPI BR.MAL.GRUBU	3B
ALAN	931.97 m2	MİM.HİZMET SINIFI	B
		AZAMİ İNŞ.SÜRESİ	24 AY

İŞVEREN: DİNÇLER İNŞ.

ADRES: MERKEZ/EDİRNE

...nal ve kanuni sorumluluğunu taşıyabilecek özellik ve yeterliye sahip bir teknik kişi denetiminde yürütmek ... 2920 sayılı S.S.K.kanunu ve mevzuatlarından 12.9.1974-150004 tesis-sayılı yapı İşle... İş güvenliği ... tedbirlerinden tek başına sorumludur.

YAPI DENETİM ONAYI

2017 TARİH VE 225 SAYILI YAPI RUHSATI EKİDİR.

MİMARLAR ODASI ONAYI

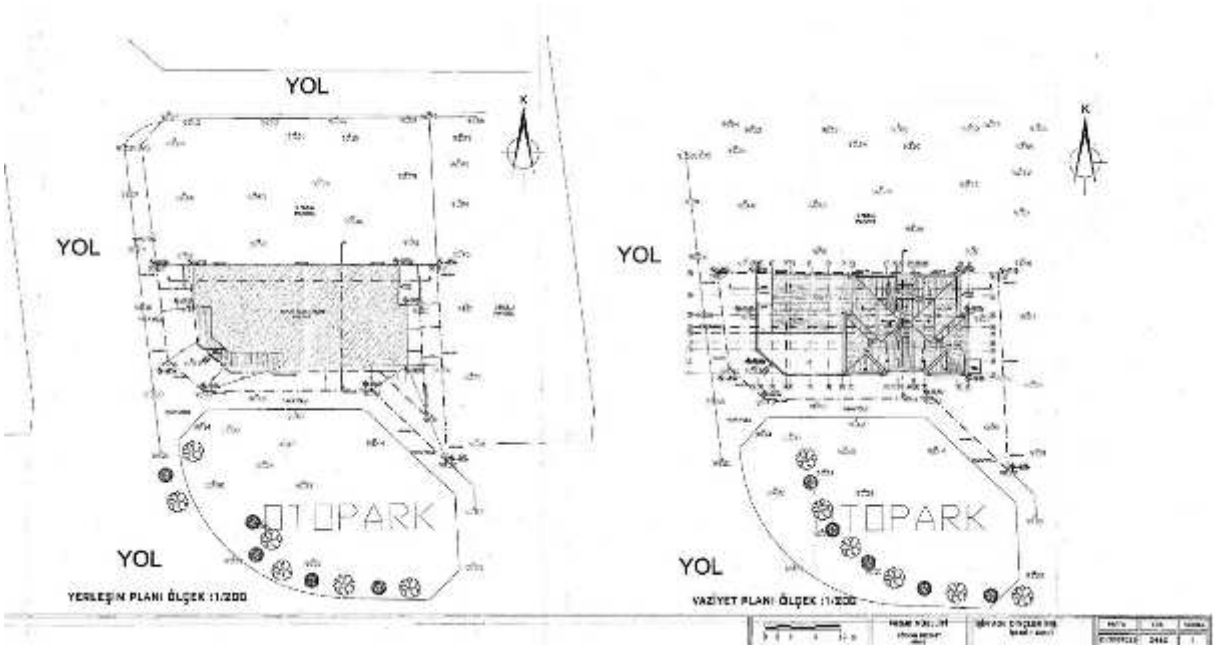
Özlem YILDIZ Y. Mimar
25.05.2017 / 21.06.2017

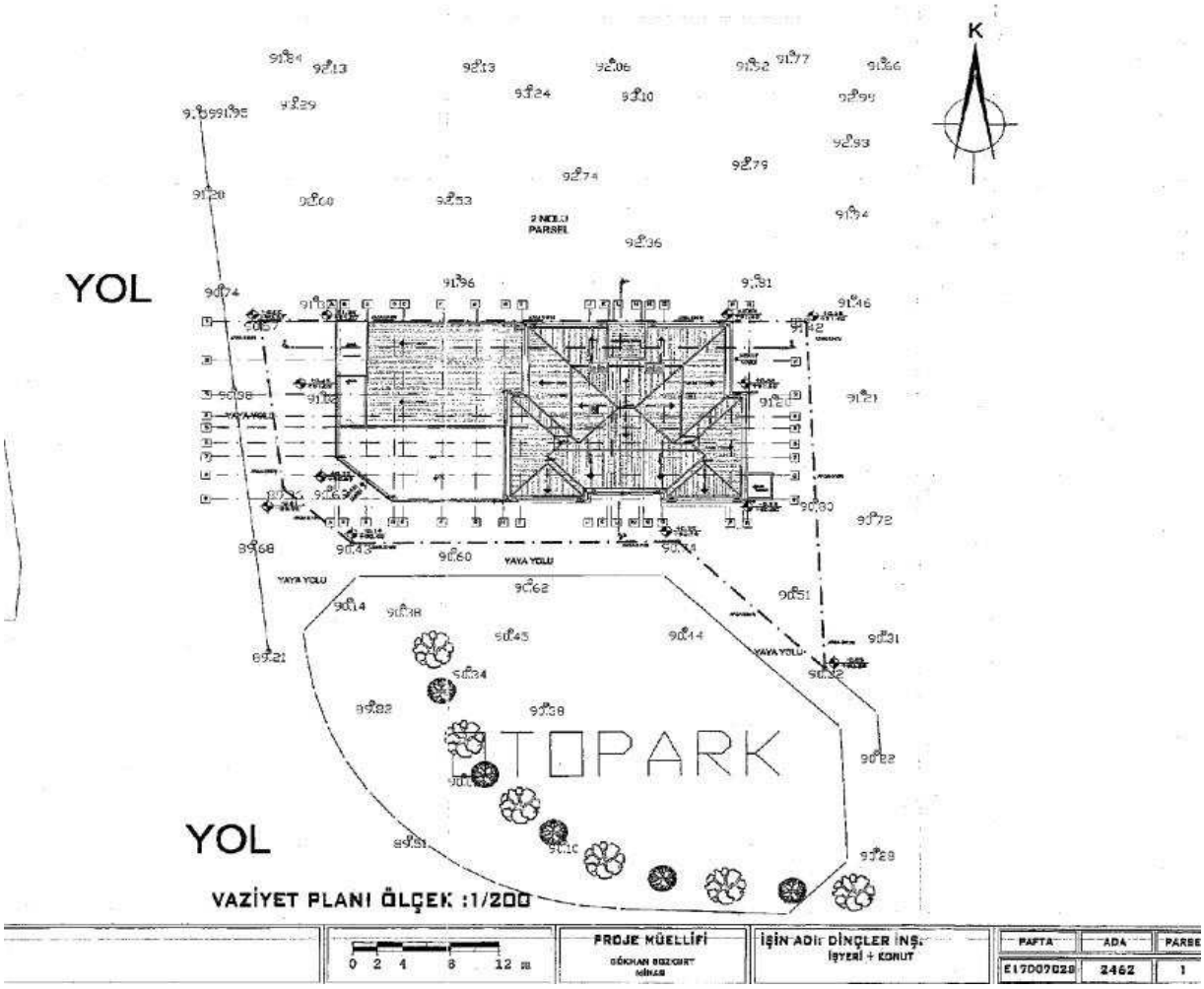
BELEDİYE ONAYI

Ender ÖZDEN Y.Mimar Y.
21.06.2017

Yukarıdaki Fikir ve Sanat Eserleri Yasası gereğince Mimari proje bir sanat eseridir. Telif hakları Mimarla aittir. Mimardan izin alınmadan kullanılamaz yeni ... tez.

VAZİYET PLANI





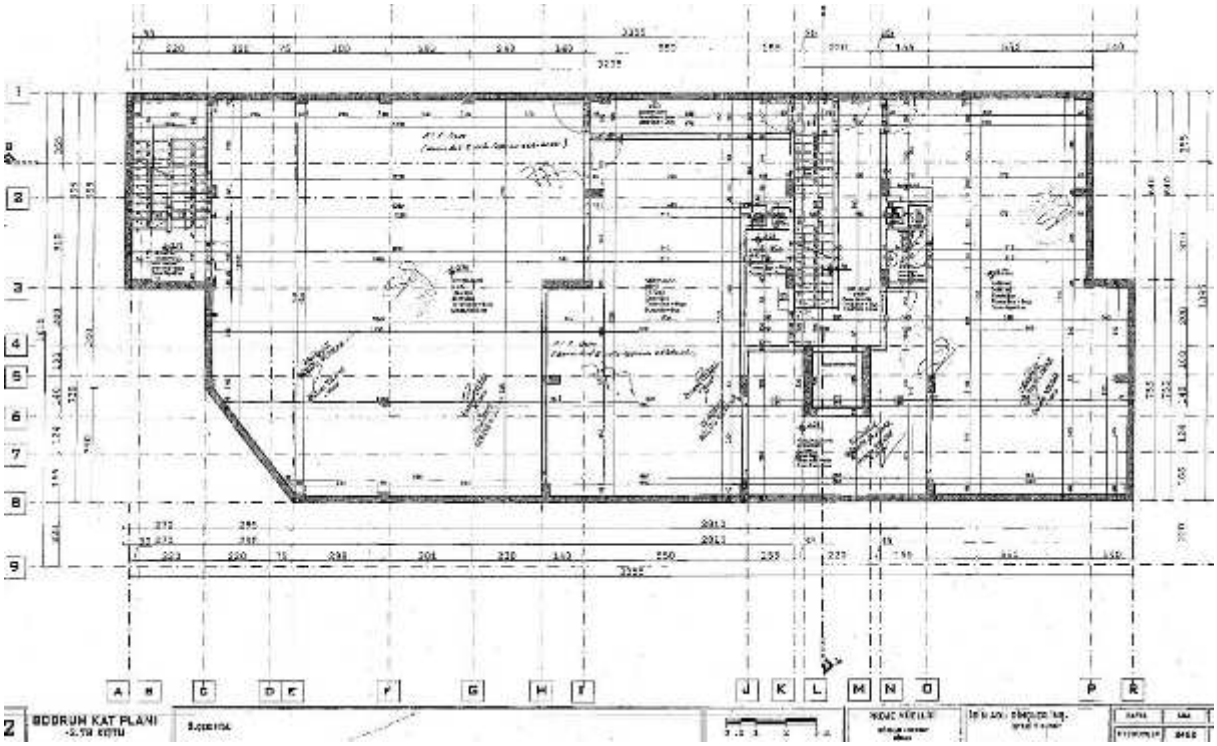
Bağımsız Bölüm Liste

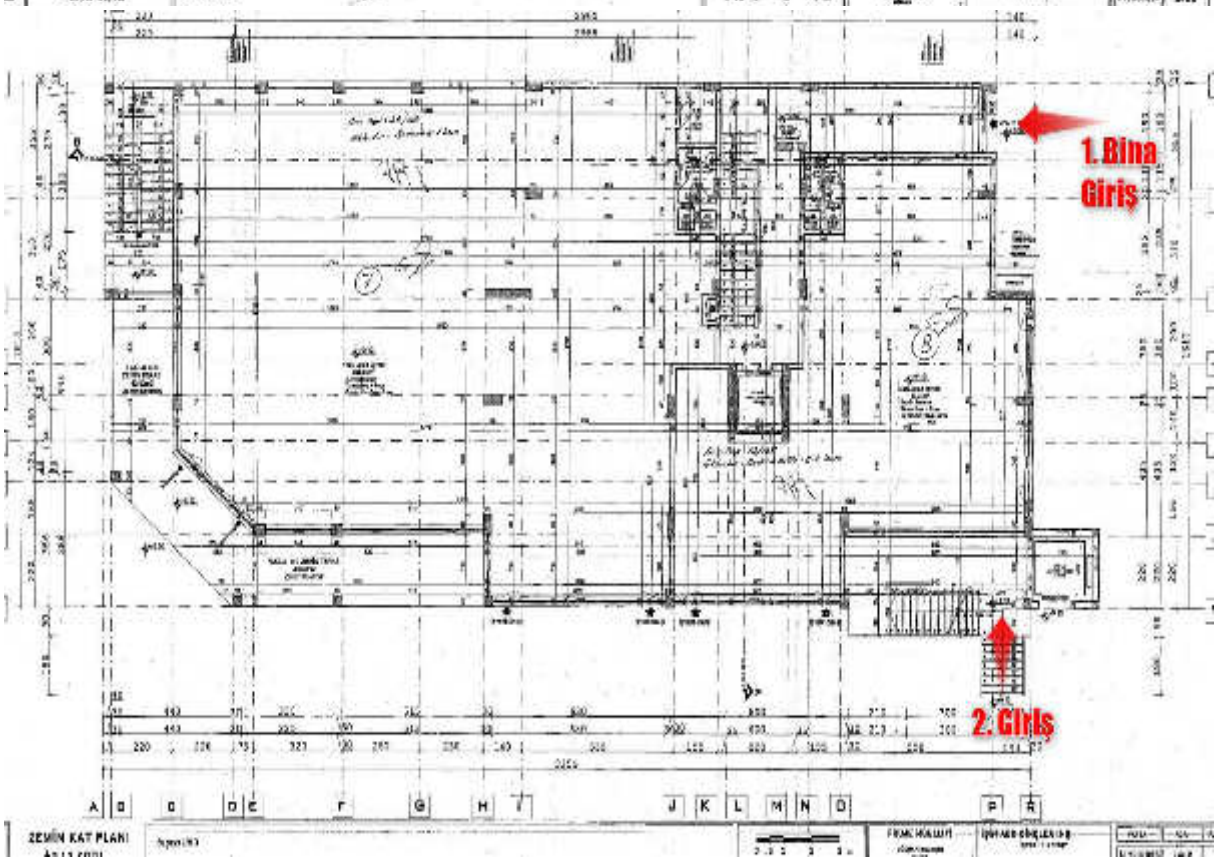
L İ S T E

Bağımsız Bölümün Bulunduğu kat ve Bağımsız Bölüm no		Değeri	Arsa Payı	Niteliği	Eklentisi	Maliki
3 ncü kat	(1)	80.000.-	8 / 128	Mesken	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
3 ncü kat	(2)	80.000.-	8 / 128	Mesken	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
4 ncü kat	(3)	80.000.-	8 / 128	Mesken	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
4 ncü kat	(4)	80.000.-	8 / 128	Mesken	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
5 ncü kat	(5)	80.000.-	8 / 128	Mesken	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
5 ncü kat	(6)	80.000.-	8 / 128	Mesken	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
Zemin kat	(7)	260.000.-	26 / 128	İş yeri	Bod.Katta E.1.Depo	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
Zemin kat	(8)	120.000.-	12 / 128	İş yeri	" E.2.Depo	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti
1 nci kat	(9)	20.000.-	2 / 128	İş yeri	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti.
1 nci kat	(10)	40.000.-	4 / 128	İş yeri	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti
1 nci kat	(11)	50.000.-	5 / 128	İş yeri	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz.
1 nci kat	(12)	50.000.-	5 / 128	İş yeri	.....	Dinçler prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic ve San.Ltd.Şti
1 nci kat	(13)	20.000.-	2 / 128	İş yeri	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti
1 nci kat	(14)	60.000.-	6 / 128	İş yeri	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti
2 nci kat	(15)	180.000.-	18 / 128	İş yeri	.....	Dinçler Prj.Tah.İnş.Yap.Mlz. Tic.ve San.Ltd.Şti
	+	1.280.000.-	+ 128 / 128			

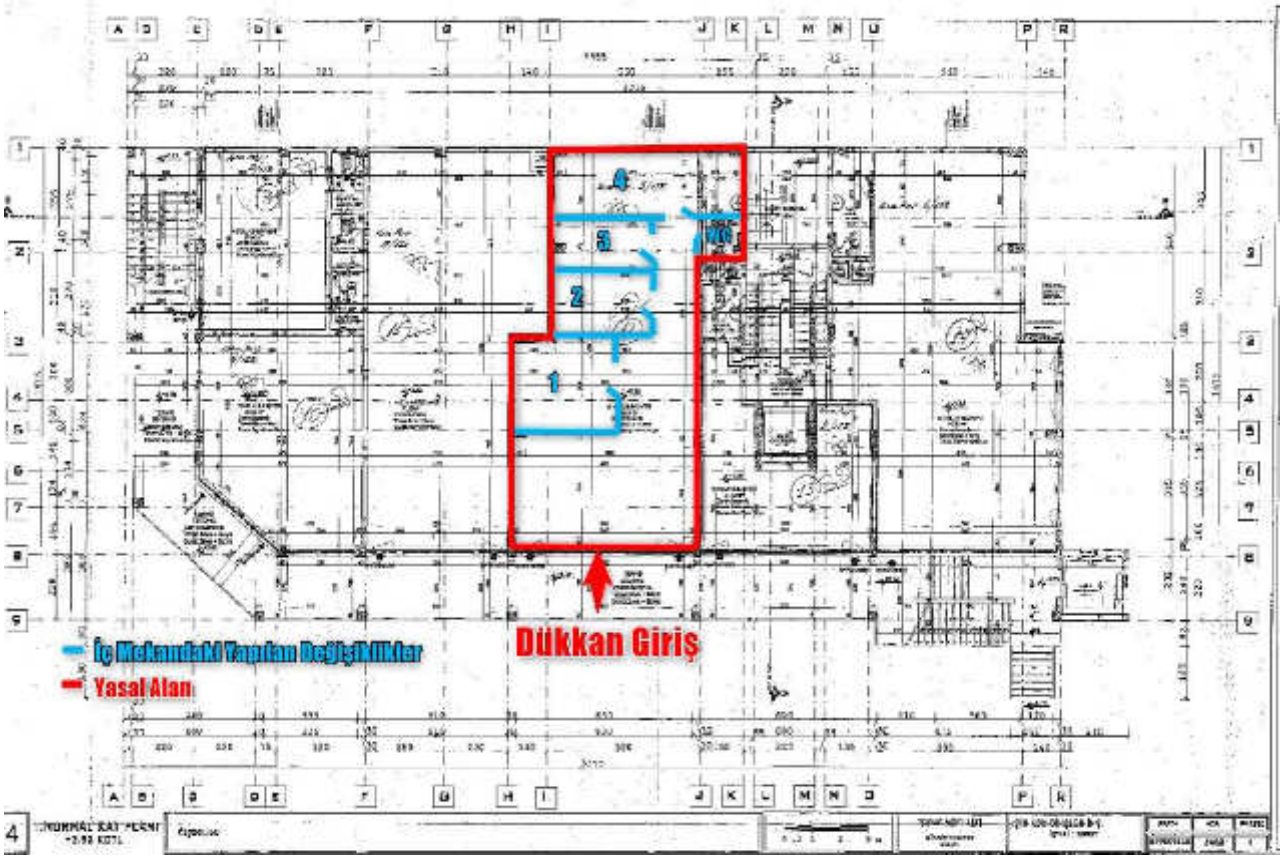
Edirne Merkez Kavgaz mevkiinde kain tapunun adası 2462, Parseli 1 numarasında kayıtlı 931,97 m2. Miktarlı arsa vasıflı taşınmaz üzerine inşa edilmekte olan bir bodrum, bir zemin, beş normal katlı (6) meskenli (9) İş yeri li Betonarme Karkas apartmanın her bağımsız bölümün bulunduğu kat ve bağımsız bölüm numa rası, değeri ile orantılı arsa payı, niteliği, eklentisi ve maliklerini gösterir iş bu liste 634 / 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun ilgili maddeleri gereğince tarafımdan düzenlenmiştir.

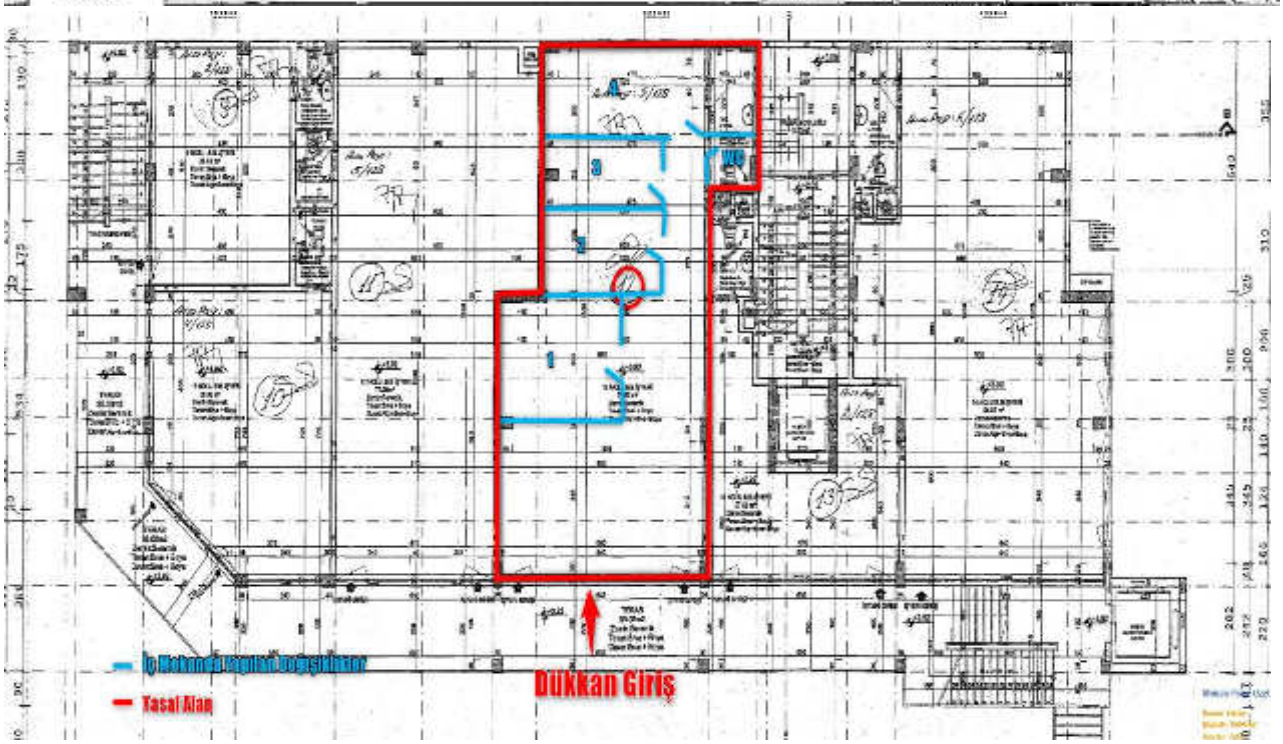
Dinçler Proje Taahhüt İnşaat Yapı Malzemeleri
Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi
Vekili : Ersen Hatipoğlu

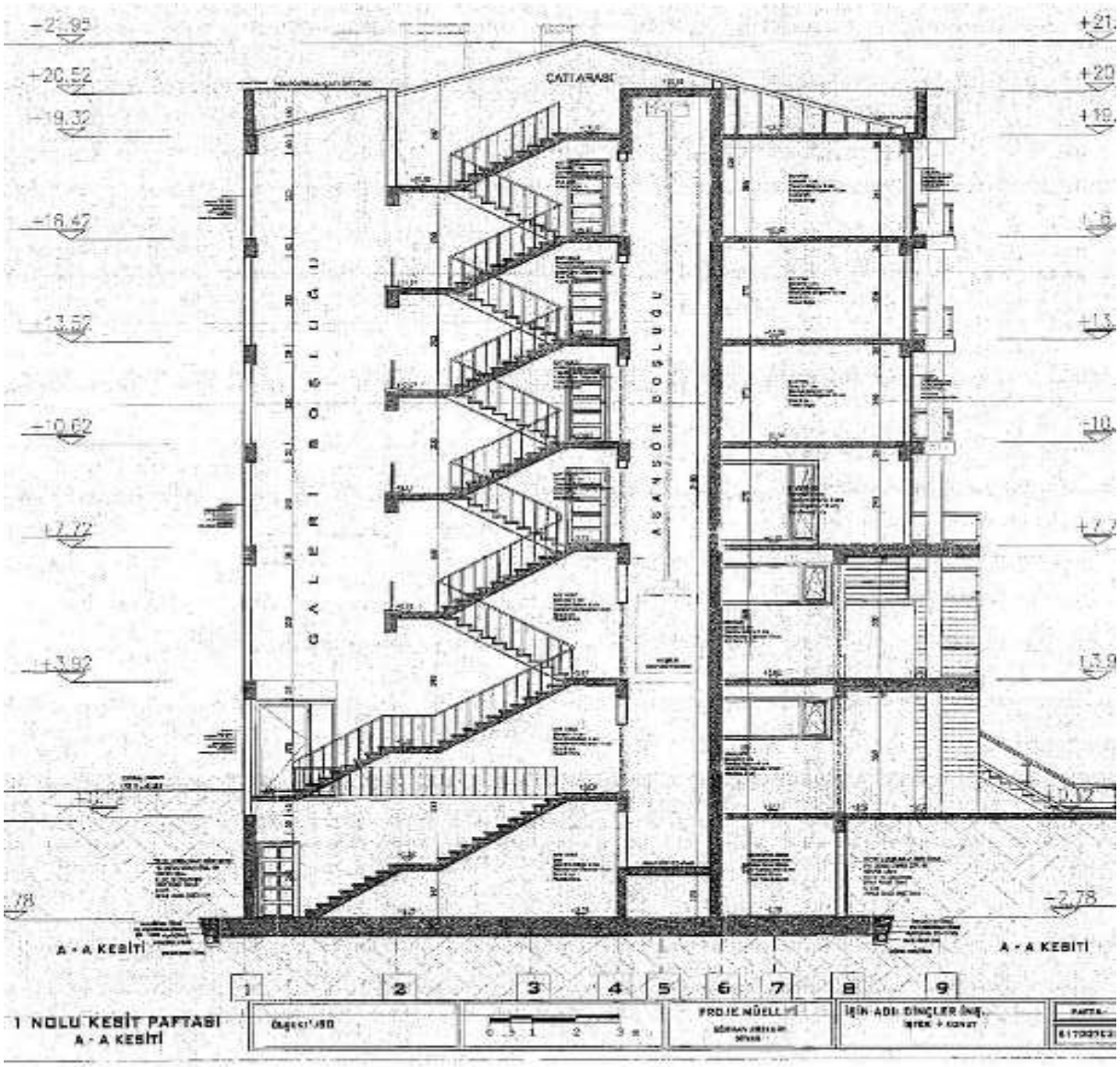

BODRUM KAT PLANI

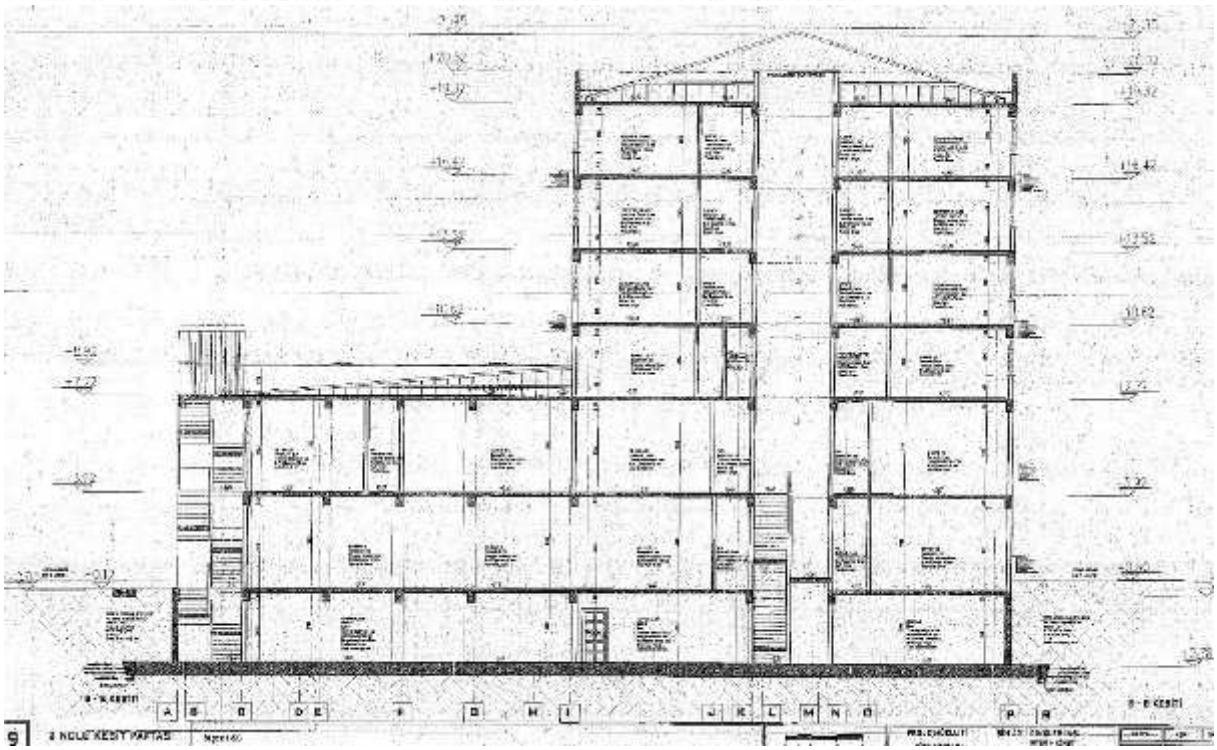

1. Bina Giriş
2. Giriş
ZEMİN KAT PLANI

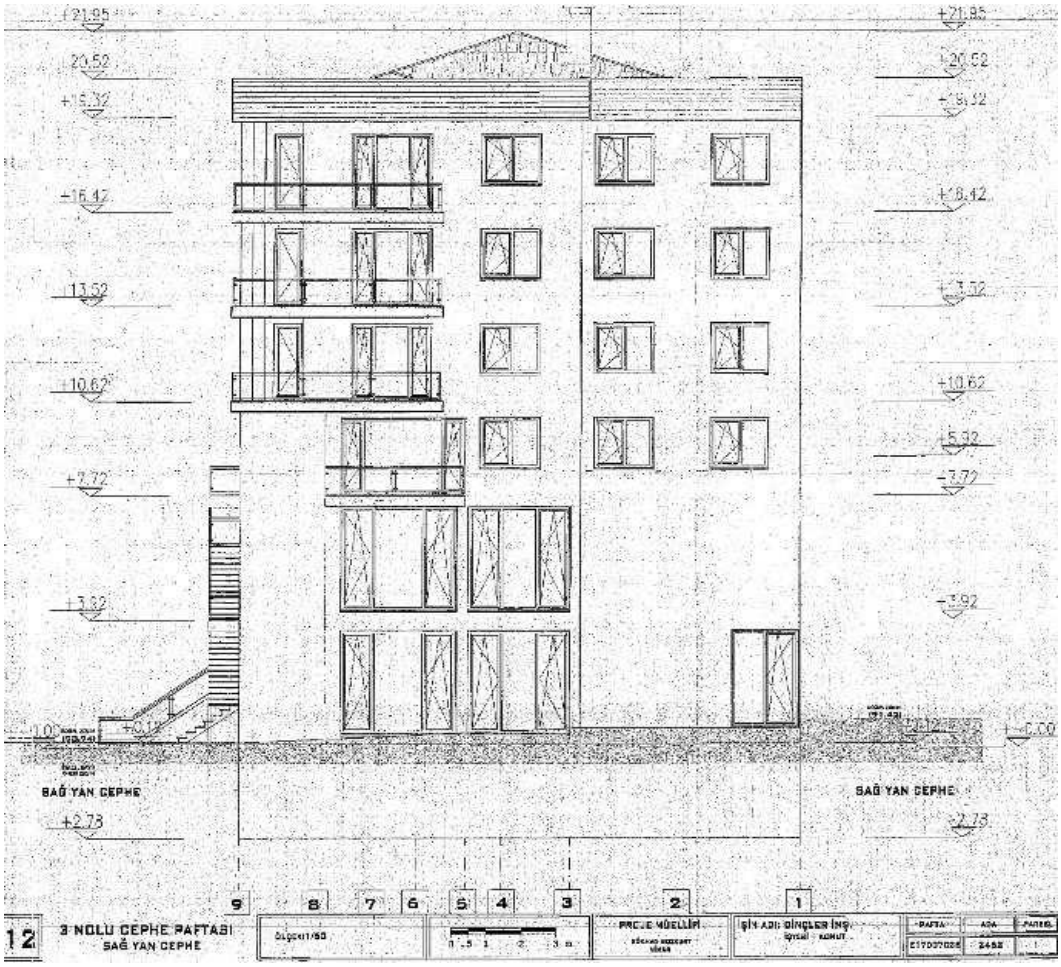
Kat Planı

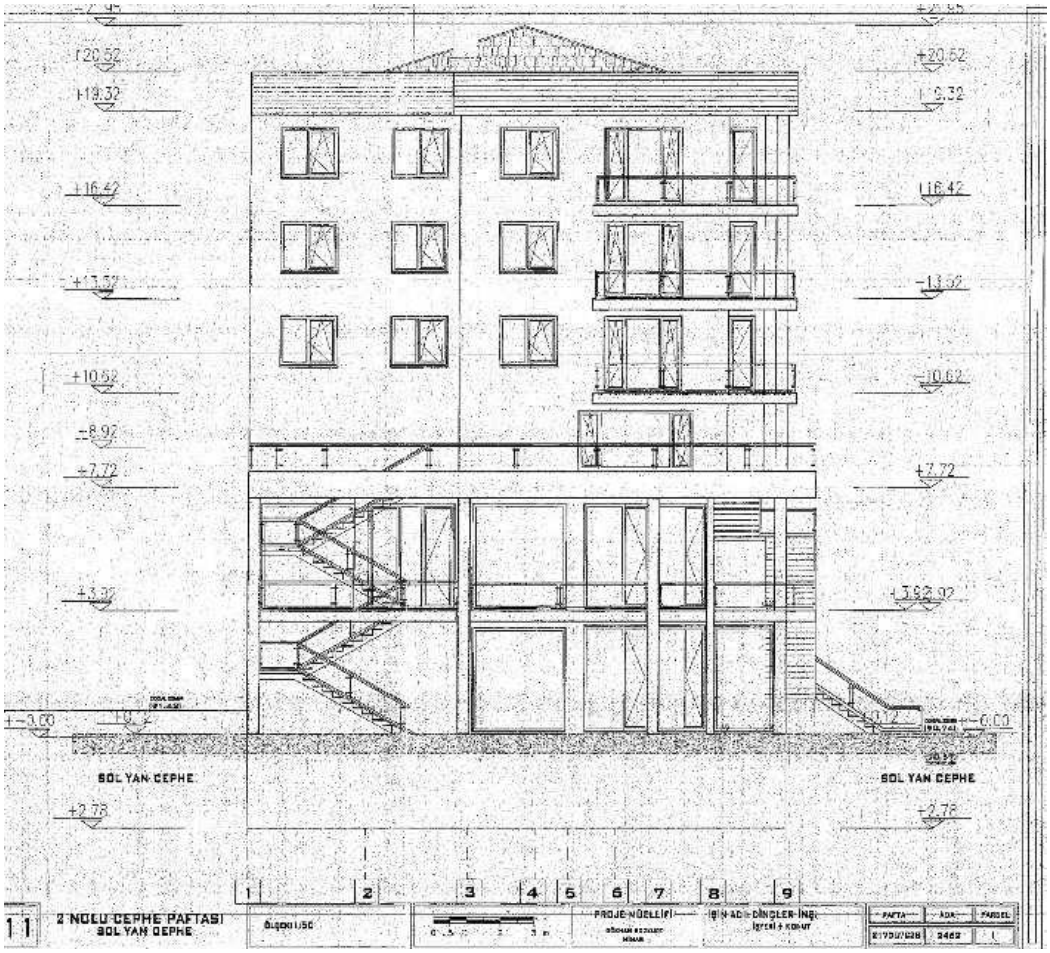

İç Mekandaki Yapılan Değişiklikler
Yasal Alan
Dükkan Giriş

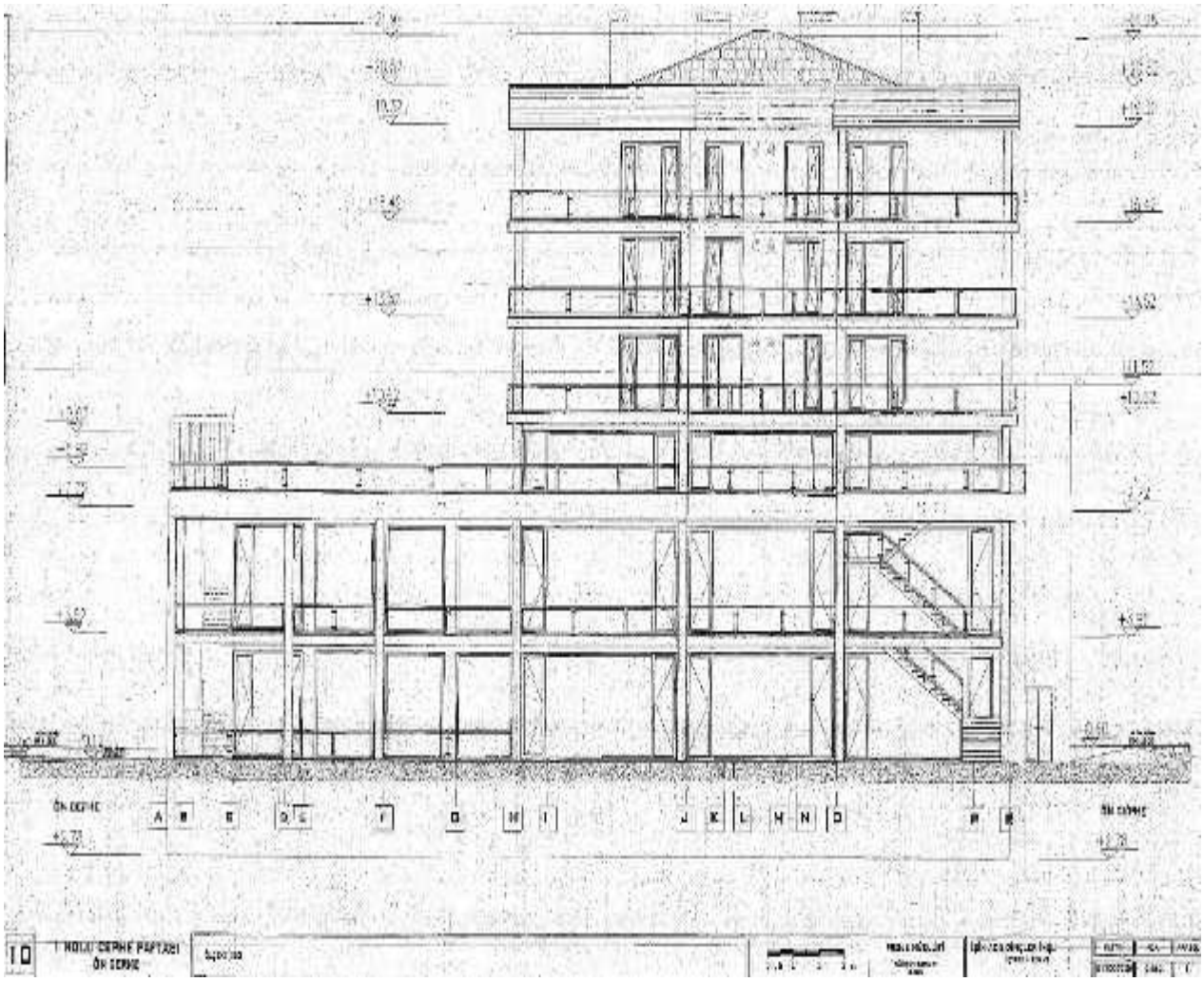

İç Mekandaki Yapılan Değişiklikler
Yasal Alan
Dükkan Giriş

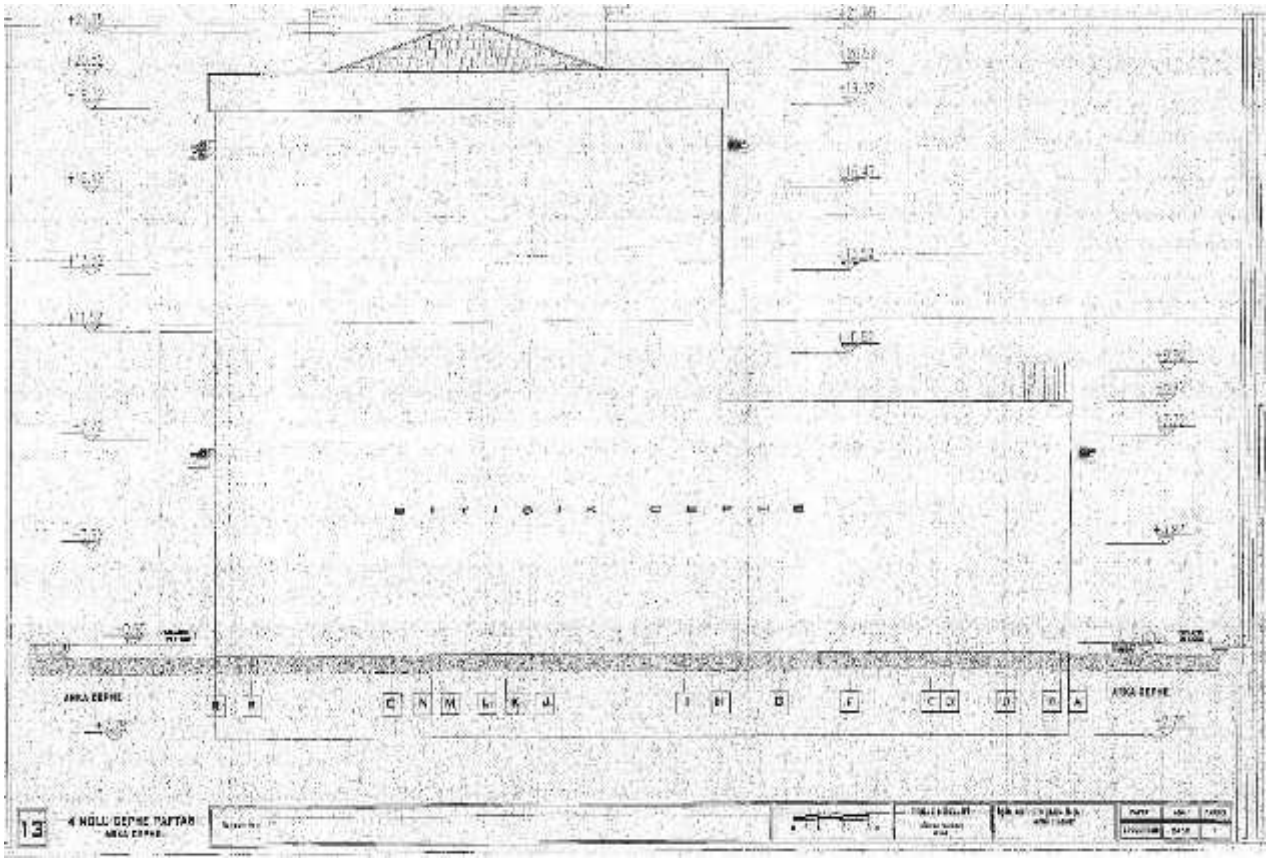

CATIARASI
GALERİ BOŞLUĞU
ASANSÖR BOŞLUĞU
A - A KESİTİ
A - A KESİTİ
1 NOLU KESİT PAFTASI
A - A KESİTİ
PROJE MÜELLİ
İŞİN ADI: DİNÇLER İnş.


2 NOLU KESİT PAFTASI

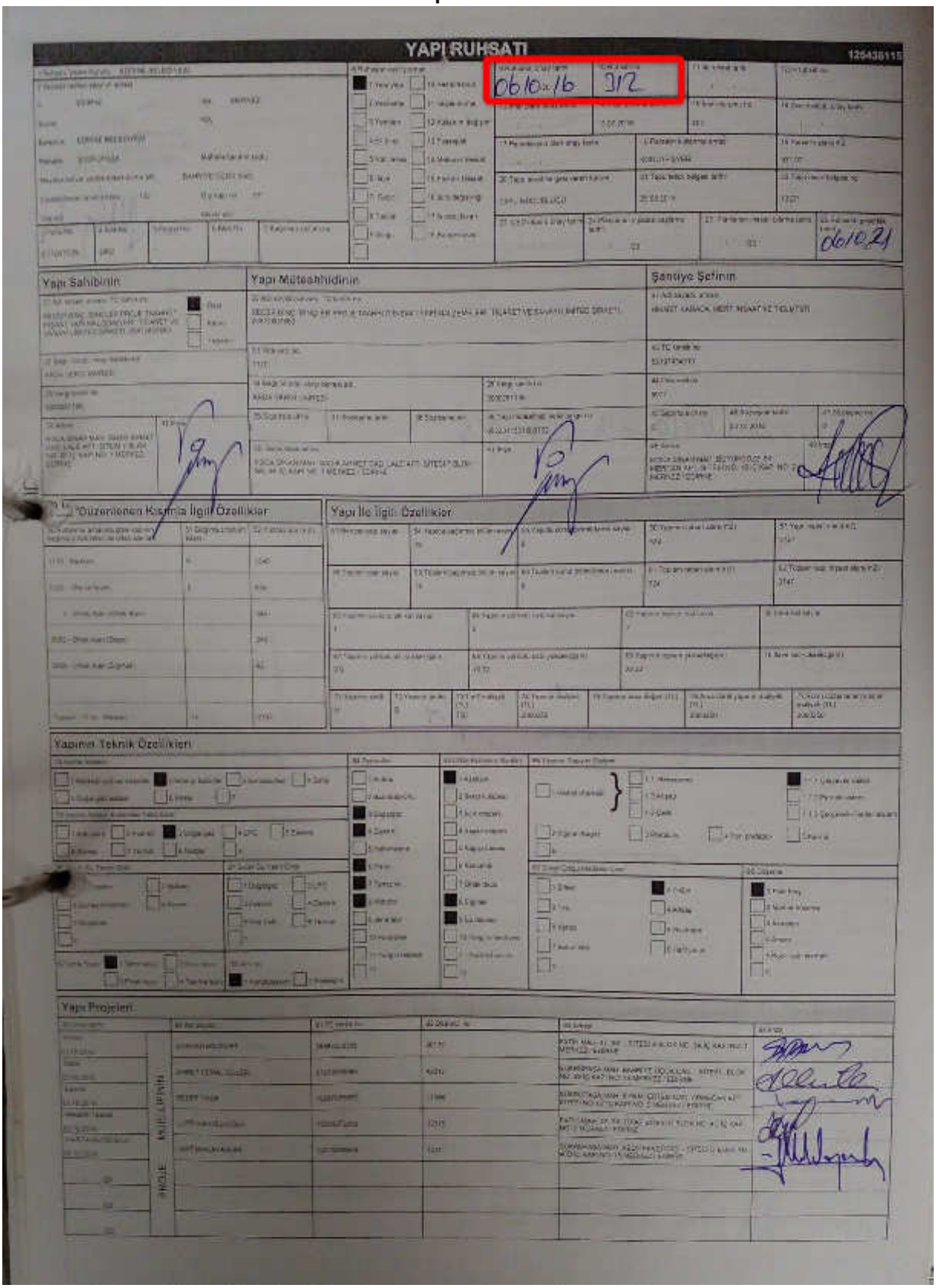

SAĞ YAN CEPHE
SAĞ YAN CEPHE
12
3 NOLU CEPHE PAFTASI
SAĞ YAN CEPHE
PROJE MÜELLİFİ
İŞİN ADI: DİNÇLER İNŞ.
İÇREKİ + KONUT
PAFTA
ADA
PARSEL
2462


SOL YAN CEPHE
SOL YAN CEPHE
11
2 NOLU CEPHE PAFTASI
SOL YAN CEPHE
PROJE MÜELLİFİ
İŞİN ADI: DİNÇLER İNŞ.
İÇREKİ + KONUT
PAFTA
ADA
PARSEL
2462





Yeni Yapı Ruhsatı



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

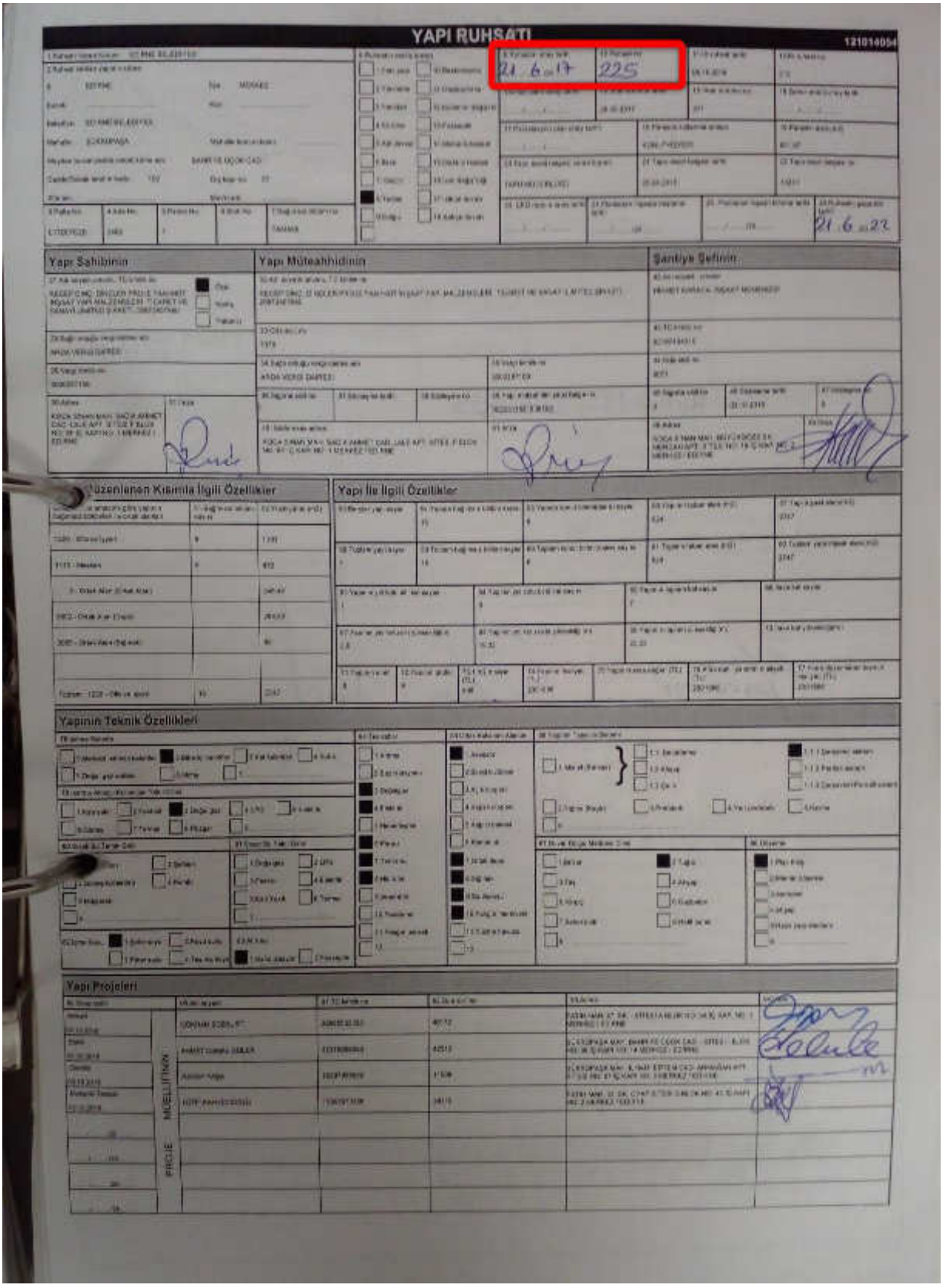
Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Tadilat Ruhsatı



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

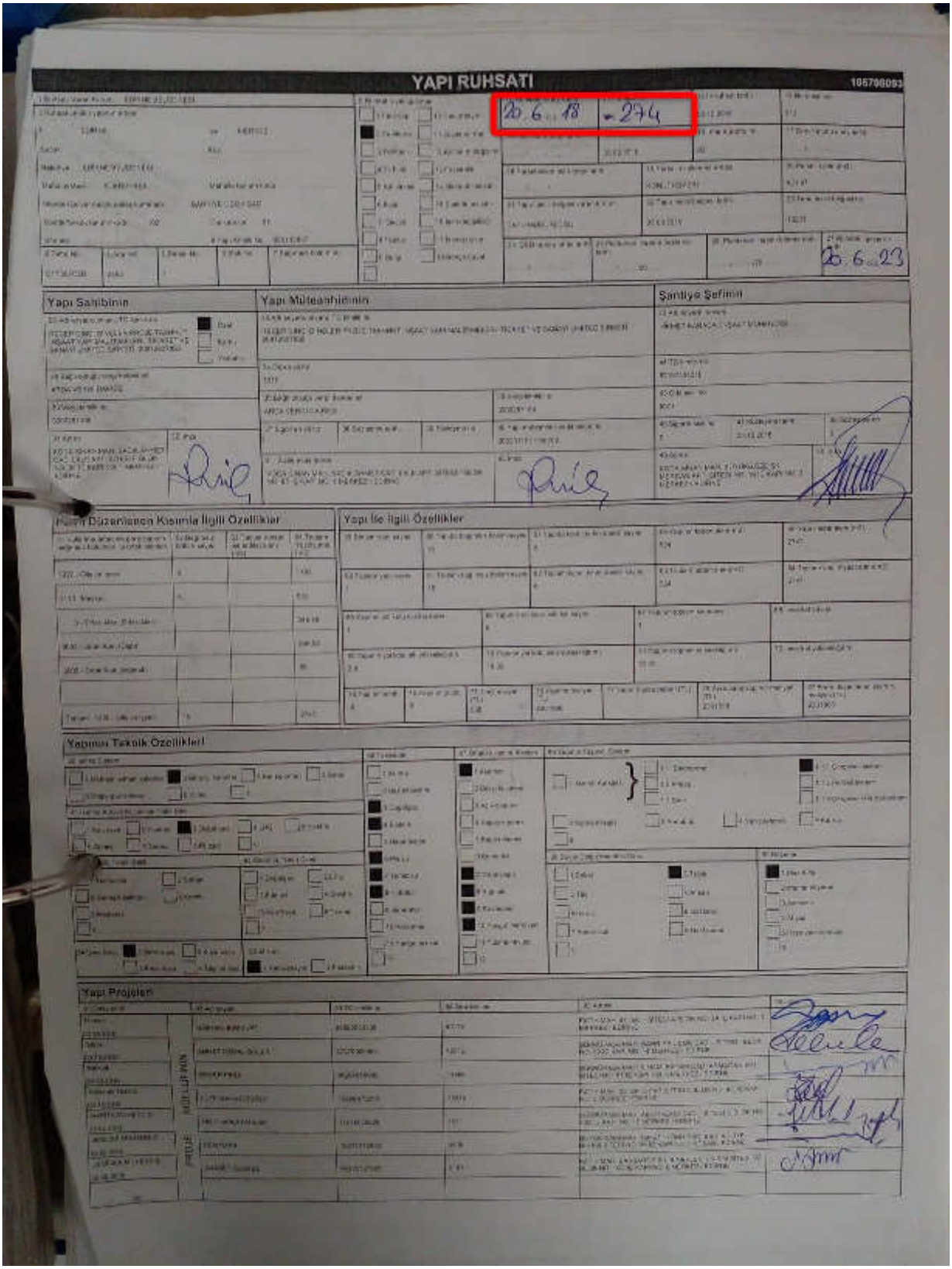
Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Yenileme Ruhsatı



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

İmar Durum

UAVT

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	
Tipi:	Apartman
İnşaat Ruhsat Tarihi:	21.6.2017
Tadilat Tarihi:	
Toplam Alan:	2.476,98
Ada/Parsel/Pafta:	2462 / 1 / E17D07C2B
UAVT Bina No:	68S142887
Adı:	Recep Dinç, Dinçler Prj.Taah.İnş.Yapı Malz.Tic. ve San.Ltd.Şti
Adresi:	ŞÜKRÜPAŞA MAH. BAHRİYE ÜÇOK CAD. NO: 57 EDİRNE
Sahibinin Adı Soyadı:	Recep Dinç, Dinçler Prj.Taah.İnş.Yapı Malz.Tic. ve San.Ltd.Şti

Belgenin	
Veriliş Tarihi:	6.11.2017
Geçerlilik Tarihi:	6.11.2027
Performans Sınıfı:	B
Emisyon Sınıfı:	B

Binanın Görüntüsü

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	303.218,76	150,24	0,00	0,00	B
Isıtma	187.637,81	92,97	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	51.581,56	25,56	0,00	0,00	C
Soğutma	22.543,05	11,17	0,00	0,00	B
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	41.456,35	20,54			C
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	
Numarası:	Y222210F659E8
Veriliş Tarihi:	6.11.2017
Son Geçerlilik Tarihi:	6.11.2027
İptal Edilen EKB No:	

Belge Düzenleyenin	
Adı Soyadı:	FATİH DEMİREL
Firması:	FATİH DEMİREL
Sertifika No:	MMO-41-0353
İmza:	

Kare Kod

Sayfa 1/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

KONUM

TAKYIDAT BILGILERI

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2-2-2023-16:56

webtapu

Kaydı Oluşturan: TOLGA ERDEM (Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
071223044482	C012023020204534056380280	4448

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	96549749
İl/İlçe:	EDİRNE/MERKEZ
Kurum Adı:	Edirne
Mahalle/Köy Adı:	KAVGAZ
Mevkii:	KAVGAZ
Cilt/Sayfa No:	205/20238
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2462/1
AT Yüzölçüm(m2):	931.97
Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1. KAT//12
Arsa Pay/Payda:	5/128
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 06/07/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Edirne - 07-07-2017 16:19 - 9633	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
487129651	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 17-06-2019 8713	-

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
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 10/10/2019 tarih 21634 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Melikgazi Tapu Müdürlüğü ne 16/01/2020 tarih 1413 sayı ile yetki verilmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : Ankara 28. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/17657 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1366.12 TL bedel ile Alacaklı : Otoyol Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Edirne - 17-01-2023 16:47 - 1656	

BİLGİ AMAÇLIDIR

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	900000.00 TL	%30 değişken	1/0	F.B.K.	Edirne - 31-10-2017 14:46 - 15435

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Edirne - KAVGAZ - (Aktif) - 2462 Ada - 1 Parsel - 12 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8078582) FORMET ÇELİK KAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	900000.00 TL	Edirne - 31-10-2017 14:46 - 15435	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **VJH2Rpjr5I6-n** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

LİSANSLAR VE SERTİFİKALAR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405306

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

Osman Doğan PESEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulluğu

Tarih : 10.01.2019 No : 411407

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

Tolga ERDEM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

T.C.
BEYOĞLU 38 NOTERLİĞİ
Mediki Mektepsan Cad. Ömer Avni Mah.
Findıklı Çeşitli Hamamı Sokak No:6/A
Beyoğlu/İstanbul Tel: 0212 245 02 84

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu'ndan

27 Eylül 2021

SURET

Nü 04776

Tarih : 28.07.2016

No : 405699

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

Mert ERİŞEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İŞBU FOTOKOPİ İLGİLİSİ TARAFINDAN DAİREYE İBRAZ EDİLİP VE BİR NÜSHASI DAİREMİZDE DOSYASINDA ALINDIKTAN SONRA GETİRENE GERİ VERİLEN ASLINA UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

BEYOĞLU 38. NOTERİ
TURNA GÜMÜŞ Vekili
Başkatip
KIYMET USTABAŞIOĞLU

Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.10670 08.08.2019
Konu :Listeye alınma

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Balmumcu Mah. Morbasan Sok.
Koza İş Merkezi Sit. A Blok Apt. No:10
Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : 08.08.2019 tarihli ve 5 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda özetle; Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma tarihinizi belirtir bir yazı verilmesi talep edilmektedir.

Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 *"Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"* uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebiniz Kurulumuzun 25.07.2019 tarihli 42/969 sayılı toplantısında uygun bulunmuştur.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-imzalıdır
Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000, İnternet: http://www.spk.gov.tr
Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Süzer Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL, Tel: (212) 334 5500, Faks: (212) 334 5600
Bilgi için: Demet AKMAZ TERCAN
BAŞUZMAN
dakmaz@spk.gov.tr
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : **526fc835-205a-49e6-b6e5-8faf14f5d0ad**
https://dogrulama.spk.gov.tr adresinden belge numarası ile doğrulatabilirsiniz.

1/1