



TEKİRDAĞ İLİ
ERGENE İLÇESİ
MİSİNLİ MAHALLESİ
464 ADA 2-3-4 PARSELLER
3 ADET TARLA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR ÖZETİ		
Müşteri Adı	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A. Ş.	
Raporu Hazırlayan	Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Rapor Numarası	Ö.SPK-2021-00001	
Rapor Tarihi.	24.12.2021	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
İl	TEKİRDAĞ	
İlçe	ERGENE	
Mahalle	MİSİNLİ	
Ada/Parsel Numarası	464/2-3-4	
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla	
İmar Durumu	Tarımsal Niteliği Birinci Öncelikli Korunacak Alan	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m ²)	3.306,49 m ² - 10.512,61 m ² - 8.464,62 m ²	
Mevcut Kullanım	Tarla	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	21.12.2021	
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	4.620.000,00 TL	Dörtmilyonaltıyüzüymibin..-TL
Yasal Durum Değeri (KDV Dahil)	5.451.600,00 TL	Beşmilyondörtüyzellibirbinaltıyüz-TL
Yasal Durum Değeri (USD)*	353.600 USD	Üçyüzelliüçbinaltıyüz-USD
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	4.620.000,00 TL	Dörtmilyonaltıyüzüymibin..-TL
Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	5.451.600,00 TL	Beşmilyondörtüyzellibirbinaltıyüz-TL
Mevcut Durum Değeri (USD)*	353.600 USD	Üçyüzelliüçbinaltıyüz-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	9.000,00 TL	Dokuzbin.-TL
Pazar Kirası (USD)*	688 USD	Altıyüzseksensekiz.-USD

*21.12.2021 tarihli merkez bankası verilerine göre 1 USD Alış: 13,0135 TL, 1 USD Satış: 13,0656 TL olarak kabul edilmiştir.

*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi	3
1.2 Rapor Numarası	3
1.3 Rapor Türü	3
1.4 Şirket Bilgileri	3
1.5 Raporu Hazırlayanlar	3
1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
1.8 Değerleme Tarihi	4
1.9 Dayanak Sözleşme	4
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	6
2.1 Demografik Veriler	6
2.2 Ekonomik Veriler	6
3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	8
3.1 Pazar Yaklaşımı	8
3.2 Gelir Yaklaşımı	8
3.3 Maliyet Yaklaşımı	9
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	11
4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi	11
4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri	13
4.3 Kadastro Durum	14
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul. İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi sınırları içindeki 1664 Ada 1 parsel sayılı, 206000.00m ² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.	14
4.4 İmar Durumu	14
4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	16
4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler	17
4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler	17
3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	18
5. DEĞER TAKDİRİ	19
5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar	19
5.2 Emsal Araştırması	19
5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü	21
6. SWOT ANALİZİ	23
7. RAPOR EKLERİ	24

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.2 Rapor Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının hazırlanan, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel numaralı taşınmazların tamamının pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.4 Şirket Bilgileri

Tepe Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 17.03.2021 tarihinde kurulmuş, Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 09.11.2021 tarihi itibarıyla değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apartmanı No:9/7 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.tepetasinmaz.com olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor Şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat SÖZER tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet GENÇ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından onaylanmıştır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1.6 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel numaralı taşınmazların pazar değeri tespitidir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.11.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2021 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul ile ilgili resmi incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşme

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, İncelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

İşbu rapor, iki nüshası müşteriye verilmek üzere üç nüsha olarak, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında şirketimizce

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

İstanbul

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

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

2.2 Ekonomik Veriler

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4’ten %9,8’e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) gıda fiyatlarındaki artışların hız kesmesiyle piyasa beklentilerinin hafif altında artış göstermiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu %1,3 olurken yıllık enflasyon %19,6’ya yükselmiştir. Eylül’de mal fiyatlarında yıllık enflasyon yatay kalırken, hizmetlerde yükseliş sürmüştür. Öte yandan, yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) Mayıs 2020 sonrası ilk kez gerileme

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

kaydetmiştir. Eylül’de Yi-ÜFE bir önceki aya göre %1,5 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu %44,0’e inmiş ve ÜFE-TÜFE farkı 24,4 yüzde puana gerilemiştir. Ağustos ayında ihracat ithalattan hızlı artmaya devam ederken dış ticaret açığının gerilediği görülmüştür. Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %51,9 artışla 18,9 milyar dolara çıkarken ithalat %23,6 seviyesinde görece yavaş kalan büyüme ile 23,2 milyar dolar olmuştur. Dış ticaret açığı 4,3 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. İlk sekiz ayda ihracat 2020’nin aynı dönemine göre %36,9 artışla 140,2 milyar dolara çıkarken ithalat %25,5 artışla 170,0 milyar dolar olmuş ve böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %9,8 azalarak 29,8 milyar dolara gerilemiştir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir. Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.2 Gelir Yaklaşımı

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

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yaklaşımına önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir. Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Yeri, Konumu, Ulaşımı ve Çevre Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel sayılı, sırasıyla 3306,49 m² - 10.512,61 m² - 8.464,62 m² yüzölçümlü “TARLA” vasıflı gayrimenkullerdir.

İdari mahalle olarak Misinli Mahallesi, Edirne Bulvarı 464 Ada 2-3-4 Parsel (UAVT bulunmamaktadır) konumlu olan parsel yaklaşık olarak : 41.2812 derece enlem ve 27.5974 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ağırlıklı olarak tarımsal amaçlı tarlalar ve Ergene OSB dahilinde sanayi tesisi yapılar yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Taşınmazlara ulaşım için Edirne Bulvarı üzerindeki Çorlu-Ergene istikametinde ilerlenir. Ulaş ve Vakıflar Mevkii geçildikten sonra Misinli Mevkiinde Ergene 1. OSB Mevkiinde sağda konumlu taşınmazlara ulaşılır.

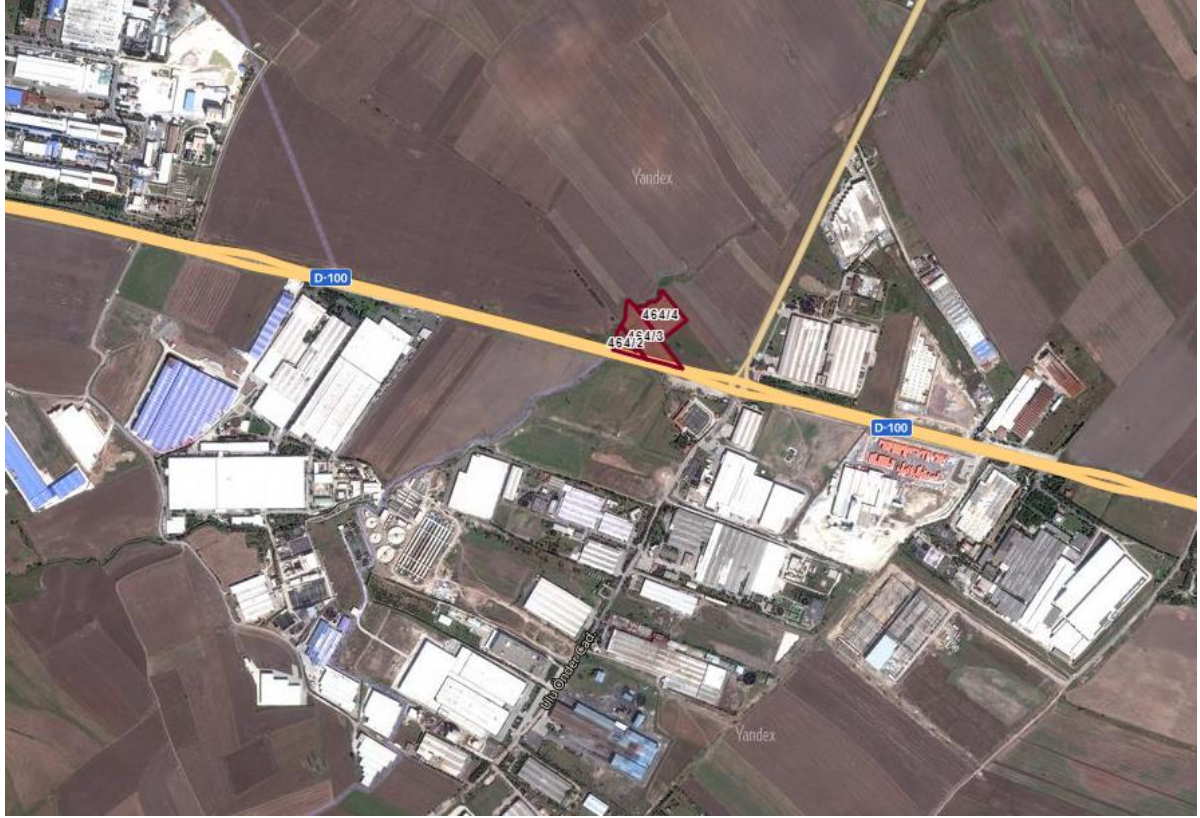
Konum olarak Edirne Bulvarı üzerinde, Ergene Organize Sanayi Bölgesine yakın konumludur. Taşınmaz Avrupa Otoyoluna 10 km, Ergene 1. Organize Sanayi Bölgesine 200 m, Şişecam Trakya Cam Fabrikasına 500 m mesafededir. Bölgede sosyal ve teknik altyapı donanımları vasat seviyededir. Bölgede teknik altyapılar çalışmaları devam etmektedir.

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 14-12-2021 tarih ve saat 16:42 'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır. Taşınmazların tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde;

- * Diğer (Konusu: Büyükova koruma alanı içerisinde kalmaktadır. (07-01-2021 T / 246 Y)
- * 464 ADA 2 ve 3 PARSEL 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (18-09-2009 / 23023)
- * 464 ADA 2 ve 3 PARSEL 2942 SAYILI KANUN 7 Cİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ:27/11/1989 YEV:4474

Rehinler Hanesinde;

- *Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

- * Diğer (Konusu: Büyükova koruma alanı içerisinde kalmaktadır. (07-01-2021 T / 246 Y)

İrtifaklar Hanesinde:

- * 464 ADA 3 PARSEL İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 62M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR)(14-05-2019 / 4143)
- * 464 ADA 3 PARSEL İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 513M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR)(17-04-2019 / 3379)
- * 464 ADA 2 PARSEL Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1070.00 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (21-05-2019 / 4391)
- * 464 ADA 4 PARSEL İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 1852,00 m2lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.)(11-07-2019 / 5869)

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3 Kadastral Durum

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel sayılı “Tarla” vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumları incelenmiş olup 3402 Sayılı Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm düzeltmeleri yapıldığı bilgisi alınmıştır. Söz konusu düzeltme sonrası 2780 parsel numaralı 3.441,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 464 ada 2 parsel ve 3306,49 m² yüzölçümlü olarak tescil edildiği; 1983 parsel numaralı 10.700,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 464 ada 3 parsel ve 10.512,61 m² yüzölçümlü olarak tescil edildiği; 1911 parsel numaralı 8.800,00 m² yüzölçümlü taşınmazın 464 ada 4 parsel ve 8.464,62 m² yüzölçümlü olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.

4.4 İmar Durumu

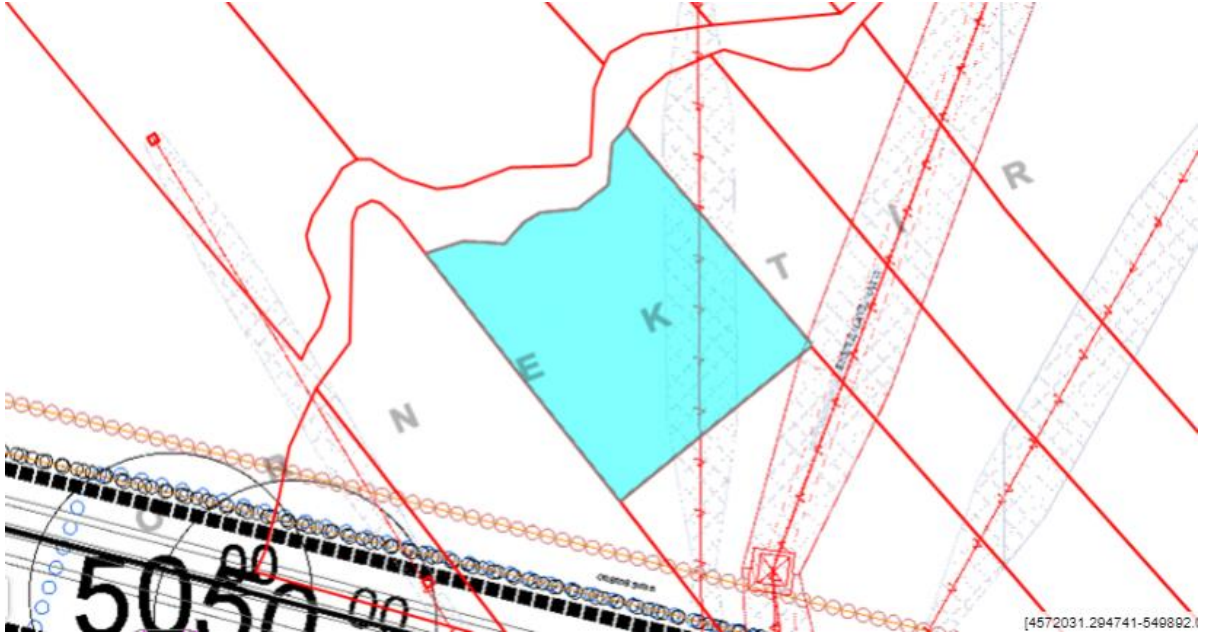
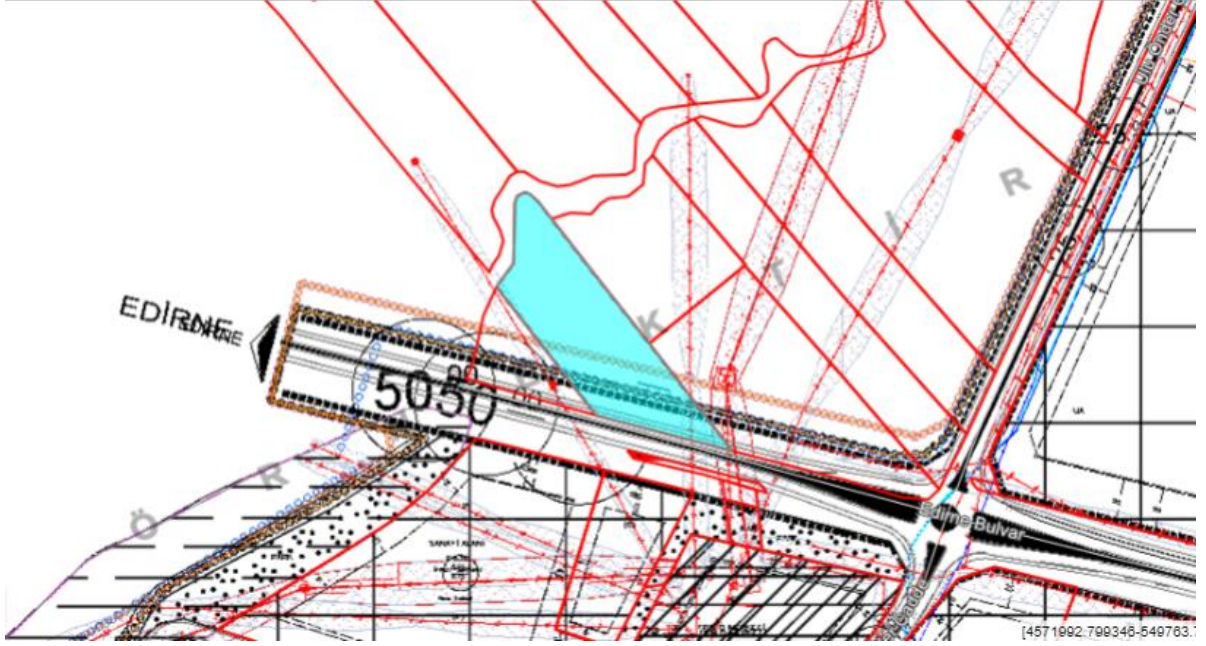
Değerleme konusu taşınmazlar için Ergene Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Ergene 1. OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelere/ilgili yetkilinin beyanına ve imar durum belgesine istinaden taşınmazlar belediye sınırları dahilindedir. Değerleme konusu taşınmazlar 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında kısmen “yol”, kısmen “tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan” olarak planlanmış olup, bu parsellerin kısmen 24.05.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ergene-1 OSB ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı içinde, kısmen de dışında kaldığı, imar planı içinde kalan bölümlerinin ise yol olarak planlandığı beyan edilmektedir. Ergene-1 OSB Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre parsellerle ilgili mevcut durumda tasarruflarının bulunmadığı ancak organize sanayi bölgesinin doluluk oranının %75’e ulaşması durumunda kazanacağı genişleme hakkından dolayı parsellerin etkilenebileceği bilgisi edinilmiştir. 2780 numaralı parsel 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında “tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan” olarak planlanmış olduğu ve imar planı dışında yer aldığı beyan edilmiştir. İlgili belediye imar servisinde yapılan görüşme sonucu alınan bilgilere göre 464 ada 3 parselin yola yaklaşık 1.500 m²; 464 ada 2 parselin ise yaklaşık 1250 m² terki bulunmaktadır. Kesin rakamlar için resmi imar durumunda bulunulması gerekmektedir.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

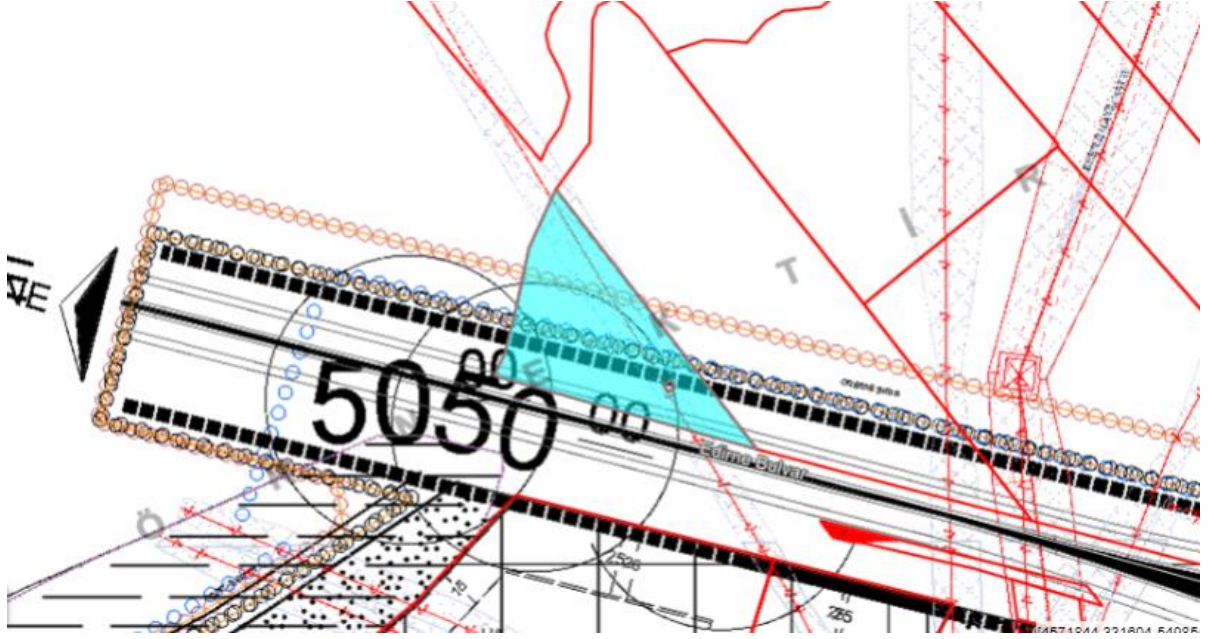


TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



4.5 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 464 ada 4 parsel numaralı, 8.464,62 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel kareye yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısındadır. Parsel dört yönde de komşu parseller ile çevrili olup kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve Ayçiçek yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 464 ada 3 parsel numaralı, 10.512,61 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel dikdörtgene yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısında yol kotu ile aynı seviyededir. Parsel üç yönde de komşu parseller ile güneyde ise imar yolu ile çevrili olup yola yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve ayçiçeği yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 464 ada 2 parsel numaralı, 3.306,49 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel üçgene yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısında yol kotu ile aynı seviyededir. Parsel güneyde imar yolu ile çevrili olup yola yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin güneydoğu köşesinde yüksek gerilim hattı direği bulunmaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve ayçiçeği yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

4.6 Bağımsız Bölüme İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar tarla vasıflı olup, üzerinde kat irtifakına konu herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

4.7 Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb. Bilgiler

A. Proje Bilgileri ve Yapılan İncelemeler

Taşınmazlar tarla vasıflı olup herhangi bir proje bulunmamaktadır.

B. Yapı Ruhsatı

Taşınmazlar tarla vasıflı olup herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

C. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Taşınmazlar tarla vasıflı olup herhangi bir iskan belgesi bulunmamaktadır.

D. Enerji Kimlik Belgesi

Taşınmaza ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.6 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

➤ Olumlu Özellikler

- Ulaşım problemlerinin olmaması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması

➤ Olumsuz Özellikler

- Henüz terkleri yapılmamış olması

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. DEĞER TAKDİRİ

5.1 Kullanılan Değerleme Yöntemleri, Kullanılma Nedenleri ve Varsayımlar

Rapora konu gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.2 Emsal Araştırması



Emsal-1: KOZA GAYRİMENKUL: 0 (538) 362 62 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddeye cephe 24.280 m² alanlı tarla için 5.900.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(243 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 230,85 TL/m²)

Emsal-2: Murat Çapoğlu: 0 (532) 337 90 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddeye cephe 24.280 m² alanlı tarla için 3.600.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(231 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 219,45 TL/m²)

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Emsal-3: TREND GAYRİMENKUL: 0 (545) 411 49 98

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yoldan 2 parsel içeride 10.000 m² alanlı tarla için 2.250.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(225 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 213,75 TL/m²)

Emsal-4: Hande Bilgi Orhan: 0 (545) 546 68 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yoldan 700 m içeride 7.500 m² alanlı tarla için 1.500.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(200 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 190 TL/m²)

Emsal-5: NİSA İNŞAAT: 0 (532) 243 90 86

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yoldan 1200 m içeride 25.735 m² alanlı tarla için 5.250.000,-TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı vardır.

(204 TL/m² x 0,95 pazarlık payı = 193,80 TL/m²)

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3 Değer Takdiri ve Uzman Görüşü

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi sınırları içindeki 464 Ada 2-3-4 parsel sayılı taşınmazlardır.

Gayrimenkulün değer takdirinde bölgede rapora konu parsel ile benzer konum, nitelik, büyüklük, imar koşulu vb. özelliklerde satılmış/satılık emsal bulunarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu satışta olan gayrimenkuller için istenilen fiyatlar ile satış fiyatları arasında farklılıkların olduğu, benzer yapılaşma şartı, konum ve imar fonksiyonuna sahip parseller için istenilen değerler arasında farklılıkların bulunduğu ve oturmuş istikrarlı bir gayrimenkul pazarının olmadığı tespitleri yapılmıştır.

Sonuç olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, olumlu ve olumsuz özellikleri, çevre emsal değerleri, emsallerin pazarlık payları göz önünde bulundurularak taşınmazların birim değeri **yola cepheli olanlar için 215,00 TL/m²; yola cepheli olmayan için ise 195,00 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir. Taşınmazlar için hesaplanan terk miktarları değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YASAL DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİĞORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
464 ada 2 Parsel	3.306,49	215,00	0,00	710.000,00
464 ada 3 Parsel	10.512,61	215,00	0,00	2.260.000,00
464 ada 4 Parsel	8.464,62	195,00	0,00	1.650.000,00
TOPLAM			0,00	4.620.000,00

MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	SİĞORTAYA ESAS YAPI DEĞERİ (TL)	DEĞER (TL)
464 ada 2 Parsel	3.306,49	215,00	0,00	710.000,00
464 ada 3 Parsel	10.512,61	215,00	0,00	2.260.000,00
464 ada 4 Parsel	8.464,62	195,00	0,00	1.650.000,00
TOPLAM			0,00	4.620.000,00

Sonuç olarak 464 Ada 2-3-4 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmazların tamamının güncel pazar değeri **4.620.000,00 TL (Dört milyon altı yüz yirmi bin Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Murat SÖZER
Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404374

Mehmet GENÇ
Sorumlu
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 409012

TEPE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com



TEPE TASINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SWOT ANALİZİ

Güçlü Yanlar

- * Değerleme konusu taşınmazların ana yola cephe olması.
- * Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin sanayi-üretim amaçlı yoğun talep gören bölge olması

Zayıf Yanlar

- * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin plansız alanda olması
- * Değerleme konusu taşınmazların üretim tesislerine yakın konumda olduğunda tarımsal amaçlı kullanımda verimin düşük olması

Fırsatlar

- * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaz değerlerinin artış eğiliminde olması
- * Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin organize sanayi bölgesi genişleme alanında olması

Tehditler

- * Değerleme konusu taşınmazların kamulaştırmaya konu kısımları olması
- * Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte çok sayıda taşınmaz satışa arz edildiğinden elden çıkarma sürelerinin uzaması

TEPE TASINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı Özdemir Apt. No:9/7 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: (212) 543 02 03 E-mail: info@tepetasinmaz.com WEB: www.tepetasinmaz.com