

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı Ve Satıcı : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket Tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.
Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

Çalışma 1 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 04.02.2022'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme talebinde bulunması ve verilen teklifimizi kabul ile firması ile şirketimiz arasında imzalanmış 27.01.2022 tarihli görevlendirmesine dair tutanaştır.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, Aralık 2004 yılında, sektöründe "Okul" olmak iddiası ile "Ekol" adıyla İstanbul'da, altı değerleme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir. Şirketimiz sadece değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Mevzuat gereği emlak komisyonculuğu veya inşaat taahhüt işleri yapmamaktadır. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere

paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerleme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Nihai amacımız ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır. Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

1965 yılında sektöre cam ticareti ile başlayan İdris Hatipoğlu, o yıllarda Türkiye'de cam fabrikası olmadığı için Amerika ve İngiltere'den ithal edilen camları Eskişehir'deki dükkânın da satmaya başladı.

Daha sonra Türkiye Şişecam fabrikasının kurulmasıyla Eskişehir bayiliğini alarak cam toptancılığında faaliyet gösterdi. Bu işi Bursa'da açtığı 2.depo ile büyüttü. 1985 yılına kadar cam toptancılığı ve araba camları satışı ile devam etti.

Isı yalıtımının önem kazanmaya başladığı dönemde, 1985 yılında Türkiye'nin 2. ısıcam tesisini oğlu İsmail Hatipoğlu ile kurdular. Bu cam sanayiciliğinin başlangıcı oldu.

1985 ve 2000 yılları arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

1995 yılında Türkiye'de artan teknik inşaat malzemeleri ihtiyacına paralel olarak, kapı ve pencere profilleri için yatırım kararı alındı ve 1997 yılında Europen markası ile üretim başladı. Türkiye PVC pencere ve kapı profil pazarının önde gelen markalarından biri haline gelmiştir. Europen'in üretime başlamasıyla sırasıyla plaka, panel, kapı, pencere üretim tesisleri, Cam alanında ise buzdolabı camları, fırın camları ve mobilya camları üretim tesisleri devreye girdi.

2020 yılı itibarıyla 1550 çalışanı ve 5 üretim tesisine Europen Türkiye'deki en büyük sanayi kuruluşlarından biri oldu.

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni Mahallesi sınırları dâhilindeki 4344 ada 1 parsel üzerindeki arsa taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

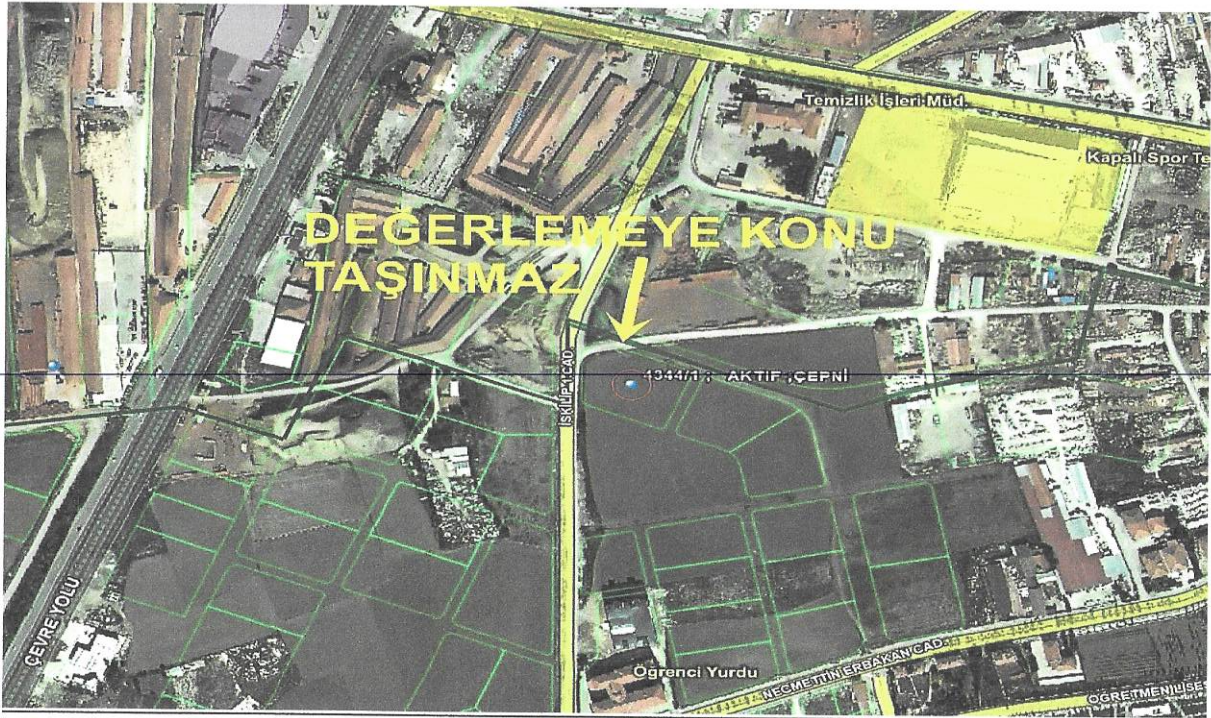
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Çepni Mahallesi, İskilip 1.cadde üzerinde köşe parsel konumda 4344 ada 1 parsel, adresinde bulunan arsadır. Taşınmaz bölgenin yeni imara açılan ve geçmişte Sanayi yatırımları bulunan, Eski hayvan pazarı, Belediye mezbahanesi ve Belediye Temizlik İşleri müdürlüğü bulunan bölgede konumlanmaktadır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ÇORUM
İLÇE	MERKEZ
MAHALLESİ	ÇEPNİ
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	4344
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	6.295,29
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	Muhtelif sayıda hissedar bulunmakta olup takyidat belgesi rapor eki olarak sunulmuştur.
CİLT-SAYFA NO	52 / 5079
UAVT	-

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgeleri raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 31.01.2022 tarihinde ve 17:50 saatinde, TKGm Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde;

Muhtelif sayıda haciz kaydı, kamu haczi, satışına gidilmiştir şerhi, ihtiyati haciz, kira mukavelesi şerhi, muhtelif sayıda ipotek kaydı bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlara ilişkin takyidat belgesi dökümü raporun eki olarak sunulmuştur.

BU BELGE TOPLAM 699 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-17:50



Kayıd Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRIFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099922058216	2022000441563815	5821

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4344/1
Taşınmaz Kimlik No:	89974613	AT Yüzölçümü(m2):	6295.29
İl/İlçe:	ÇORUM/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çorum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEPNİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5079	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	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	İMAR KANUNUNUN 6785 SAYILI KANUNUN 11 NCİ MADDESİ 19/09/1961 YEV: 1297(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:1431057) ÇORUM BELEDİYESİ VKN:2620000193,	Çorum - 19-09-1961 00:00 - 1297	-

1 / 699

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar nedeniyle taşınmazın, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)

Çorum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında Spk Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz güncel imar durumunda “belediye hizmet alanı” lejandında kalmakta olup kamusal alanda yer almaktadır. İş bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazın bu hali ile yürürlükteki mevzuata göre GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu parsel üzerinde değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Çorum ili ve çevresinde tarih öncesi çağlardan, (Paleolitik) Yontma Taş ile, (Neolitik) Cilalı Taş evresinin varlığını işaret eden bazı taş aletlere rastlanmışsa da gerçek anlamda yerleşmelerin Kalkolitik Çağ'da başladığı hatta yoğunlaştığı görülmektedir.

(Yaklaşık M.Ö 6000–3000) Boğazköy'de Büyükkaya üzerindeki Kalkolitik Çağ'a ait yerleşim M.Ö 6.bine tarihlenir. Bölgenin diğer Kalkolitik Çağ yerleşimleri biraz daha geç döneme aittir. Boğazköy yakınlarındaki Yarıkkaya, Büyük Güllücek, Alacahöyük, Kuşsaray gibi yerleşmeler ekonomileri tarım ve hayvancılığa dayalı, yalnızca birkaç konuttan oluşan küçük köylerden oluşmaktaydı.

Eski Tunç Çağı'nda (yaklaşık M.Ö 3000–2000/1900) bölgede Hattiler oturmaktadır. Bu dönemde Çorum, Anadolu'nun kültür gelişimi merkezlerinden biri olmuştur. Çorum'da bu döneme ait, aralarında altın, gümüş ve tunç eserlerin de bulunduğu önemli buluntular, Alacahöyük'te yerel yönetici ve ailesine ait olabilecek zengin mezarlarda ele geçmiştir.

Daha sonraki Hitit döneminde başkent olacak olan Boğazköy / Hattuşa'da, bu dönemde Hattuş adlı bir yerleşim yeri vardı. Takip eden Asur Ticaret Kolonileri Çağı'nda (yaklaşık M.Ö 1900–1700) burada Asurlu tüccarların bir kolonisi kurulmuş ve böylece zengin bir ticaret merkezi gelişmiştir.



M.Ö 18. ve 17. yüzyıllar, yerli Hatti beyleri ile Anadolu'ya dışardan gelmiş Hitit grupları arasında güç mücadelesine sahne olmuş ve sonuç olarak M.Ö 1650/1600'de Hattuşa yeni kurulmuş Hitit devletinin başkenti olmuştur. Eski Hitit Krallığı olarak adlandırılan, ilk döneme (M.Ö 1650–1400 civarında) ait yerleşime şimdilik Alacahöyük, Ferzant ve Sungurlu yakınlarındaki Yörüklü'de rastlanmaktadır.

Hitit "Büyük Kralları", Batı Anadolu sahillerinden Suriye içlerine kadar yayılan hâkimiyetleri altındaki bölgeyi, idari ve dini başkent olan Hattuşa'dan yönetiyorlardı. M.Ö 13. yüzyıl sonuna doğru, taht kavgaları, Mezopotamya'ya olan ticari yollarının kaybedilmesi ve belki de iklimsel değişikliklerden doğan kıtlık ve benzeri nedenler, Hitit İmparatorluğu'nun sonunu getirmiştir. M.Ö 1200/1180 civarında imparatorluk tamamen çökmüştür.

Takip eden Erken Demir Çağı (MÖ 1200- 900), bilgi azlığı nedeniyle Karanlık Çağ olarak adlandırılır. Boğazköy'de bu döneme ait bir yerleşim kazılarla saptanmıştır. Ayrıca Eskişehir ve Alacahöyük kazılarındaki buluntular bu döneme ait yerleşmelere işaret etmektedir. Bir sonraki, Frig Çağı olarak da adlandırılan döneme ait (MÖ 900–500) elimizde daha fazla bilgi vardır. Boğazköy, Eskişehir, Pazarlı ve Alacahöyük yöresel merkezler olarak gelişmişlerdir.

M.Ö 612 civarında neredeyse Orta Anadolu'ya kadar kontrolü sağlayan (Geç) Asur devleti İran'da kontrolü sağlayan Medler tarafından yıkılmıştır. Med kralının Anadolu'yu ele geçirme çabaları Lidya ve Med ordusunun M.Ö585'te tahminen Çorum çevresinde Kızılırmak boyunda yaptıkları savaş tarihi geçmiştir. Savaş sırasında güneşin tutulması üzerine iki büyük güç arasında Kızılırmak sınır olmak üzere barış yapılmıştır (M.Ö 585). Çorum ve çevresi Medlerden sonra Pers kontrolüne geçer. Bu sefer Persler, Lidyalılarla Kızılırmak civarında tekrar savaşmışlar, yenilen Lidya ordusu batıya kadar geri çekilmiştir.

Makedonya kralı İskender'in Anadolu'yu alması ile (M.Ö 332) yeni bir dönem başlamıştır. Bölge, Helenistik/Galat döneminde (M.Ö 300–25) Kelt kökenli Trokmi boyunun hâkimiyet bölgesine dâhil olmuştur. İskender'den sonra Anadolu komutanlarından Selefkoslar Çorum ve çevresinde yönetimi sağlarlar. Bunların zayıfladığı dönemde Boğazlardan geçerek gelen Galatların bir kolu Anadolu'ya akınlara başlar. Çorum'unda içinde yer aldığı coğrafyaya yerleşirler. Galatlar Anadolu'da dört ayrı bölge oluşturmuşlardır. Bunlardan Paflagonya bölgesine bugünkü Çorum ilinin yer aldığı alan ve diğerleri girmektedir. Aynı dönemlerde doğuya doğru genişleyen Roma imparatorluğu Galatlarla işbirliği yapmaktadır. Anadolu'da Roma kontrolünün sağlanmasıyla Galat ülkesi Roma'ya bağlı bir prenslik haline gelir. Daha sonra Galatya krallığı kaldırılarak Roma'ya bağlı bir vilayet haline getirilir. Pontus krallığının Roma İmparatoru J.Sezar'a yenilmesiyle Pontus ve Galat bölgeleri tamamen Roma'ya bağlanmıştır. Roma döneminde Çorum bölgesi, Roma'nın Kapadokya bölgesine bağlıdır.

Sonraki Bizans döneminde de Çorum bölgesinde yerleşim izlerine rastlanmaktadır. Daha sonraki dönemlerde Emevi ve Abbasiler, Bizans ile Çorum topraklarında çok mücadele etmişler ancak bir üstünlük sağlayamamışlardır. Selçuklularla birlikte Çorum toprakları Bizans'tan Türklere geçmiştir. Melik Ahmet Gazi o zamanki Nikonya (Çorum) kentini Bizans'tan alarak, Alayuntlu Oğuz boyundan, Çorumlu oymağının başı İlyas Bey'i bu yeni kente vali olarak atar (1075). Yine aynı boydan Osman Bey de bugünkü Osmancık'ı alır. Danişmend Beyliği zamanında Çorum, Sivas'a bağlıdır. 1243'de Selçukluların Moğollara yenilmesiyle Çorum, bir süre Moğol kontrolünde kalmıştır. Daha sonra 1308 civarında İlhanlı Devletine bağlı bir il olmuştur. Osmanlı dönemine kadar olan dönemde Anadolu Selçuklu Devleti'nin yıkılmasıyla karışık ve çatışmalı günler yaşanmıştır. Ankara Meydan Savaşı'ndan sonra Osmanlı birliğini sağlayan Çelebi Mehmet, oğlu (1413) II. Murat'ı Amasya'ya vali yapmıştır. Bu dönemde Çorum sancağı Amasya'ya bağlıdır.

Çorum, Cumhuriyet dönemi ile birlikte, 20 Nisan 1924 tarihinde ilk kez kent statüsüne kavuşmuştur. Yaklaşık 12.820 km² genişliğindeki Çorum toprakları 7.000 yıl boyunca birçok kültürü ve yerleşimi barındırmıştır. Her dönemde Çorum'un farklı bir köşesi tarih sahnesine çıkmıştır. Gerek yollar üzerindeki merkezi konumu gerekse her köşesindeki farklı coğrafi özellikleri ile Çorum her dönem dikkat çeken bir kent olmuştur. Ayrıca kargaşa dönemlerinde gördüğü tahribat, yıkımlar ve sürekli kontrol değişikliği antik dönem yapılarına zarar vermiş ve birçoğunun korunamamasına yol açmıştır. Ancak coğrafi yapısı ve orta Anadolu bölgesindeki yollar üzerindeki merkezi konumu Çorum'u her dönemde bir anıt kent haline getirmiştir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEK EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Reel Kesim												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			7,4			22,0			7,4			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			1.392.658			1.586.469			1.915.467			
GSYH (Milyon \$)			188.920			189.215			225.497			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	40,9	24,1	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
İşgücü												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH												
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
İhracat (FOB, Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	
İthalat (CIF, Milyon \$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139	

Sayfa 17

M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	31,7	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.551,59 4	3.592,68 1	3.717,23 8	3.800,92 3	3.850,12 6	3.900,78 9	3.881,10 4	3.903,55 3	4.023,69 5	4.171,98 2	4.653,02 9	4.899,57 9
Faiz Oranları (Yüzde)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	53.367	54.495	50.894	46.915	48.721	59.240	64.128	77.956	83.204	84.105	87.024	72.564
Fiyatlar ve Kurlar												
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	26,16	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,39	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,37	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,92	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

Malum dünyada olduğu üzere ülkemizde de Covid-19 sürecinin birçok sektörde ve alanda menfi etkileri olmuştur. Ancak bu sürecin etkilerini, özellikle gayrimenkul gibi orta-uzun vade yatırımı olan unsurlarda sayısal olarak tespit etmek çok mümkün değildir. Özellikle ülkemizde Covid-19 süreci yaşandığı dönemde gayrimenkulü etkileyen başkaca birçok faktör yaşanmıştır. Bu faktörlerin başında da özellikle konut piyasasını canlandırmaya yönelik kamu bankalarının faiz indirimidir. Piyasa faizinin çok daha altında oranlar ile kullandırılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmıştır. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Bu nedenlerledir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

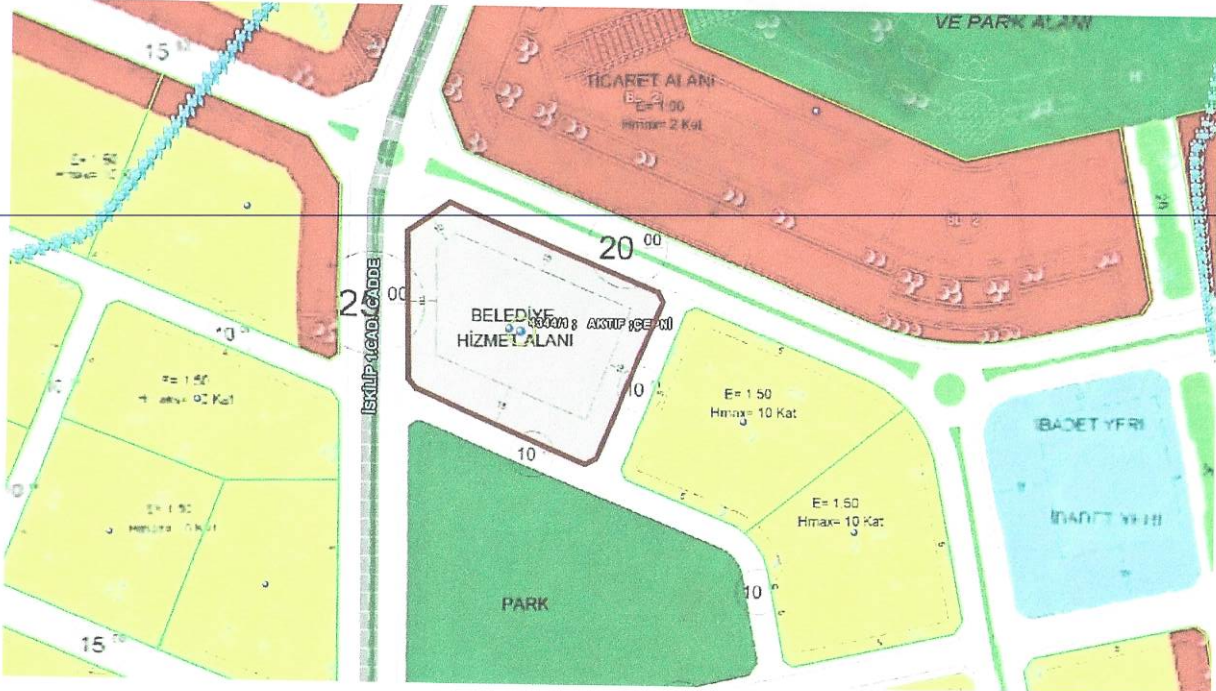
4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir.

İMAR DURUMU: Çorum Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz Belediye Hizmet alanı lejantında yer almaktadır. Parselin kuzey, batı ve doğu cephelerinden 10 ar m., güney cephesinden 15 m. çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Belediyede yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait yazılı imar durum belgesi verilmemiş olup yazılı imar durum belgesi alınması önerilmektedir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Çorum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları mevcuttur.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerleme raporu aşağıdaki varsayımları ve kısıtlamaları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.

4-) Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

6-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

7) Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki olağan dışı varsayımlar ve hipotetik şartlarla hazırlanmıştır.

Değerlemede;

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerde usulsüzlüğün, tahrifatın bulunmadığı,
- Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı varsayımlarıdır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Parselin köşe konumlu olması
- Ankara – Samsun karayoluna yakın parsel olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- İmar durumunun Kamu Hizmet Alanı olması
- Çok sayıda hissedar bulunması
- Çok sayıda alım sayıma engel takyidat kaydı bulunması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir

yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

EMSALLER

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 kat imarlı 5.200m² arsanın 1200 m² hissesi 1.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 1.100.000 TL, arsa m² birim fiyatı 915 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Özgür Emlak 0 (532) 557 64 97

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Ankara-Samsun karayoluna cepheli Kaks:0.50,Hmax 9.50 imar durumuna sahip Ticaret lejantlı 4500.00 m² arsa 11.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 9.000.000 TL, arsa m² birim fiyatı 2000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. KÜYÜKOĞLU EMLAK 0 (505) 369 83 22

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Ankara-Samsun karayoluna cepheli Kaks:0.50,Hmax 9.50 imar durumuna sahip Turizm+Ticaret lejantlı 9300.00 m² arsa 23.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 9.000.000 TL, arsa m² birim fiyatı 2100 TL/m² olarak hesaplanmıştır. DENG EMLAK 0 (545) 435 03 29

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 kat imarlı 4.200m² arsanın 800 m² hissesi 1.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 1.250.000 TL, arsa m² birim fiyatı 1500 TL/m² olarak hesaplanmıştır. DENG EMLAK 0 (545) 435 03 29

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 10 kat imarlı 3.600m2 arsanın 300 m2 hissesi 650.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 550.000 TL, arsa m2 birim fiyatı 1900 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. KEREM EMLAK 0 (555) 966 25 99

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında Bölgede konut arsalarının m2 fiyatlarının 1000-1200 TL/m2 aralığında değiştiği Ticaret İmarlı arşların m2 fiyatlarının 1750-2000TL/m2 aralığında tespit edilmiştir.
- 4-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.
- 5-) Taşınmaz imar durumunda kamusal alanda kalması sebebiyle taşınmaza değer takdir edilmemiştir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerleme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; inşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması, (İNA-İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi)

Tanımı: Bir gayrimenkulden gelecek belirli dönem içinde elde edilecek net gelirlerin ve belirli dönemin sonundaki gayrimenkulün artık değerinin, piyasadan elde edilecek ve gelecek yıllar tahminine bağlı olarak elde edilecek belirli bir iskonto ile bugüne indirgenmesi sonucu bir değer göstergesine ulaşılması yöntemidir.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerinin belirler, anuiteleri ve dönem sonu gayrimenkul değerini bugüne indirgeyerek gelecekte oluşacak değerlerin bugünkü değerini bularak gayrimenkulün değerini tayin etmiş olur.

Yöntem, belirli bir dönemi, bu dönemdeki birçok finansal değişeni ve dönem sonunda mülkün değerini tahmine ve seçilecek iskonto oranını kapsadığından, analistin parasal argümanların seyrini iyi takip eden ve geleceğe yönelik isabetli tahminlerde bulunan biri olmasını gerektirir.

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu taşınmazların kat irtifaklı olması ve her biri ayrı bir bağımsız bölüm olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz güncel imar durumunda “belediye hizmet alanı” lejandında kalmakta olup kamusal alanda yer almaktadır. İş bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazın bu hali ile yürürlükteki mevzuata göre GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir

- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının; çevredeki mevcut yapılaşmalarda göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın mevcut durumu olduğunu düşünmekteyiz.

4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazların değerlemesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma: Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirilmesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet

Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşaat ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz güncel imar durumunda "belediye hizmet alanı" lejanında kalmakta olup kamusal alanda yer almaktadır. İş bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazın bu hali ile yürürlükteki mevzuata göre GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

Taşınmaz kamusal alanda kalmasından dolayı taşınmaza değer takdir edilmemiştir.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 04.02.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal ve Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : Değer takdir edilmemiştir.

KDV Değeri Yasal Değer : Değer takdir edilmemiştir.

KDV Dahil Yasal Değer : Değer takdir edilmemiştir.

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.5783 TL; KDV Oranı %18 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı		
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi		
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor		-
2. Rapor		

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Gökhan Çebi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400132

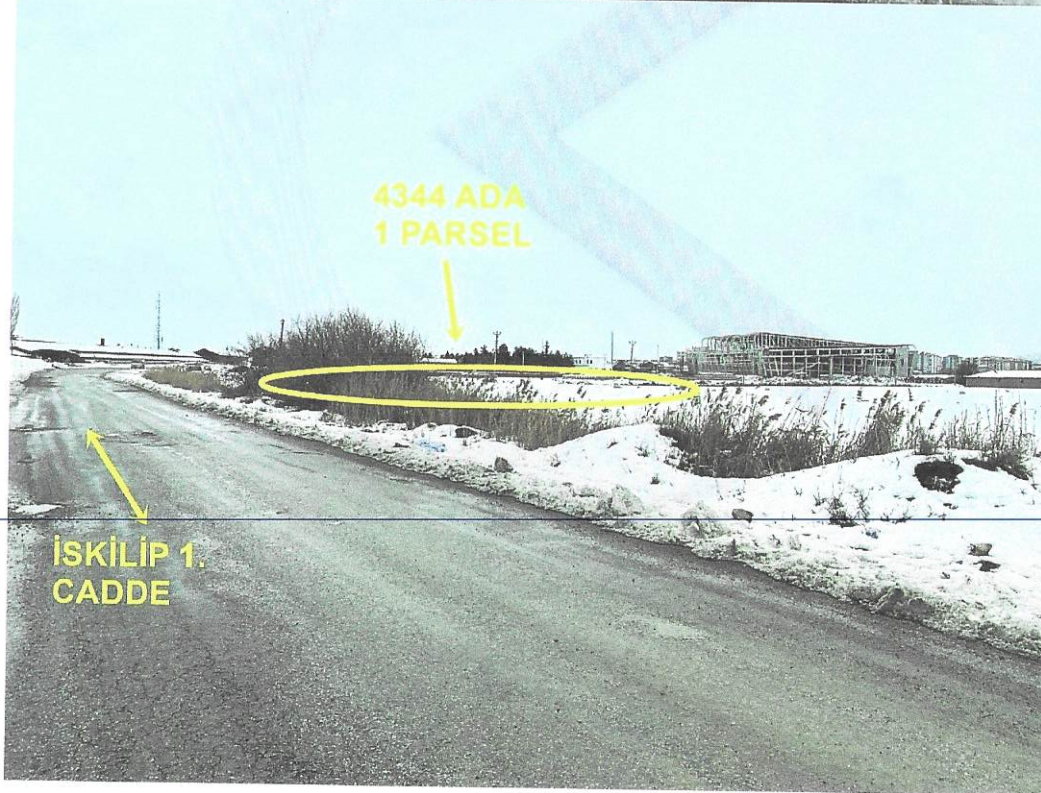
Değerlemeyi Kontrol Eden
Deniz ARSLAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203

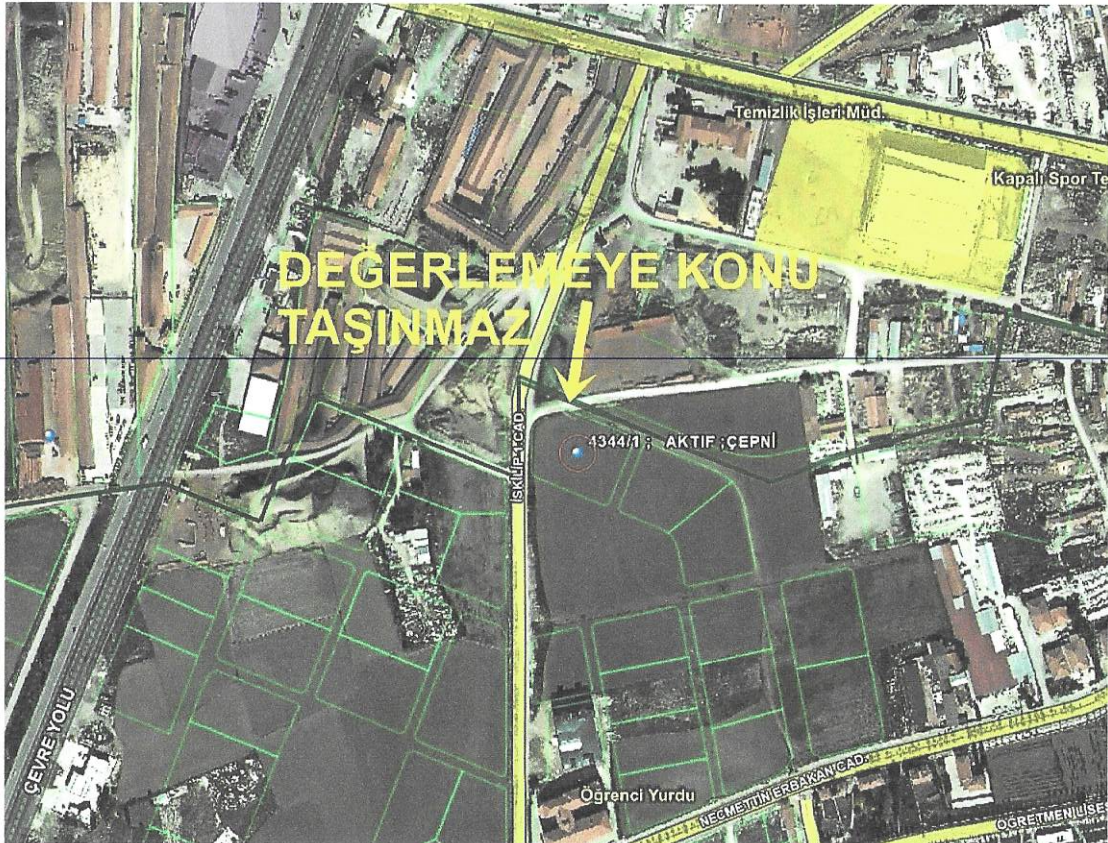
Şirket Kaşe ve İmza

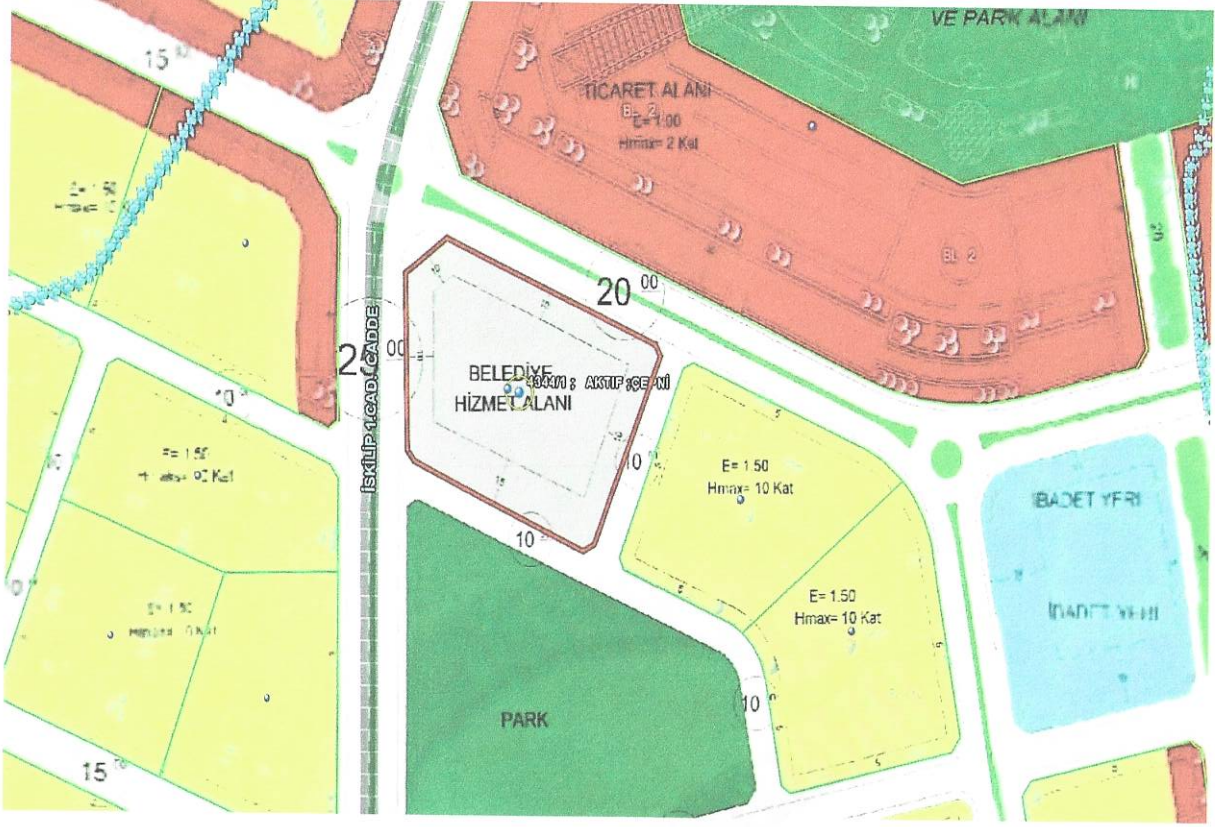


EKLER

- Fotoğraf, Tapu Belgesi, v.b. belgeler
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi







BU BELGE TOPLAM 699 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-17:50



Kayı Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099922058216	2022000441563815	5821

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4344/1
Taşınmaz Kimlik No:	89974613	AT Yüzölçümü(m2):	6295.29
İl/İlçe:	ÇORUM/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çorum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEPNİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5079	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İMAR KANUNUNUN 6785 SAYILI KANUNUN 11 NCI MADDESİ 19/09/1961 YEV: 1297(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:1431057) ÇORUM BELEDİYESİ VKN:2620000193,	Çorum - 19-09-1961 00:00 - 1297	-

1 / 699

İl	ÇORUM	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ÇİPNI						
Koyu							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No	Yazı Çizim	ha	m ²
80.000,00		0334-24-B-1-B	4344	1	6.295,29 m ²		
Niteligi Arsa							
Sınır Planındadır							
Zemin Sistem No: 89974613							
89.629529 pay DURLUKAN ÜNİ FABRİKALARI TİCARET VE SANAYİ LİM. Ş. adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPITIL MANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satışından							
Edinme Şekli							
Satın							
HATİPOĞLU PLASTİK YAPITIL MANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 897.629529							
Çizim	Yerleşme No.	Çizim No.	Satın No.	Tarih	Çizim		
Çizim No.	880	52	5079	12/01/2016	Çizim No.		
Satın No.					Çizim No.		
Satın No.					Çizim No.		
Tarih					Tarih		

Gökhan ÇEBİ

Cep Tel: 0 532 424 90 39 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 35741192462



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eğitim

Trabzon Araklı Lisesi 1989-1992

Trakya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi
İnşaat Mühendisliği Bölümü 1993-1997

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Şirket Ortağı Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıf Gayrimenkul Eks.ve Değ. A.Ş. İstanbul Bölge Temsilciliği	Değerleme Uzmanı	1997-2005
İstanbul Anadolu Yakası Tuzla Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi İnşaatı Projesi	İnşaat Mühendisi	1996-1996 (2 Ay)

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
(SPK Lisans No:400132)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 30.10.1976
Doğum Yeri : Trabzon
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- İnşaat Mühendisleri Odası
- TDUB(Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400132

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Gökhan ÇEBİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

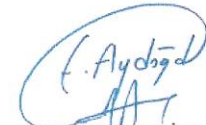
Belge No: 2019-01.2477

Sayın Gökhan ÇEBİ

(T.C. Kimlik No: 35741192462 - Lisans No: 400132)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Deniz ARSLAN

İş Tel: 0 212 211 24 44

Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5Beşiktaş/İstanbul

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi MBA	2015-2017

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunumcu olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.09.2004

No : 400203

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İBRAHİM ARIKAN
GENEL SEKRETER V.




MUSTAFA DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

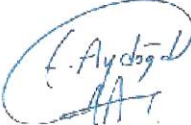
Belge No: 2019-01.2446

Sayın Deniz ARSLAN

(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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


DORUK KARŞI
Genel Sekreter


ENCAN AYDOĞDU
Başkan