

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

**TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA MAHALLESİ  
928/1 – 929/3  
ADA/PARSEL DE YER ALAN 2 ADET TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015**

**07.10.2024 – ÖZEL- 0061**




**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA  
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30  
[etkin@etkindegerleme.com](mailto:etkin@etkindegerleme.com) [www.etkindegerleme.com](http://www.etkindegerleme.com)

**RAPOR ÖZET**

<b>Raporu Talep Eden</b>	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
<b>Sözleşme Tarihi</b>	24.09.2024
<b>Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)</b>	25.09.2024-30.09.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	07.10.2024
<b>Rapor No</b>	2024-ÖZEL-0061
<b>Rapor Kapsamı</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Raporun Konusu</b>	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 928/1 – 929/3 Ada/Parsel De Yer Alan 2 Adet Taşınmaz
<b>Raporun Kullanım Amacı</b>	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi</b>	GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 928/1 – 929/3 Ada/Parsel Çerkezköy/TEKİRDAĞ
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

**RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR**

<b>Yılmaz GÜNEY</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	<b>Pınar MÜFTÜOĞLU</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	<b>Pelin ŞEKERCİ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
		

## UYGUNLUK BEYANI

**Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.**

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
1- RAPOR BİLGİLERİ .....	7
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:.....	7
1.2. Raporun Konusu ve Amacı.....	7
1.3. Raporun Kapsamı.....	7
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	7
1.5. Değerleme Tarihi .....	7
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi.....	7
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su.....	7
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	7
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	8
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı .....	8
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi .....	8
2.3. Hizmet Alan Müşteri.....	8
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı.....	8
2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar .....	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ .....	9
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı .....	9
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri .....	9
3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: .....	11
3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	11
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.....	11
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu.....	11
3.3.2. Proje Bilgileri:.....	12
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: .....	12
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: .....	12
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	12
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:.....	12
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: .....	13
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu.....	13
3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) .....	13
3.10 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13

<b>4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ .....</b>	<b>13</b>
4.1. <i>Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi.....</i>	13
4.1.1 <i>Tekirdağ İli .....</i>	13
4.2. <i>Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri.....</i>	15
<b>5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER .....</b>	<b>16</b>
5.1. <i>Demografik Veriler.....</i>	16
5.1.1. <i>Türkiye .....</i>	16
5.2. <i>Ekonomik Veriler .....</i>	16
<b>6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ.....</b>	<b>17</b>
6.1. <i>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....</i>	17
6.2 <i>Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....</i>	17
6.3 <i>Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....</i>	17
<b>7. SWOT ANALİZİ.....</b>	<b>18</b>
7.1 <i>Güçlü Yanlar .....</i>	18
7.2 <i>Zayıf Yanlar .....</i>	18
* <i>Ulaşım imkanları kısıtlıdır.....</i>	18
* <i>Altyapının henüz tamamlanmamıştır.....</i>	18
* <i>İmar planı kapsamında Park ve Yol alanında kalmaktadır.....</i>	18
* <i>Şehir merkezine uzak konumludur.....</i>	18
7.3 <i>Fırsatlar .....</i>	18
7.4 <i>Tehditler.....</i>	18
<b>8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....</b>	<b>18</b>
8.1. <i>Değer Tanımları.....</i>	18
8.1.1. <i>Pazar değeri (Piyasa Değeri).....</i>	18
8.1.2. <i>Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....</i>	18
8.2. <i>Değerleme Yaklaşımları .....</i>	18
8.2.1 <i>Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı) .....</i>	18
8.2.2 <i>Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi.....</i>	19
8.2.3 <i>Maliyet Yöntemi .....</i>	19
8.2.4 <i>Proje Geliştirme Yöntemi,.....</i>	19
8.3. <i>Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri .....</i>	20
8.3.1 <i>Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti .....</i>	20
8.3.2- <i>Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti .....</i>	21
8.4- <i>En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....</i>	21
8.5- <i>KDV Konusu .....</i>	21
<b>9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>22</b>

<b>9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş</b> .....	<b>22</b>
<b>10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ</b> .....	<b>22</b>
<b>10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi</b> .....	<b>22</b>
<b>10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri</b> .....	<b>22</b>
<b>10.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş</b> .....	<b>22</b>
<b>10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş</b> .....	<b>23</b>
<b>10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</b> .....	<b>23</b>
<b>10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi</b> .....	<b>23</b>
<b>10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</b> .....	<b>23</b>
<b>10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması</b> .....	<b>23</b>
<b>10.9 Nihai Değer Takdiri</b> .....	<b>24</b>
<b>11. EKLER</b> .....	<b>25</b>
<b>Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)</b>	
<b>Taşınmaz İmar Durumu</b>	
<b>Taşınmazın Fotoğrafları</b>	
<b>Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları</b>	
<b>Firmanın SPK Yetki Belgesi</b>	
<b>Firmanın BDDK Yetki Belgesi</b>	

## **1- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:**

07.10.2024 tarih ve 2024-ÖZEL-0061 numaralı rapor.

### **1.2. Raporun Konusu ve Amacı**

Bu rapor; tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 928Ada 1 parsel numaralı 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 929 Ada 1 Parsel numaralı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 25.09.2024-30.09.2024 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### **1.3. Raporun Kapsamı**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanları, Yılmaz GÜNEY (SPK Lisans No: 405932), Pınar MÜFTÜOĞLU (SPK Lisans No: 901706) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Pelin ŞEKERCİ (Lisans No: 405934) tarafından hazırlanmıştır.

### **1.5. Değerleme Tarihi**

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 25.09.2024 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.09.2024 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 07.10.2024 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 24.09.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su**

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SP.K. 015-415/5015

### **1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 928 Ada 1 Parsel için şirketimiz tarafından 15.02.2024 Tarih ÖZEL0189, 929 Ada 3 Parsel için şirketimiz tarafından 15.02.2024 Tarih ÖZEL0190 numaralı raporlar hazırlanmamıştır.

### **1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## **2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ**

### **2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı**

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 166 parsel numaralı 1.265,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla”, 167 parsel numaralı 3.650 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla” Niteliğindeki taşınmazların değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### **2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi**

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

**Adresi** : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133.sokak, No:2/5 Çankaya- ANKARA  
**e-posta** : [etkin@etkindegerleme.com](mailto:etkin@etkindegerleme.com)  
**web** : [www.etkindegerleme.com](http://www.etkindegerleme.com)  
**tel** : 312-286 80 80  
**faks** : 312-285 72 30

### **2.3. Hizmet Alan Müşteri**

#### **MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

**Adresi.** : Hisarönü Mahallesi, 219 ada 3 parsel numaralı 9.740,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Tarla”  
**Web** : <https://www.marti.com.tr>  
**Tel** : +90 212 334 88 50  
**Faks** : +90 212 334 88 52

### **2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı**

Tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 928Ada 1 parsel numaralı 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 929 Ada 1 Parsel numaralı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” Nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

### **2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamalar**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla “Pazar değeri” tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



**3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı**

	928/1	929/3
İL	TEKİRDAĞ	TEKİRDAĞ
İLÇE	ÇERKEZKÖY	ÇERKEZKÖY
MAHALLE	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA
MEVKİ	-	-
PAFTA	30.L.1.C.	30.L.1.C.
YÜZÖLÇÜMÜ	15437,68	24672,92
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA
CİLT NO	60	60
SAYFA NO	5850	5851
TERİH/YEVMIYE	01-02-2022 2335	11.03.2022 5625
MALİK	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	

**3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri**

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 30.09.2024 tarih, saat: 16.56 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

**Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamamının Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde**

\* Kamu Haczi : 007205 Kemer Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL Alacaklı : 007205 Kemer Vergi Dairesi (05.12.2022 Tarih, 26022 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. (20.02.2023 Tarih 3694 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazim Gemici lehine haciz işlenmiştir. (27.07.2023 Tarih, 15232 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.(14.11.2023 Tarih 23767 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.(04.03.2024 Tarih, 4314 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine haciz işlenmiştir.(04.03.2024 tarih, 4345 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2024 Tarih 4346 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : İzmir 22. İcra Dairesi nin 01/07/2024 tarih 2024/5406 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 317310.74 TL bedel ile Alacaklı : Hdi Sigorta Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.(01.07.2024 Tarih, 12266 Yevmiye)

\*Kamu Haczi : İSTANBUL BEYOĞLU S.G.M. nin 01/07/2024 tarih 594ae855a71f4a218b79cc3b11f66de7 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7000000 TL Alacaklı:SGK (01.07.2024 Tarih, 12266 Yevmiye)

\*Kamu Haczi : İSTANBUL BEYOĞLU S.G.M. nin 12/07/2024 tarih dd43d264c9c74a01bc6e7c87e476b42a sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6500000 TL Alacaklı:SGK (12.07.2024 Tarih, 12970 Yevmiye)

### **Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 928 Ada 1 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde**

\* Kamu Haczi : Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı nin 18/12/2017 tarih E.24340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 560787.03 TL Alacaklı : Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı (25.12.2017 Tarih, 19263 Yevmiye)

\* Kamu Haczi : 048265 MARMARİS Vergi Dairesi nin 05/02/2024 tarih 20157 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4120189.33 TL Alacaklı : 048265 Marmaris Vergi Dairesi (05.02.2024 Tarih, 2388 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir. (01.03.2024 Tarih, 4300 Yevmiye)

\* İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.(04.03.2024 Tarih, 4328 Yevmiye)

\* Kamu Haczi : 048265 MARMARİS Vergi Dairesi nin 23/12/2023 tarih 223695 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4120189.33 TL Alacaklı : 048265 Marmaris Vergi Dairesi (18.04.2024 Tarih, 7540 Yevmiye)

\*Kamu Haczi : Antalya Merkezmuratpaşa S.G.M. nin 19/04/2024 tarih 07efd24dcd6544a8beebe444128d53efsayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç :14300000 TL Alacaklı : SGK (19.04.2024 Tarih, 7612 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 31/05/2024 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59281.22 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. (31.05.2024 Tarih, 10502 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 25/07/2024 tarih 2024/12249 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 862938.35 TL bedel ile Alacaklı : Fors Et Ve Et Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (25.07.2024 Tarih, 13945 Yevmiye)

### **Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 929 Ada 3 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde**

\*Kamu Haczi : Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi nin 22/04/2015 tarih 20150422645060000003 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6577457.04 TL Alacaklı : Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi (24.04.2015 Tarih, 5911 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.(01.03.2024 Tarih 4301 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2024 Tarih 4326 Yevmiye)

\*Kamu Haczi : ANTALYA MERKEZ MURATPAŞA S.G.M. nin 19/04/2024 tarih 07efd24dcd6544a8beebe444128d53ef sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 14300000 TL Alacaklı : SGK (19.04.2024 Tarih, 7612 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 31/05/2024 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 59281.22 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir. (31.05.2024 Tarih, 10501 Yevmiye)

\*İcrai Haciz : İstanbul 7. İcra Dairesi nin 25/07/2024 tarih 2024/12249 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 862938.35 TL bedel ile Alacaklı : Fors Et Ve Et Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (25.07.2024 Tarih, 13944 Yevmiye)

### **Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 928 Ada 1 Parselin Mülkiyete Ait Rehin Bilgileri Hanesinde**

\*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Deceden 28.04.2023 Tarih, 8789 Yevmiye no ile 100.0000.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

### **Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 929 Ada 3 Parselin Mülkiyete Ait Rehin Bilgileri Hanesinde**

\*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 28.04.2023 Tarih 8791 Yevmiye no ile 100.000.000 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır.

#### **3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

**-Takyidat kayıtları çok sayıda olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.**

#### **3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 30.09.2024 tarih, saat: 16.56 de alınan TAKBİS kaydına göre; 928 Ada 1 Parselin 01.02.2022 tarih, 2335 yevmiye no ile Satış işlemi ile, 929 Ada 3 Parselin 11.03.2022 tarih, 5625 yevmiye no ile Satış işlemi ile, MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ A.Ş. adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamışlardır.

#### **3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.**

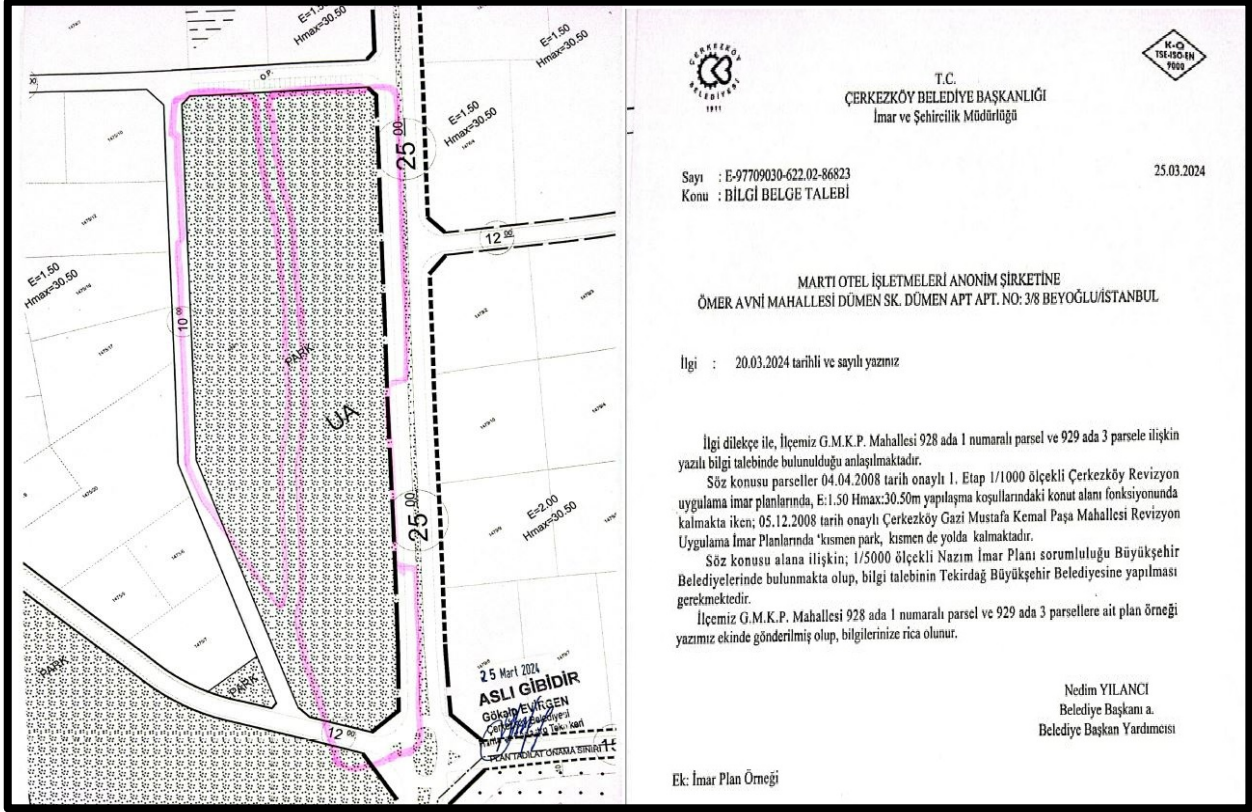
Konu parseller Arsa nitelikli olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çerkezköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde konu taşınmazlara ait devam eden ruhsat/ proje vb çalışma mevcut değildir.

##### **3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

Çerkezköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 30.09.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Müşteri tarafından Çerkezköy Belediye Başkanlığı’na verilmiş 25.03.2024 tarihli dilekçesine cevaben Çerkezköy Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü’nün dilekçe cevap yazısında rapora konu GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi 928 Ada 1 Parsel numarasında kayıtlı 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli gayrimenkul ile GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi 929 Ada 3 Parsel numarasında kayıtlı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” nitelikli gayrimenkul ; 04.04.2008 tarih onaylı 1. Etap 1/1000 Ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında E:1,50, Hmax: 30,50 metre konut alanı fonksiyonunda kalmakta iken

05.12.2008 tarih onaylı Çerkezköy GMKP Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında “Kısmen Park ve Kısmen Yol Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. Çerkezköy Belediye Başkanlığından yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen belgeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların 3194 sayılı imar Kanununun 18. Maddesi kapsamında 1995 ve 1997 yılında olmak üzere iki kez imar uygulamasının yapıldığı ve her iki uygulamada da DOP kesintisi yapılarak taşınmazların ARSA olarak tescil edildikleri tespit edilmiştir. Söz konusu belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.



### 3.3.2. Proje Bilgileri:

Çerkezköy belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Çerkezköy belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde kamulaştırma ve ifraz-tevhit vs başkaca herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

### 3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Tekirdağ Kadastro Müdürlüğü ve Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde imar paftasından yapılan incelemelerde, parsellerin konumu ve yeri imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

### 3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Çerkezköy Belediyesinden yapılan incelemede; parseller ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğu dair belgeye rastlanmamıştır.

### 3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Çerkezköy belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların projelendirme aşamasında yol ve park terklerinin yapılması gerektiği için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

## 4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

### 4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 4.1.1 Tekirdağ İli

Türkiye'nin, tamamı Avrupa Kıtası'nda bulunan 3 ilinden biri olan Tekirdağ, Marmara Denizi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ, Trakya'nın güneyinde, verimli topraklara sahip modern bir tarım ve sanayi kentidir. Marmara Denizi kıyılarında genel olarak Akdeniz iklimi egemendir. Ancak Akdeniz Bölgesi kıyılarından farklı olarak sahil kesiminde kışın kar yağışı görülebilmektedir. İlin iç kesimlerinde ise yazların sıcak, kışların soğuk geçtiği karasal iklim hâkimdir. Tekirdağ, Türkiye'nin deprem bakımından riskli bölgelerinden biridir. Marmara Denizi üzerinden ile ulaşan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Şarköy' bağlı Gaziköy ve Gölcük Mahallelerinden geçmektedir. Şarköy ve Mürefte bölgeleri 1.derece, Tekirdağ Merkez 2.derece, daha kuzeyde kalan ilçeler ise 3.ve 4. derece deprem bölgesidir. 2012 yılında nüfusu 750.000 aştığı için Büyükşehir statüsüne alınmıştır. Tekirdağ verimli toprakları ve sanayisi ile Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Doğal kaynaklar açısından kömür, gaz ve yer altı su kaynakları bulunmaktadır.



**İdari Sınırlar:** Tekirdağ, Marmara Denizi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ ilinde 11 ilçe bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin ilçeleri: Süleymanpaşa (Merkez ilçe) Çerkezköy, Çorlu, Ergene, Hayrabolu, Kapaklı, Malkara, Marmara Ereğlisi, Muratlı, Saray, Şarköy'dür.

**Ulaşım:** Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul ile Avrupa arası bağlantı sağlayan D-100 ve D-110 karayolu ile TEM otoyolu il sınırları içerisinde geçmektedir. D-100 İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, D-110 ve TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır. Tekirdağ-İstanbul 136 km, Edirne 143 km, Kırklareli 118 km, Hayrabolu 52 km, Çorlu 42 km, Çerkezköy 63 km, Malkara 57 km, Yunanistan İpsala Sınır Kapısı'na 108 km., Bulgaristan Kapıkule Sınır Kapısı'na 160 km'dir. Başlıca ulaşım yolları: havalimanı, deniz yolu, demir yolu ve kara yoludur. Tekirdağ ilinin Marmara Denizi'ne kıyısı olup birçok iskeleye sahip olması sebebiyle deniz ticareti önemli bir yer kaplamaktadır. Çorlu Deri OSB, Çerkezköy OSB, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ve Çorlu-Çerkezköy arasında kurulan sanayi tesisleri ile şehrin ekonomisinde sanayi ilk sırada yer almaktadır.

#### 4.1.2. Çerkezköy İlçesi



Çerkezköy, Tekirdağ ilinde bulunan yüzölçümü bakımından şehrin en küçük, nüfus bakımından ise en büyük üçüncü ilçesidir. 12 mahalleden oluşan Çerkezköy ilçesi, şehrin merkezine takribi 63 km uzaklıkta bulunmaktadır. Çerkezköy ilçesinin 2020 yılı yerleşik nüfusu 185.234 kişidir. Çerkezköy 1971 yılında Bakanlar Kurulu'nun kararı ile "Kalkınmada Öncelikli Yörelere" kapsamına alınması ile ilçede hızlı bir sanayileşme süreci başlamıştır. Türkiye'nin en büyük ve en köklü sanayi bölgelerinden biri olan Çerkezköy ilçesinin ekonomisini büyük bölümünü sanayi sektörü oluşturmaktadır. Bölgede bulunan sanayi kuruluşlarının çoğu ihracata yönelik faaliyet göstermektedir. Çerkezköy'de sanayi kuruluşları: Tekstil, kauçuk plastik, boya-kimya, metal-makine, gıda, sağlık, maden, ağaç, elektronik ve beyaz eşya, inşaat malzemeleri, kırtasiye ve otomotiv sektöründe yoğunlaşmıştır. İlçede nüfusunun az bir kesimi tarım ve hayvancılık ile uğraşmaktadır. Çerkezköy ilçesi batıda İstanbul ili, doğuda Ergene, güneyde Çorlu ve kuzeyde Kapaklı ilçeleri ile çevrilidir. Çerkezköy, ulaşım imkânları gelişmiş olan bir ilçedir. Çerkezköy'e ulaşım karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Beyciler-Çerkezköy bağlantı yolu ile TEM otoyoluna bağlanabilmektedir. Çerkezköy ilçesinden geçen demiryolu ile İstanbul-Edirne-Avrupa'ya ulaşım sağlanabilmektedir.

## 4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 928 Ada 1 parsel numaralı 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa”, 929 Ada 1 Parsel numaralı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Arsa” Niteliğindeki taşınmazlardır.

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede orta gelir grubunca tercih edilen konutlar, arsa veya tarla nitelikli boş araziler, sanayi tesisleri yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde “Çerkezköy Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, Optimed Hastanesi, İrmet Hospital İternational, Bağlık Mahallesi Kuba Cami, Çerkezköy OSB, Güneş Huzur Park Evleri bulunmaktadır.



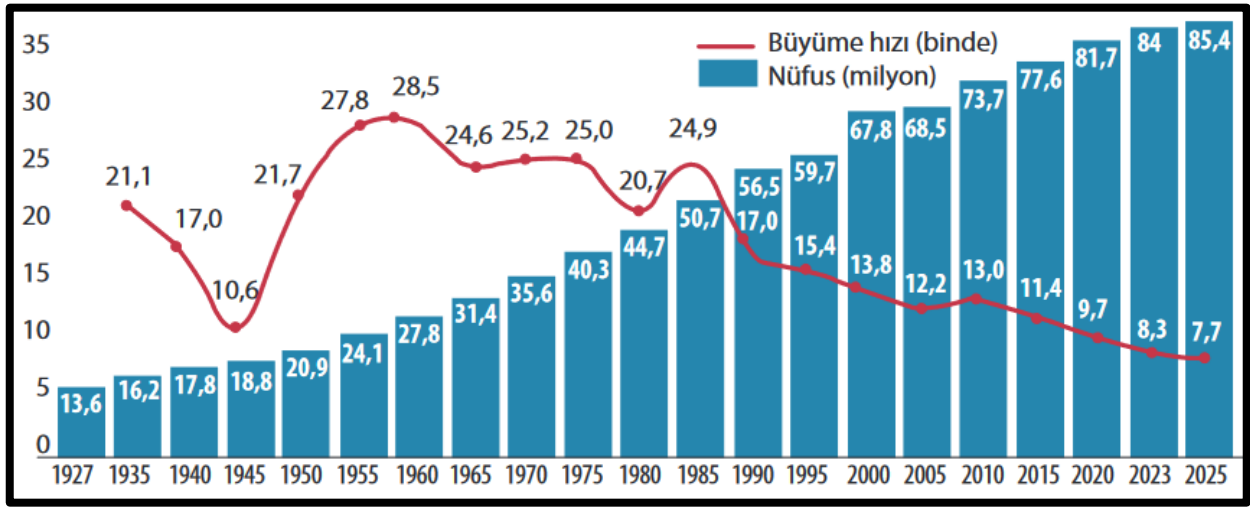
## 5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler

#### 5.1.1. Türkiye

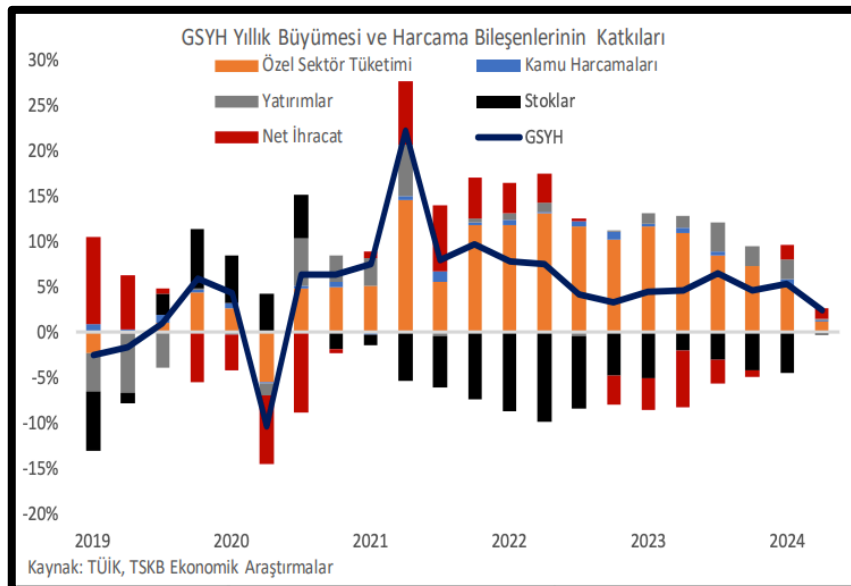
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377'dir.[7] Bu sayının yüzde 50,1'i (42.734.071) erkeklerden, yüzde 49,9'u (42.638.306) kadınlardan oluşur.[7] 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 21,4'ünü (2023) oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



### 5.2. Ekonomik Veriler

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.





Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de gözlemlendi. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşanan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

Harcama Bileşenlerine Göre GSYH	Yıllık Değişimler				Yıllık Değişimlere Katkılar			
	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24
Özel Sektör Tüketimi	12.3%	10.1%	6.8%	1.6%	8.5%	7.3%	5.1%	1.2%
Kamu Harcamaları	3.4%	-0.2%	5.4%	0.7%	0.4%	0.0%	0.7%	0.1%
Yatırımlar	14.2%	9.1%	9.3%	0.5%	3.2%	2.2%	2.3%	0.1%
İhracat	1.0%	0.1%	4.3%	0.0%	0.2%	0.0%	1.0%	0.0%
İthalat	14.5%	2.8%	-3.0%	-5.7%	2.9%	0.7%	-0.6%	-1.2%
GSYH	6.5%	4.6%	5.3%	2.5%				

## **6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

### **6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

### **6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

### **6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

## **7. SWOT ANALİZİ**

### **7.1 Güçlü Yanlar**

- \* Taşınmazların yer aldığı bölge gelişime açık bir bölgedir.
- \* Taşınmazlar imar planı dahilinde yer almaktadır.

### **7.2 Zayıf Yanlar**

- \* Ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- \* Altyapının henüz tamamlanmamıştır.
- \* İmar planı kapsamında Park ve Yol alanında kalmaktadır.
- \* Şehir merkezine uzak konumdadır.

### **7.3 Fırsatlar**

- Konu taşınmazlar Organize Sanayi Bölgesine yakın konumdadır.

### **7.4 Tehditler**

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

## **8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER**

### **8.1. Değer Tanımları**

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

#### **8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)**

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

#### **8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **8.2. Değerleme Yaklaşımları**

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

#### **8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

### 8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

### 8.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görüldü fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

### 8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlendirilecek arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumunda, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlendirilecek arsaların mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

### 8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme 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" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapıların değer tespitinde maliyet yaklaşımı da kullanılmıştır.

#### 8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

##### -Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU 928/1-929/3							
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
1	MAHALLE	GMKP	GMKP	GMKP	GMKP	İSTASYON	İSTASYON
2	ADA/PARSEL	990/16-18	435/7	501/17	220/130	93/153	93/156
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	900 m	850 m	1000 m	725 m	3400 m	3600 m
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Konut	Konut+Ticaret	Konut	Konut	Okul-Yol	Okul-Yol
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	423	309	436	895	4722	967
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILMIŞ	SATILMIŞ
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	11,000,000.00 ₺	8,500,000.00 ₺	11,000,000.00 ₺	28,000,000.00 ₺	5.265.746,60 ₺	1.078.205,00 ₺
8	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Sahibinden 0542 144 46 04	Sahibinden 0532 442 50 81	Remax Gelişim 2 0545 508 03 53	Sahibinden 0536 502 75 98	-	-
9	PAZARLIK PAYI (%)	5	5	5	5	0	0
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	10,450,000.00 ₺	8,075,000.00 ₺	10,450,000.00 ₺	26,600,000.00 ₺	59.318.146,05 ₺	12.145.879,12 ₺
11	AÇIKLAMA	A5 Konut imarlı parsel	A5 Konut+Ticaret imarlı parsel	A5 Konut imarlı parsel	A5 Konut imarlı parsel	Benzer imar özelliklerine sahip, daha iyi konumlu	Benzer imar özelliklerine sahip, daha iyi
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	-50.00	-60.00	-50.00	-50.00	0	0
	KONUMU DENİZ MANZARA (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	-10	-10
	YOLA CEPHESİ (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
	HİSSE DURUMU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	-10.00	-10.00	-10.00	-10.00	0	0
	ULAŞIM DURUMU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	-10	-10
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-60.00	-70.00	-60.00	-60.00	-20	-20
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	4,180,000.00 ₺	2,422,500.00 ₺	4,180,000.00 ₺	10,640,000.00 ₺	47,454,516.00	9,719,703.00 ₺
14	BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	₺9,881.80	₺7,839.81	₺9,587.16	₺11,888.27	₺10,049.66	₺10,048.30
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	9,882.50 TL					

### Emsal Açıklamaları:

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m<sup>2</sup> birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 9.000TL/m<sup>2</sup>-12.000TL/m<sup>2</sup>, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlendirilmesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakınlığı dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PAZAR YAKLAŞIMI) YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU</b>					
<b>NİTELİĞİ</b>	<b>ADA NO</b>	<b>PARSEL NO</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>BİRİM BEDEL</b>	<b>DEĞER</b>
				<b>(TL / m<sup>2</sup>)</b>	<b>(TL)</b>
Arsa	928	1	15437.68	9800	<b>₺151,289,264.00</b>
Arsa	929	3	24672.92	9800	<b>₺241,794,616.00</b>
<b>ARSANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>₺393,083,880.00</b>

### 8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planına uygun kullanımıdır.

### 8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan arsa nitelikli taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

<b>KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI</b>				
<b>YAPIL RUHSATI TARİHİ</b>	<b>Net alanın 150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda</b>		<b>Net alanın 150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda</b>	
	<b>* Rezerv Yapı Alanları</b>	<b>Diğer Yerler</b>	<b>* Rezerv Yapı Alanları</b>	<b>Diğer Yerler</b>
<b>01/04/2022 Sonrası</b>	% 1	% 10	150 m <sup>2</sup> için % 1, 150 m <sup>2</sup> 'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m <sup>2</sup> için % 10, 150 m <sup>2</sup> 'nin üzerindeki kısmı için % 20
<b>01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra</b>	<b>** Net alanın 150 m<sup>2</sup> veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m<sup>2</sup> vergi değeri</b>			<b>Net alanın 150 m<sup>2</sup>'den fazla olması durumunda</b>
	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	
	% 1	% 10	% 20	
	% 20			
<b>01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında</b>	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri	% 20
	% 1	% 10	% 20	
<b>01/01/2013 öncesi</b>	Net alanın 150 m <sup>2</sup> veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m <sup>2</sup> 'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.	
	% 1	% 20		

\* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

\*\* Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

## **9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

**9.1- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

**• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz ve 150/C şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

**• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsaların tapu kaydı ve mevcut kullanımı birbiriyle uyumludur. Binaların yapı kullanma izin belgelerinde belirtilen nitelikleri de mevcut kullanım amacı ile uygundur.

## **10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUC**

### **10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

### **10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### **10.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde yapılmış veya inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

#### **10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

#### **10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### **10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması**

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

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, tarla nitelikli taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

### 10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın 30.09.2024 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

<b>TAŞINMIZIN DEĞERİ</b>	
<b>KDV HARİÇ (TL)</b>	<b>KDV DAHİL (TL)</b>
<b>393.083.880,00</b>	<b>432.392.268,00</b>

<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>		
<b>Yılmaz GÜNEY</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932)	<b>Pınar MÜFTÜOĞLU</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706)	<b>Pelin ŞEKERCİ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:405934)
