

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 928 Ada 1 No'lu Parselde
Yer Alan Arsaya Ait Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2021A529/1

Rapor Tarihi: 05.01.2022



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ *

RAPOR BİLGİLERİ	
Rapor Tarihi	05.01.2022
Rapor No	2021A529/1
Raporu Talep Eden Müşteri	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Raporun Kapsamı	Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	Ülkemizde ve Dünyada Covid-19 salgınından dolayı oluşan mücbir sebeplerden dolayı kamu kurumlarında araştırma ve belge temini sınırlı olanaklarla kısmen yapılabilmektedir.
Mevcut Fonksiyonlar	Arsa
Değer Tarihi	31.12.2021
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.385.000,00 TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.414.300,00 TL

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

Raporu Hazırlayan

Güven Demircan
Sorumlu Değerleme Uzmanı
403988



Kontrol ve Onay

Tolga Erdem
Sorumlu Değerleme Uzmanı
411407



alesta KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Balmumcu Sokak Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:26/3
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 2905775 Mersis No: 085106654930001
BEŞİKTAŞ V.D. 051 066 5493

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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 6 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 6 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 6 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 6 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 6 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 6 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 6 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU.....	- 6 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 7 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER.....	- 7 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 7 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 7 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 7 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 8 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 8 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 9 -
3.3. İNŞAAT MALİYET GÖSTEGELERİ	- 10 -
4. GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ	- 11 -
4.1. BÖLGE VERİLERİ.....	- 11 -
4.1.1. <i>Tekirdağ İli</i>	- 11 -
4.1.2. <i>Çerkezköy İlçesi</i>	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	- 13 -
5. DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER	- 14 -
5.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI BİLGİLERİ.....	- 14 -
5.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	- 14 -
5.3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	- 15 -
5.4. BELEDİYE İNCELEMESİ	- 15 -
5.4.1. <i>Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi</i>	- 15 -
5.4.2. <i>Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler</i>	- 16 -
5.4.3. <i>Karar ve Tutanaklar</i>	- 16 -
5.4.4. <i>Yapı Denetim Firması</i>	- 16 -
5.5. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	- 16 -
5.5.1. <i>Çerkezköy Tapu Müdürlüğü Bilgileri</i>	- 16 -
5.5.1.1. <i>Mülkiyet Değişimi</i>	- 16 -
5.5.2. <i>Çerkezköy Belediyesi Bilgileri</i>	- 16 -
5.5.2.1. <i>İmar Durumu & Değişimi</i>	- 16 -
5.5.2.2. <i>Değerlemeye Konu Taşınmaza İlişkin Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler</i>	- 16 -
5.5.2.3. <i>Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi</i>	- 16 -
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 17 -
6.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 17 -
7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 18 -
7.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
7.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 18 -
7.2.1. <i>Pazar Yaklaşımı</i>	- 18 -
7.2.2. <i>Maliyet Yaklaşımı</i>	- 18 -

7.2.3. Gelir Yaklaşımı.....	- 19 -
7.3. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 19 -
7.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 19 -
8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 20 -
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
8.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 22 -
8.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
9. SONUÇ	- 22 -
9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 22 -
9.1.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	- 22 -
9.1.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	- 22 -
9.2. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 23 -
9.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 23 -
10. EKLER	- 24 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler.....	- 9 -
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 8 -
Grafik 2 Tekirdağ Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 8 -
Grafik 3 Çerkezköy Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyet Göstergesi	- 9 -
Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi	- 10 -
Grafik 5 İnşaat Maliyet Endeksleri	- 10 -
Şekil 1:Türkiye Haritası	- 11 -
Şekil 2 İl Hinterland Mesafeleri Haritası	- 11 -
Şekil 3 Tekirdağ İlçe Haritası & Çerkezköy Ulaşım Haritası	- 12 -
Şekil 4 Taşınmazın Önemli Akslara Olan Uzaklık Mesafeleri (Uzak Ölçek Harita)	- 13 -
Şekil 5 Taşınmazın Ulaşım Ağı (Yakın Ölçek Harita).....	- 13 -
Şekil 6 Taşınmazın Mülkiyet Haritası	- 14 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Martı Otel İşletmeleri A.Ş.'nin 16.12.2021 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından 05.01.2022 tarihinde 2021A529/1 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Sorumlu Değerleme Uzmanı Güven Demircan (Lisans No: 403988) tarafından hazırlanmış Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 16.12.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 05.01.2022 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2021 tarih ve 2021-0520 sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerlemeyi olumsuz etkileyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce 24.08.2021 tarihinde 521 rapor numarası ile hazırlanmış olan bir adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No.3/8 Beyoğlu-İstanbul adresinde bulunan Marti Otel İşletmeleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

Elektronik Posta Adresi: info@marti.com.tr

İnternet Adresi: www.marti.com.tr

Şirketin Sektörü: Turizm Sektörü

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Bu rapor, Marti Otel İşletmeleri A.Ş.’nin 16.12.2021 tarihli talebine istinaden hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında Müşteri tarafından; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz değerinin tespiti istenmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 16.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın 31.12.2021 tarihli pazar değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

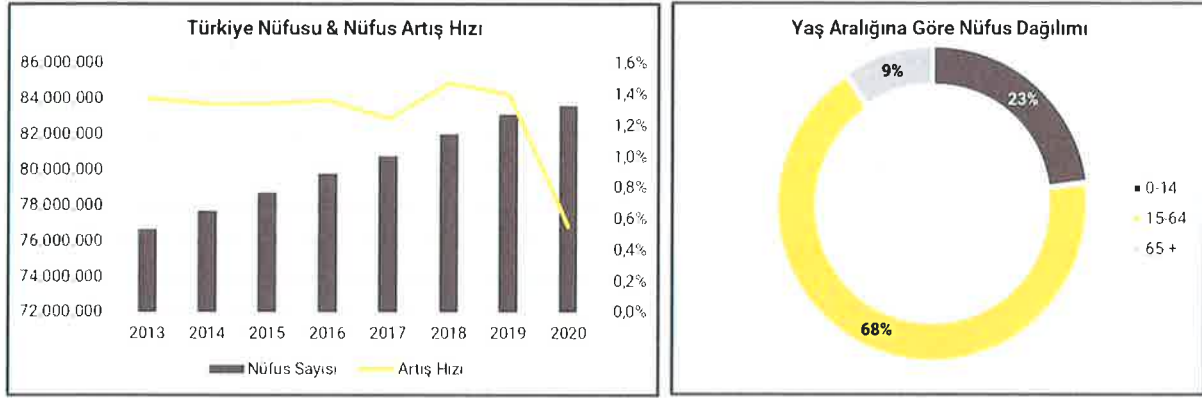
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Çerkezköy ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2020 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %1,4 iken, 2020 yılında %0,6'lara düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2020 yılında, bir önceki yıla göre 459.365 kişi artmıştır.



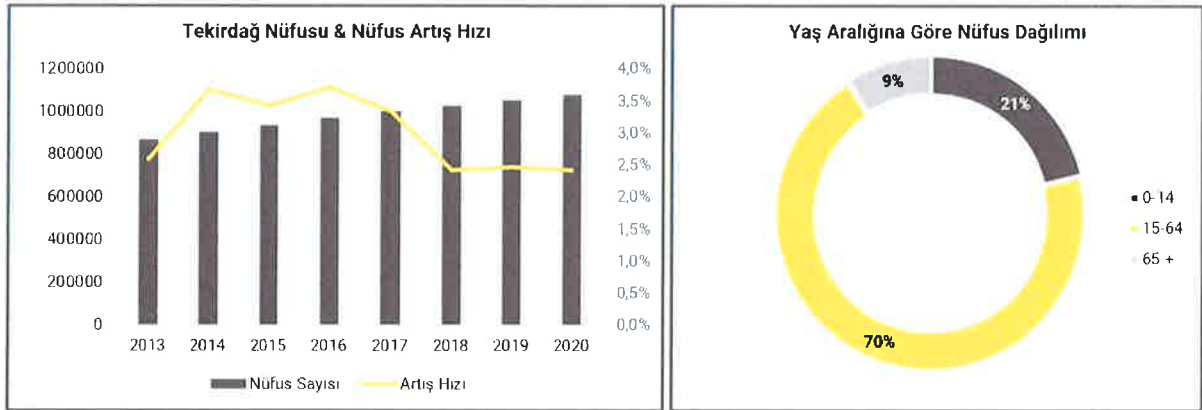
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %23’ü 15 yaşından küçüktür.

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

Tekirdağ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2020 yılı itibarıyla Tekirdağ nüfusu 1.081.065 olarak belirlenmiştir. Tekirdağ yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %2,47 iken, 2020 yılında %2,43 oranında nüfus artmıştır. Bu sonuçlara göre Tekirdağ’da ikamet eden nüfus 2020 yılında, bir önceki yıla göre 25.653 kişi artmıştır.



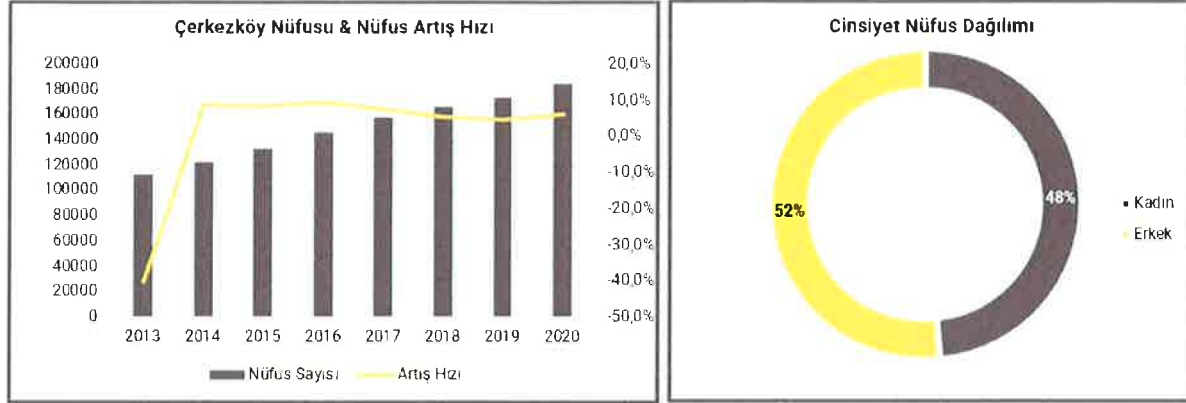
Grafik 2 Tekirdağ Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Tekirdağ nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Tekirdağ genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %9’u 15 yaşından küçüktür. Çalışabilir nüfus sayısı tüm nüfusun %70’ini oluşturmaktadır.

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

Çerkezköy

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2020 yılı itibarıyla Çerkezköy ilçe nüfusu 185.234 olarak belirlenmiştir. Çerkezköy ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %2,019 iken, 2020 yılında artış %2,020 oranında sınırlı bir artış göstermiştir. Bu sonuçlara göre Çerkezköy’de ikamet eden nüfus 2020 yılında, bir önceki yıla göre 10.705 kişi artmıştır. Çerkezköy nüfusu irdelendiğinde, Kadın Nüfusu yaklaşık %48 ve Erkek nüfusunun yaklaşık %52 olduğu analiz edilmiştir.



Grafik 3 Çerkezköy Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyet Göstergesi

3.2. Ekonomik Veriler

Türkiye'nin 2019 yılı için yıllık GSYH büyüme oranı %0,9 olarak açıklanmıştır. 2020'nin ilk çeyreğindeki %4,5'lik kayda değer bir büyümenin ardından, Türkiye COVID-19 salgınının ekonomik etkilerini ciddi manada hissetmiştir ve yılın ikinci çeyreğinde GSYH'deki daralma %10,3 olarak kayıt altına alınmıştır. Yılın 3. çeyreği ve son çeyreğinde tüketim harcamalarındaki normalleşmenin katkısıyla büyüme oranları sırasıyla %6,3 ve %5,9 olarak açıklanmıştır. Sonuç itibarıyla, GSYH büyüme oranı 2020 için %1,8 olarak kayıt altına alınmıştır.

PARAMETRELER	2015	2016	2017	2018	2019	2020	*2021
GSYH (Cari ABD Doları)	\$ 867 Milyar	\$ 869 Milyar	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$ 750 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYH	11.085,00 \$	10.964,00 \$	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	8.549,00 \$
Büyüme	6,10%	3,20%	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	4,50%
Enflasyon	8,80%	8,50%	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	13,90%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-27,30 \$	-26,80 \$	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-25,00 \$
Cari Açık / GSYH	-3,20%	-3,10%	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-3,30%
ABD Doları Yıl Sonu	2,92	3,52	3,78	5,29	5,96	7,44	8,9
Dolar Karşısında TL Değer Kaybı		20,5%	7,4%	39,9%	12,7%	24,2%	19,6%
İşsizlik Oranı	10,20%	12,00%	9,90%	12,90%	13,20%	14,60%	12,40%

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 07 Haziran 2021 itibarıyla tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Ekim 2020

2020 yılını %14,6 enflasyonla bitiren Türkiye ekonomisinde, son 3 yıllık ortalama enflasyon %13,5 seviyesindedir. 2002-2013 döneminde enflasyonla başarılı mücadelenin ve doğru enflasyon hedeflemesi uygulamasının ardından, 2013 sonrası dönemde gereken mikro yapısal adımların atılamaması (gıda-tarım sektörü gibi), para politikası uygulamasında yaşanan hatalı adımlar sonucunda, enflasyon kademeli olarak yükseliş trendine girmiştir. 2018 ve 2020 döneminde yaşanan ödemeler dengesi kaynaklı baskı ve TL’de yaşanan ağır değer kayıpları da enflasyonla mücadeleyi oldukça zorlu hale getirmiştir. Bu bağlamda konu gayrimenkulün bulunduğu lokasyon itibariyle Enflasyon hesapları karşılaştırmalı olarak Türkiye ve 2. Bölge (Tekirdağ, Edirne ve Kırklareli) özelinde yapılmış olup, 2. Bölge TÜFE ortalamasının genel olarak Türkiye Enflasyon ortalamalarının altında çıktığı gözlenmiştir. 2019’ın başından bu yana 75 ile 85 arasında hareket eden Tüketici Güven Endeksi, ilk 85 seviyesini aşarak Mart 2021 itibarıyla 86,7 olarak kayıt altına alınmıştır. 2018 yılının ikinci yarısında son yılların en yüksek seviyelerine çıkan ÜFE ve TÜFE; 2018 yılının son çeyreğinde başlatılan Enflasyonla Topyekün Mücadele Programı’nın ardından bir yıl içerisinde kayda değer bir düşüş göstermiştir. 2020’nin ikinci çeyreğinde patlak veren salgının önemli etkisi ÜFE rakamlarına yansımıştır. Mart 2021 itibarıyla ÜFE ile TÜFE sırasıyla %31,2 ve %16,2 olarak kayıt altına alınmıştır.

4. GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ

4.1. Bölge Verileri

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

4.1.1. Tekirdağ İli



Şekil 1: Türkiye Haritası

Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında, Marmara Bölgesinin Trakya Yarımadası bulunur. Tekirdağ; doğuda İstanbul, kuzeydoğuda Karadeniz, kuzeybatıda Kırklareli, güneyinde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000 aştığı için Büyükşehir statüsüne alınmıştır. Tekirdağ iklimi: Marmara Denizi kıyısında yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olan Akdeniz iklimi, iç kısımlarında ise karasal iklim ve Karadeniz kıyısında ise kısmen mevsim yağışlı Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Yüz ölçümü olarak 6.339 km² alandan oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) tarafından hazırlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2020 yılı sonuçlarına göre, Tekirdağ'ın toplam nüfusu 1.081.065 olarak belirlenmiştir ve bir önceki yıla göre nüfus artış hızı %2,43'tür. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" Tekirdağ'ın toplam ilçe sayısı 11 olmuştur. Kentin kuzey ve güneyi denizle çevrilidir.



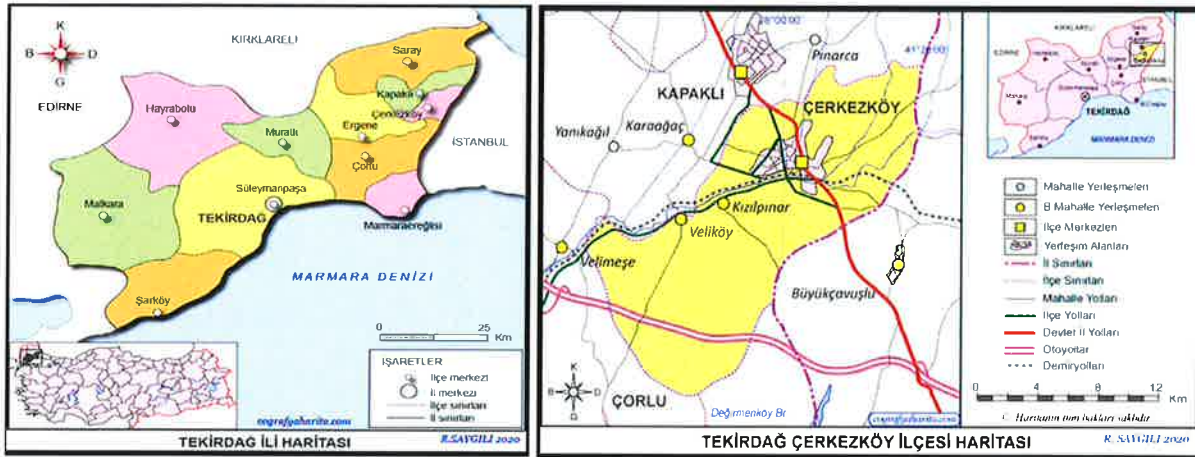
Şekil 2 İl Hinterland Mesafeleri Haritası

Tekirdağ verimli toprakları ve sanayisi ile Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Doğal kaynaklar açısından kömür, gaz ve yer altı su kaynakları bulunmaktadır. 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. İhracatta ilk sırada tekstil sanayi ürünleri, deri sanayi ürünleri, demir, şarap, Ayçiçek yağı yer almaktadır.

Tekirdağ ilinin topraklarının büyük bir bölümü 1-4. Sınıf Tarıma elverişli araziden oluşmakta olup Tarım sektörü il ekonomisinde sanayiden sonra ikinci sırada yer almaktadır. Verimli tarım arazilerinde en çok buğday, ayçiçeği ve kolza üretilmektedir. Türkiye'de ayçiçeğinin %30, kolzanın da %80'ine yakını bu ilde yetiştirilmektedir.

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.



Şekil 3 Tekirdağ İlçe Haritası & Çerkezköy Ulaşım Haritası

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. Aşağıdaki haritalara konu taşınmazın bulunduğu Çerkezköy ilçesinin ulaşım ağı gösterilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

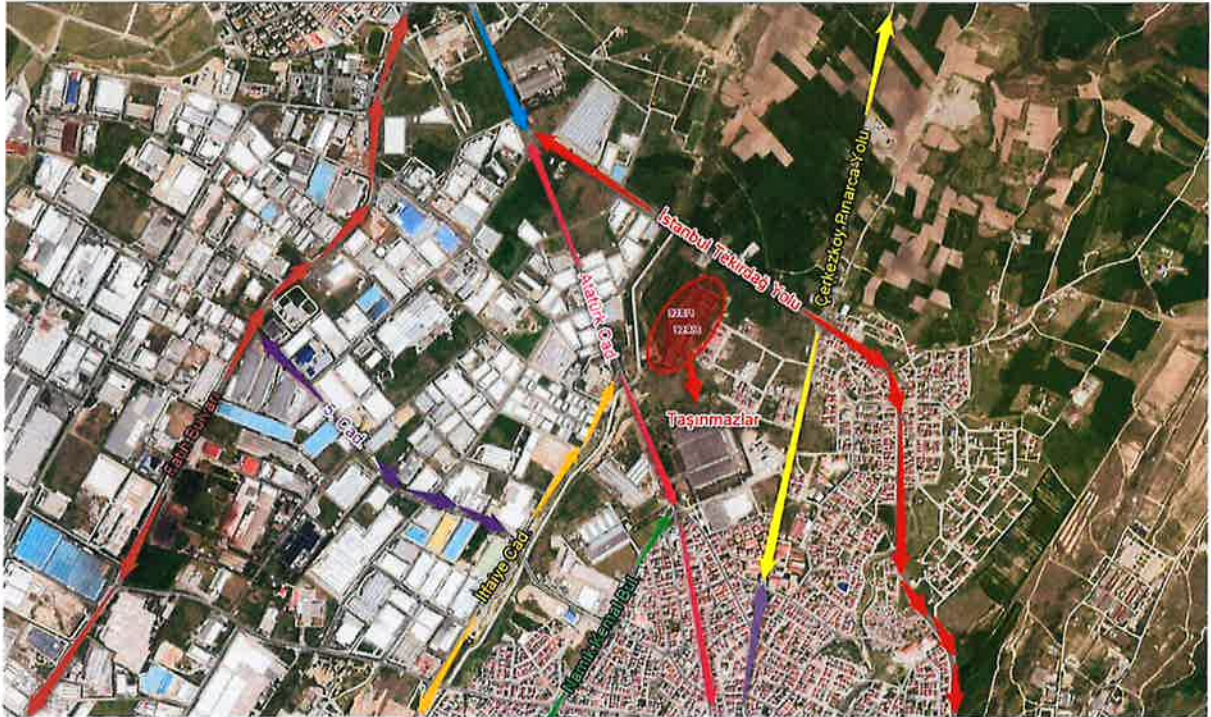
Gayrimenkulün Açık Adresi: Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, İstanbul-Tekirdağ Yolu, 928 Ada 1 Parsel Çerkezköy/Tekirdağ adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmaz Çerkezköy ilçe merkezinin kuzeyinde OSB'ne yakın alanında konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için Çerkezköy Belediyesi önünden Atatürk Cad. üzerinde 2 Km kuzey istikametinde ilerlenir. Değerleme Konusu taşınmaz sağ kol üzerinde bulunan 928 Ada 1 Parseldir. Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede orta gelir grubunca tercih edilen konutlar, arsa veya tarla nitelikli boş araziler, sanayi tesisleri yer almaktadır.



Şekil 4 Taşınmazın Önemli Akslara Olan Uzaklık Mesafeleri (Uzak Ölçek Harita)

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde "Çerkezköy Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, Optimed Hastanesi, İrmet Hospital İternational, Bağlık Mahallesi Kuba Cami, Çerkezköy OSB, Güneş Huzur Park Evleri bulunmaktadır.



Şekil 5 Taşınmazın Ulaşım Ağı (Yakın Ölçek Harita)

5. DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

5.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı Bilgileri

		Tapu Belgesinin Türü		
Kat Mülkiyeti	Kat İrtifakı	Arsa	Diğer	
		X		
SAHİBİ	:	Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. (1/1)		
İLİ	:	Tekirdağ		
İLÇESİ	:	Çerkezköy		
MEVKİİ	:	-		
MAHALLESİ	:	Gazi Mustafa Kemal Paşa Mah.		
NİTELİĞİ	:	Arsa		
YEVMIYE NO	:	380		
Cilt No	:	60		
TAPU TARİHİ	:	11.01.2021		
ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SAYFA NO
928	1	40904835	15.437,68	5850

5.2. Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

17.12.2021 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

928 ADA 1 PARSEL;

- Şerh Hanesi** :
- **Kamu Haczi:** Çerkezköy Belediye Başkanlığı nin 29/09/2010 tarih 1184-5534 Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 333.691,71 TL (Alacaklı: Emlak Vergisi (Amme Alacağı)) (01.20.2010 tarih ve 12860 yevmiye numaralı)
 - **Kamu Haczi:** Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı nin 18/12/2017 tarih E.24340 Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 5.60.787,03 TL (Alacaklı: Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı) (25.12.2017 tarih ve 19263 yevmiye numaralı)
 - **İcrai Haciz:** İstanbul 9. İcra Dairesi nin 28/06/2021 tarih 2021/14388 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60.300,32 TL bedel ile Alacaklı: Turmar Otelcilik ve Turizm Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (30.06.2021 tarih ve 11441 yevmiye numaralı)
 - **Kamu Haczi:** Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/11/2021 tarih 2018/2500 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239.926,41 TL Alacaklı: Orhan Erdil lehine haciz işlenmiştir. (04.11.2021 tarih ve 20957 yevmiye numaralı)



Şekil 6 Taşınmazın Mülkiyet Haritası

5.3. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Bu bölümde, gayrimenkulün mevcut kullanım hakkında genel bilgiler verilecektir.

ANA GAYRİMENKUL FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ (928 ADA 1 PARSEL)

Brüt Arsa Alanı	15.437,68 m ²	Net Arsa Alanı	15.437,68 m ²
Ana Taşınmaz Yapı Niteliği	Arsa (İmarlı) ✓	Arsa (İmarsız) ☐	Tarla ☐
Konum	Kent ✓	Kırsal ☐	OSB ✓
Topoğrafik Yapısı	Yüksek Eğimli ☐	Eğimli ☐	Eğimsiz ✓
Parsel Şerefiye Özellikleri	<u>Cephesi</u> İmar Yolu Parsel Sınırı Yok	<u>Tarım Elverişliliği</u> Hayır Zemin Özellikleri Ham Topak	<u>Havza Korumada mı</u> Hayır Aydınlatma Yok
Bölgedeki Altyapı	Su ✓	Kanalizasyon ✓	Elektrik ✓
			<u>Toprak Koruma Kan. Tabi mi</u> Hayır Parsel Geometrisi Amorf
			Doğalgaz ✓

Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 numaralı 1 parsel, 15.437,68 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibarıyla, parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak amorf şekle sahip olan parsel, eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın kuzeybatı cepheden açılacak olan imar yoluna cephesi yaklaşık olarak 219 metredir.. Parsel amorf formunda olduğu için orta akslar baz alındığına Derinliği ise yaklaşık 63 metredir. Parselin diğer cephelerinde arsa vasıflı komşu parseller yer almaktadır. Parsele ulaşım özel araç ile kolaylıkla sağlanabilir. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyette değildir.

5.4. Belediye İncelemesi

5.4.1. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Mevcut İmar Planı

İmar Planı Adı ve Tarihi	04.04.2008 T.T. Çerkezköy 1. Etap Meri Uygulama İmar Planı	Ölçeği	1/1.000
İmar Lejantı	Kısmen Yol ve Kısmen Park	Çekme Mesafeleri	
Emsal/K.A.K.S.	-	Ön Cephe	-
T.A.K.S.	-	Arka Cephe	-
Hmax / Kat	-	Yan Cephe	-
Terk Miktarı	0 m ²	Net Parsel	15.437,68 m ²

Plan Notları

Değerlemeye konu taşınmaz 04.04.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çerkezköy 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmazın lejantı "Kısmen Yol Kısmen Park" olarak belirlenmiş olup, herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen, ekte paylaşılan pay cetveline göre taşınmazın bulunduğu bölgede parsellerin birden fazla 18. Md uygulaması görüldüğü anlaşılmıştır. Belirtilen durumun mevzuat ile ilgili çelişkilerinin bulunması sebebi ile konu ile ilgili hukuksal görüş alınması önerilmektedir.

Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değeri

Çerkezköy Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu 928 ada 1 parsel 2021 yılı Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli **12.056.934,46-TL**'dir.

5.4.2. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Taşınmaz arsa vasıflı olduğu ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için mevzuat uyarınca alınmış ruhsat veya iskân belgesi bulunmamaktadır.

5.4.3. Karar ve Tutanaklar

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfında olduğu için imar dosyası bulunmamaktadır.

5.4.4. Yapı Denetim Firması

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle yapı denetime tabi değildir.

5.5. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

Son üç yıl içinde hukuki durumdan kaynaklanan değişim bulunmamaktadır.

5.5.1. Çerkezköy Tapu Müdürlüğü Bilgileri

5.5.1.1. Mülkiyet Değişimi

Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden taşınmaza ait müşteri tarafından temin edilen Aktif ve Pasif Kayıtlı tapu kaydında son üç yılda malikin tüzel kişilik unvanı değişimi nedeniyle 11.01.2021 tarih ve 380 yevmiye numarası ile Narin Tekstil Endüstri A.Ş. olarak değiştiği tespit edilmiştir.

5.5.2. Çerkezköy Belediyesi Bilgileri

5.5.2.1. İmar Durumu & Değişimi

Çerkezköy Belediyesinden edinilen bilgiye göre konu taşınmaz 04.04.2008 tasdik tarihli Çerkezköy 1. Etap Meri U.İ.P kapsamında taşınmazın bir kısmı park alanında bir kısmı da yol alanında kalmakta olup, imar izni verilmemektedir. Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık süre içinde imar durumuna yönelik değişiklik bulunmamaktadır.

5.5.2.2. Değerlemeye Konu Taşınmaza İlişkin Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazın üzerinde yapı olmayan boş arsa vasfında olması ve yapılaşma hakkı bulunmaması sebebi ile herhangi bir Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri tabi olmadığından yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

5.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Topoğrafik olarak çok eğimli olmaması
- İstanbul Tekirdağ Yoluna oldukça yakın konumda olması
- Organize Sanayi Bölgesine yakın konumlu olması
- Şehir merkezine yakın konumlu olması
- 3. Derece Deprem bölgesinde yer alması
- Taşınmazın mevcut imar durumuna göre yol ve park alanında kalmaları
- Merkezi konum ve ulaşım kolaylığı

❖ Zayıf Yanlar

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Kamusal kullanıma yönelik imar hakkına sahip olması
- Kadastral yola cephesi olmasına rağmen henüz yolların açılmaması sebebiyle ulaşım imkanlarındaki kısıtlılık

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin fazla olması
- Talep gören bir bölgede yer alması

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- COVID 19 salgınının yaratmış olduğu belirsizlikler

7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

7.1. Değer Tanımları

Bu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

7.1.1. Pazar değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi 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 değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

7.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

7.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

7.2.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın kendisi ve üzerinde bir yapı bulunmaması sebebiyle sürekli gelir getiren bir mülk niteliği taşımamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinden herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle, değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Taşınmazın değerlendirilmesinde doğru sonuca ulaşması en muhtemel değerlendirme yöntemi, arsa satış fiyatlarının bölgede oturmuş olması nedeniyle Pazar Yaklaşımı yöntemidir. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu 928 ada1 parsel taşınmazı üzerinde değerlemeye konu tabi olan gayrimenkul mevcut imar durumunda zerinde herhangi bir yapılaşma yapılamayacağı için en iyi ve en verimli kullanımı hali hazırdaki kullanımı fonksiyonu olan 'arsa' kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal 4

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda sayılabilecek, Gazi Osman Paşa OSB sınırları içerisinde olduğu beyan edilen, Tem Otoyoluna cepheli 11.000 m² net kullanım alanlı, Sanayi Alanı lejantına sahip arsa 26.000.000 TL bedel ile satışta. Emlakçı ile yapılan görüşmede sanayi alanında kalan parsellerin konumuna göre satış fiyatlarının 150-200 dolar/m² den satış gördüğü bilgisi edinilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazın yol ve park alanında kalması sebebiyle birim m² fiyatlarının daha düşük olacağı bilgisi edinilmiştir. **(Konum ve imar hakkı olarak taşınmaza göre daha avantajlıdır.)**

Emsal 5

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, G.M. Kemal Paşa Mah.1474 Ada 2 numaralı Parsel mülkiyet sınırındaki 5.920,33 m² net kullanım alanlı, Emsal:1,50, Hmax:30,5 m, Konut+Ticaret Alanı lejantına sahip ana caddeye cepheli arsa 22.300.000 TL bedel ile satışta. Plan notu kapsamında Emsal Artışı ile Emsal Hakkı 1,80'dir. Emlakçı ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu Konut Lejantına sahip ana caddeye cephesi olmayan arsaların yapılaşma ve parsel büyüklüğüne bağlı olarak birim m² fiyatlarının 2.000-2.500 TL arasında değiştiği bilgisi alınmıştır. **(Konum ve imar hakkı olarak taşınmaza göre daha avantajlıdır.)**

Emsal 6

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, G.M. Kemal Paşa Mah.4 Ada 37 numaralı Parsel mülkiyet sınırındaki 3.742,00 m² net kullanım alanlı, Tarım Alanı lejantına sahip arazi 3.100.000 TL bedel ile satışta. **(Konum ve imar hakkı olarak taşınmaza göre dezavantajlıdır.)**

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. Konu taşınmazın yapılaşma hakkının bulunmaması sebebiyle, yapılaşma hakkı bulunan parsellere göre imar lejant düzeltmesi uygulanmıştır. Diğer parametreler ise yapılaşma hakkı, konum ve alan büyüklüğü gibi özelliklerdir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir.

EMSALLERİN DEĞERLENDİRME & UYGUNLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsaller	Birim Değer	Konum	İmar Hakkı	Alan	Pazarlık	Düzeltilme %	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	5.661	-15%	-60%	-2%	-15%	28%	1.603
Emsal 2	2.508	0%	-40%	-10%	-6%	51%	1.273
Emsal 3	905	-10%	60%	-3%	-7%	130%	1.176
Emsal 4	2.364	-10%	-20%	-3%	-10%	63%	1.486
Emsal 5	3.767	-10%	-40%	-8%	-10%	45%	1.684
Emsal 6	828	30%	60%	-10%	-5%	178%	1.475
Emsal Ortalaması TL/m²							1.450

Emsallerin belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazın satış görebileceği birim rayiç değerinin 1.290 TL/m² olabileceği analiz edilmiş, değerlendirme tablosu aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Konu taşınmaz imar uygulaması görmüş yapılaşma hakkına sahip olmayan arsa niteliğindedir.

Çevresindeki komşu boş parsellerin konut imarına sahip olduğu analiz edilmiş olmakla beraber gerçekleşmesi muhtemel birim satış değeri konut imarlı parseller için 2.000- 2.250 TL/m² arasında olduğu analiz edilmiştir. Taşınmaza yakın konumdaki tarım alanı niteliğinde olan emsaller için ise 800 – 1.000 TL /m² arasında birim değerlerin talep edilmiş olduğu gözlenmiştir.

Piyasada yapılan araştırmalar ve çevre emlak ofislerinin görüşleri doğrultusunda konu taşınmazın park imarının olması ve uygulama görmüş bir parsel niteliğinde olması dikkate alındığında, taşınmaz için olası birim satış fiyatının konut imarlı parseller için gerçekleşmesi muhtemel birim satış verilerinin %35-%40 oranında aşağısında olabileceği, tarım alanları için istenen birim değerlerinden ise %40-%60 oranları arasında üzerinde olabileceği ifade edilmiştir. Emlak Ofisleri görüşleri doğrultusunda doğrultusunda konu taşınmazın satış görebileceği birim değer aralığı 1300-1500 TL/m² olarak analiz edilmiştir.

Bu bağlamda taşınmazın Pazar yaklaşımı analizi sonucunda piyasa değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

928 Ada 1 Parsel Toplam Değeri	
Arsa Alanı	15.437,68 m ²
Birim Değer	1.450 TL/m ²
Hesaplanan Değer	22.384.636,00 TL
Düzeltilme Değeri	364,00 TL
Piyasa Değeri	22.385.000,00 TL

Pazar Yaklaşımı ışığında konu taşınmazın toplam piyasa değeri **22.385.000,00 TL** olarak hesap ve tahmin edilmiştir.

8.2. Maliyet Yaklaşımı

Taşınmazın değerlendirilmesinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8.3. Gelir Yaklaşımı

Taşınmazın değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9. SONUÇ

9.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

9.1.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değer takdirinde piyasa yeteri kadar emsal verisine ulaşılabilir olması sebebiyle değerlendirme yöntemi olarak Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, elde edilen sonuçlar nihai değer takdirinde nitelendirilmiştir.

928 Ada 1 Parsel	TL	PAZAR DEĞERİ	
		KDV Hariç	KDV Dahil
*Pazar Yaklaşımı Yöntemi		22.385.000,00	26.414.300,00
Nihai Toplam Değer		22.385.000,00	26.414.300,00

9.1.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

İlgili Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmazın güncel mülkiyet bilgileri ile başvuru yapılmış, taşınmaza ait imar durumu çerçevesinde değerlendirilmiştir.

9.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında çeşitli icrai haciz ve kamu haczi şerhleri bulunmakta olup, söz konusu kayıtların taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz etkisi bulunmaktadır. Değerleme çalışması söz konusu bu takyidatlardan bağımsız olarak gerçekleştirilmiş ve bu kayıtlar dikkate alınmamıştır. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

9.3. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme raporunda Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuç kapsamında nihai değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar göz ardı edilerek değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Etkin KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

Ada Parsel	Tapu Alanı (m ²)	KDV Hariç Pazar Değeri TL	KDV Dahil Pazar Değeri TL
928 Ada 1 Parsel	15.437,68	22.385.000,00	26.414.300,00
TOPLAM		22.385.000,00	26.414.300,00

**K.D.V. oranı %18 olarak alınmıştır. Özel şartların geçerli olduğu hususlar dikkate alınmamıştır.*

Sonuç olarak;

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 15.437,68 m² yüzölçümüne sahip 928 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli toplam pazar değeri K.D.V. Hariç **22.385.000,00-TL** (Yirmiki milyonu yüzseksenbeşbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Raporu Hazırlayan

Güven Demircan

Sorumlu Değerleme Uzmanı

403988

Kontrol ve Onay

Tolga Erdem

Sorumlu Değerleme Uzmanı

411407

alesta
ALESTA KURUMSEL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. Qardisim Btc Enerj ApL No:24/1
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 187967/5 - Mersis No: 065105654900001
BESİRTAŞ V.D. 051 066 5493