

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



928 Ada 1 Parsel

929 Ada 3 Parsel

TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ,
GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA MAHALLESİ,
928 ADA 1 PARSEL VE
929 ADA 3 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

ARALIK 2021

2021_GalataProje_114

İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	SİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.3	GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	10
4.5	GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	13
4.6	GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR.....	13
4.7	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.8	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	13
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	13
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER.....	14
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	14
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	16
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	19
5.1	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	21
5.3	BÖLGE VERİLERİ.....	24
5.3.1	Tekirdağ İli	24
5.3.1.1	ÇERKEZKÖY İLÇESİ.....	25
6	GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	26
6.1	GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	26
6.2	GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	28
6.3	GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	29
6.4	GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	29
6.5	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	30
7	D EĞERLEME TEKNİKLERİ	31
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	31
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	31
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	31
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	32
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	32

7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	32
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	32
7.4	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	35
7.4.1	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	35
7.4.2	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	36
7.5	GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	36
7.6	GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	36
7.7	GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ.....	36
8	<u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	37
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	37
8.2	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	38
8.3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	38
8.5	GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	39
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	39
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	40
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	40
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	41
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	43

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	10.12.2021 / 2021S0092	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	14.12.2021	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	31.12.2021	
Rapor Tarihi	:	04.01.2022	
Rapor Numarası	:	2021_GalataProje_114	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 928 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Hariç)	:	22.385.000,-TL (Yirmiikimilyonüçyüzseksenbeşbin-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 928 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Dahil)	:	26.414.300,-TL (Yirmialtılmilyondörtüyzondörtbinüçyüz-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 929 Ada 3 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Hariç)	:	33.310.000,-TL (Otuzüçmilyonüçyüzonbin-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 929 Ada 3 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Dahil)	:	39.305.800,-TL (Otuzdokuzmilyonüçyüzbeşbinsekizyüz-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No: 97, Demirkaya İş Merkezi, Daire: 11&12, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No: 3 Daire: 8 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Martı Otel İşletmeleri A.Ş; tatil otelciliği ve marina işletmeciliği alanlarında verdiği hizmet ile 53 yıldır artan bir ivme ile büyümeye devam etmektedir. Firma, 1989 yılında halka açılarak hisseleri IMKB'de işlem gören ilk Türk turizm şirketi olmuştur. En önemli hedefi müşterilerine en yüksek memnuniyeti sağlamak ve onların sadakatini kazanmak olan Martı, yatırımlarını zenginleştirmenin yanı sıra sosyal sorumluluk alanında da kapsamlı çalışmalar yapmaktadır.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Müşterinin talebi; Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 928 Ada 1 Parsel ve 929 Ada 3 Parsel Numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi ve piyasa değerlerinin 31.12.2021 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Rapor için çalışmalara 14.12.2021 tarihinde başlanmış olup 31.12.2021 tarihinde çalışmalar tamamlanmıştır.
Raporun Kapsamı	:	Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 928 Ada 1 Parsel ve 929 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazların yasal durumunun irdelenmesi ve piyasa değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
Malik	Narin Tekstil Endüstri A.Ş.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	14.12.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 14,2365 TL esas alınmıştır.
€/TL	14.12.2021 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 16,0551 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu taşınmazların açık adresleri; Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, Çerkezköy-Pınarca Yolu, Tan Sokak, 928 ada 1 numaralı ve 929 ada 3 numaralı parseller, Çerkezköy/Tekirdağ'dır.



Değerlemeye konu parseller bitişik olup, İstanbul sınırındaki Tekirdağ ilçelerinden Çerkezköy'ün ve merkezinin kuzeyinde, Kapaklı ilçesine yakın konumdadır.

Konu taşınmazların yer aldığı Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, kuzeyinde Gazimustafakemalpaşa OSB, güneyinde İstasyon, doğusunda Bağlık ile Fatih ve batısında ise Gaziosmanpaşa mahalleleri ile komşudur. Taşınmazların bulunduğu paftanın doğusu Pınarca Yolu'na cepheli olup, taşınmazlara Yeşillik Sokak ile bağlanmaktadır.



928 Ada 1 Parsel



929 Ada 3 Parsel

Çerkezköy'ün organize sanayi bölgelerinden merkeze yakın ve güneyindeki Yalıboyu OSB gibi, kuzeyindeki Gazimustafakemalpaşa OSB'nin hemen 500 m doğusunda ve güneyinde yer alan taşınmazlar, Çerkezköy-Pınarca Yolu (Narin) Caddesi üzerindeki MMM Migros kuzeyi olarak bilinen ve bugün E-bebek mağazasının yer aldığı üst segment konut bölgesinin de hemen batısında ve arkasında konumlanmıştır.

Üzeri boş durumda olan konu taşınmazlara çok yakın konumdaki nitelikli konut sitelerinden bazıları, Güneş Huzur Park Evleri, Boztaşlar Pink City, İkiz Vadi Evleri ve Korel Park'tır.

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların tapu bilgilerine aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İli	: Tekirdağ
İlçesi	: Çerkezköy
Mahallesi/Köyü	: Gazimustafakemalpaşa
Pafta No	: -
Ada No	: 928
Parsel No	: 1
Yüzölçümü (m ²)	: 15.437,68
Niteliği	: Arsa
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5850
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	: 11.01.2121 / 380
Malik	: Narin Tekstil Endüstri A.Ş. (TAM)

ANA TAŞINMAZ	
İli	: Tekirdağ
İlçesi	: Çerkezköy
Mahallesi/Köyü	: Gazimustafakemalpaşa
Pafta No	: -
Ada No	: 929
Parsel No	: 3
Yüzölçümü (m ²)	: 24.672,92
Niteliği	: Arsa
Cilt / Sayfa No	: 60 / 5851
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	: 11.01.2121 / 380
Malik	: Narin Tekstil Endüstri A.Ş. (TAM)

4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için, Müşteri tarafından Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2021 tarihinde 16:41-16:42 saatlerinde alınan aktif – pasif kayıtları gösterir takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Tüm taşınmazlara ait belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

928 Ada 1 Parsel için;

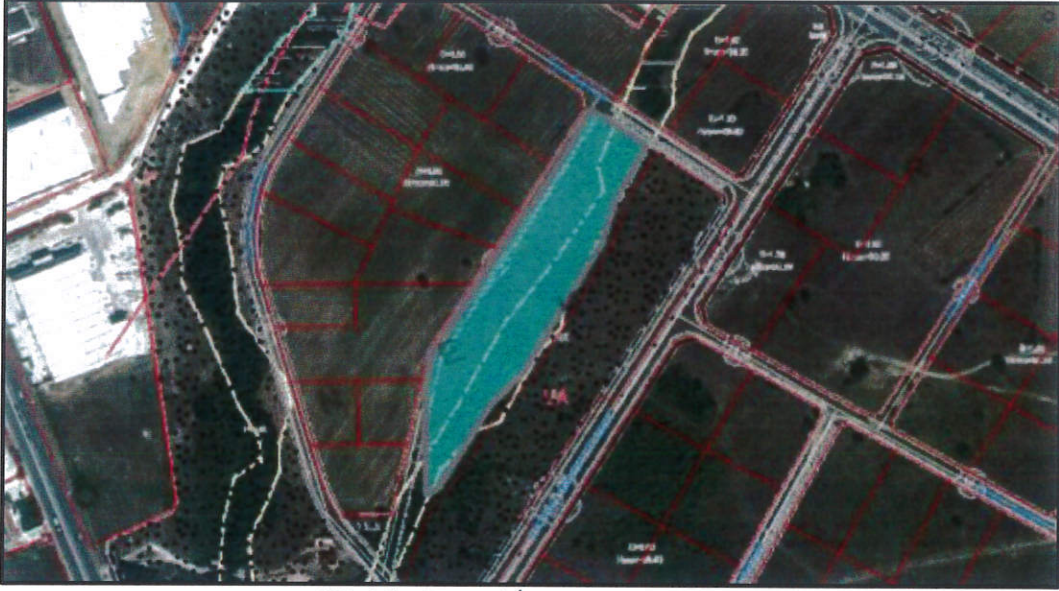
Şerhler Hanesi:

- ✓ **Kamu Haczi:** Çerkezköy Belediye Başkanlığı'nın 29.09.2010 tarih 1184-5534 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 333.691,71 TL (Alacaklı: Emlak Vergisi (Amme Alacağı) (01.10.2010 Tarih ve 12860 Yevmiye)
- ✓ **Kamu Haczi:** Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 18.12.2017 tarih ve E.24340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 560787,03 TL (Alacaklı: Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı) (25.12.2017 Tarih ve 19263 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** İstanbul 9. İcra Dairesi'nin 28.06.2021 tarih ve 2021/14388 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 60300,32 TL bedel ile Alacaklı: Turmar Otelcilik ve Turizm Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (30.06.2021 Tarih ve 11441 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 04.11.2021 tarih ve 2018/2500 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 239926,41 TL bedel ile Alacaklı: Orhan Erbil lehine haciz işlenmiştir. (04.11.2021 Tarih ve 20957 Yevmiye)

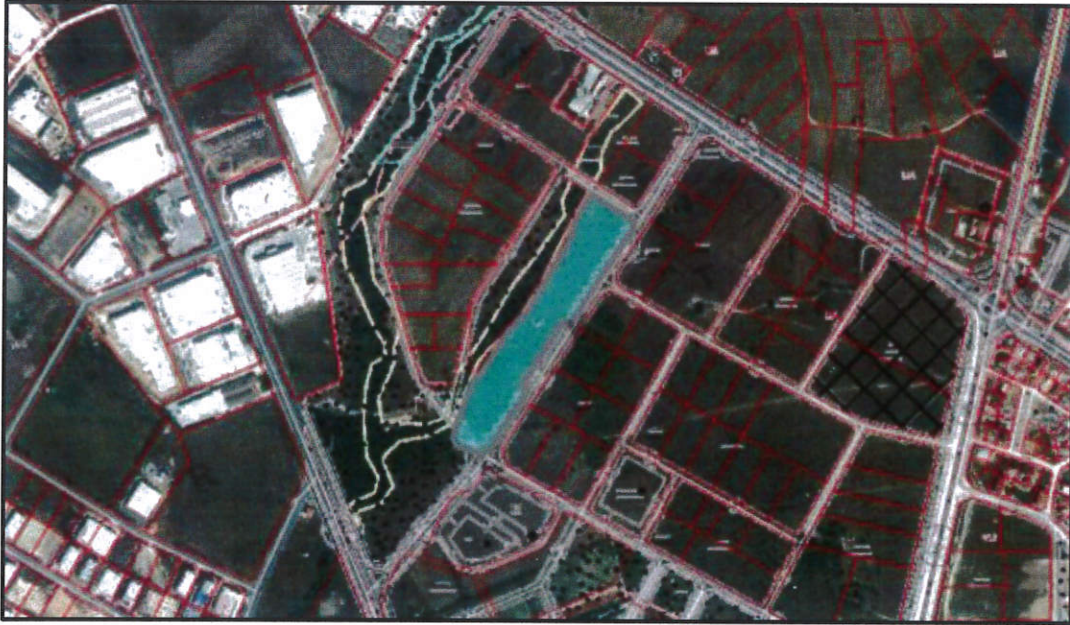
929 Ada 3 Parsel için;

Şerhler Hanesi:

- ✓ **Kamu Haczi:** Çerkezköy Belediye Başkanlığı'nın 29.09.2010 tarih 1184-5534 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 333.691,71 TL (Alacaklı: Emlak Vergisi (Amme Alacağı) (01.10.2010 Tarih ve 12860 Yevmiye)
- ✓ **Kamu Haczi:** Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 22.04.2014 tarih ve 20150422645060000003 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6577457,04 TL (Alacaklı: Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı) (24.04.2015 Tarih ve 5811 Yevmiye)
- ✓ **Kamu Haczi:** Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 05.02.2016 tarih ve 715877 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 5634045,23 TL (Alacaklı: 0) (15.02.2016 Tarih ve 2353 Yevmiye)



928 Ada 1 Parsel İmar Durum Krokisi



929 Ada 3 Parsel İmar Durum Krokisi

Konu taşınmazların müşteriden temin edilen belgelerden anlaşıldığı üzere 1995 ve 1997 yıllarında iki ayrı kez İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasına tabi olduğu öğrenilmiştir. Belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

	18.MD	18.MD	İMAR TSM
YIL	1995	1997	2009
DOP, %	12,1434%	11,7270%	İMAR - TSM
928/1	16.069,35	16.069,35	15.437,68
929/3	25.391,00	24.672,92	24.672,92

3194 Sayılı İMAR KANUNU'nun ilgili maddesi aşağıda sunulmuştur.

Üçüncü Bölüm, Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları,

Parselasyon planlarının hazırlanması:

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişime kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrafta belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrafta belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkraftaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrafta belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Üçüncü fıkrafta belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrafta sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

(Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya başlatılan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bedel takdiri 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerleme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarının raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi

hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

Yukarıdaki bilgiler ve ilgili kanunun ilgili maddesindende anlaşılacağı üzere taşınmazlardan tekrardan bir DOP kesintisi yapılamayacak olup, tamamının bedel karşılığı kamulaştırılabileceği görülmektedir.

4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanında kalmakta olup, üzerleri boştur. Bu nedenle mevzuat uyarınca, mevcut hali ile henüz alınması gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanında kalmakta olup, üzerleri boştur. Bu nedenle durdurma, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. karar alındığına dair herhangi bir belge bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanında kalmakta olup, üzerleri boştur. Mevcut imar durumları yapılaşmaya izin vermediğinden dolayı gayrimenkullere ilişkin satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı gibi herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.8 Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için, Müşteri tarafından Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2021 tarihinde 16:41-16:42 saatlerinde alınan aktif – pasif kayıtları gösterir takyidat belgelerinden anlaşıldığı üzere son 3 yıllık dönem içerisinde, **928 ada, 1 numaralı parsel ve 929 ada, 3 numaralı parsel** Narin Tekstil A.Ş. adına kayıtlıyken 11.01.2021 tarih ve 380 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği İşlemin"nden Narin Tekstil Endüstri A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için Müşteri Şirket'in 13.12.2021 tarihli başvurusu ile Çerkezköy Belediyesi'nden 24.12.2021 tarih ve E-97709030-115.02.01-24618 sayılı cevabi yazıda; 928 ada 1 numaralı parsel ile 929 ada 3 numaralı parseller mer'i imar planında "Park ve Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu bölgede 3 yıllık periyotta herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

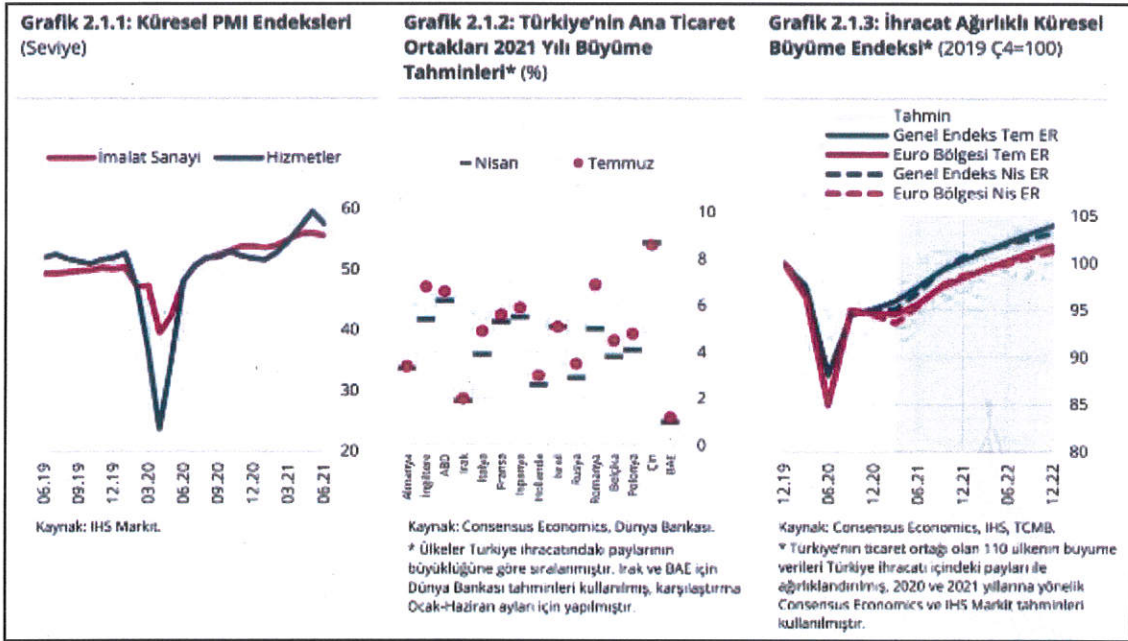
Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanında kalmakta olup, parsel üzerinde yapı denetimine tabi herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

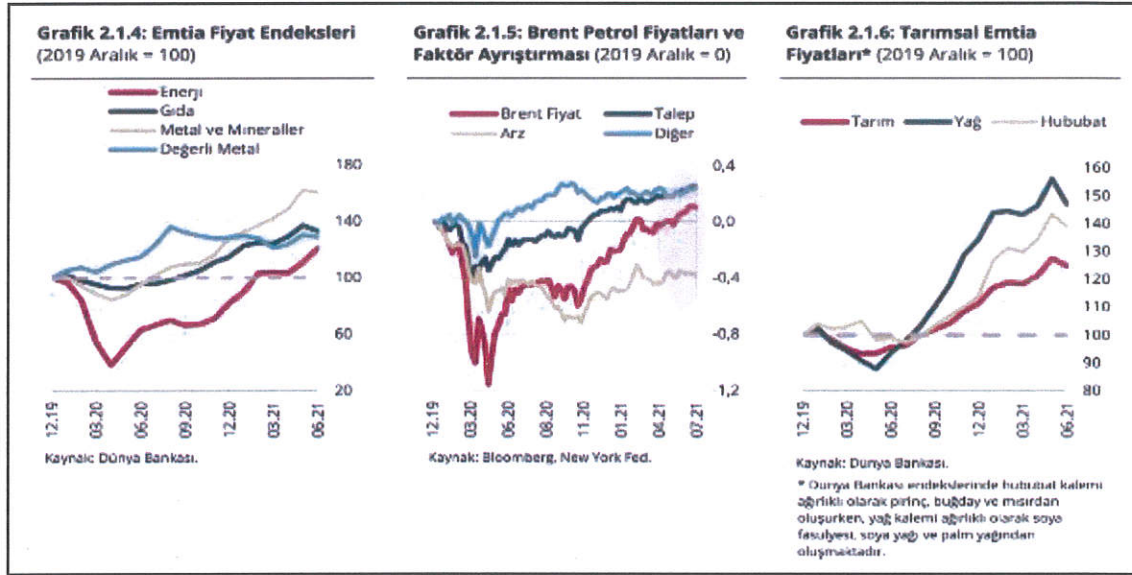
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Küresel büyüme görünümünü aşılama sürecinin olumlu ilerlediği ülkelerde Nisan Rapor dönemine kıyasla daha belirgin şekilde iyileşirken, öncü göstergeler söz konusu ülkelerde kısıtlamaların gevşetilmesiyle birlikte hizmet sektöründe de güçlü bir toparlanmaya işaret etmektedir. Bu çerçevede küresel PMI endeksleri imalat sanayi için yüksek seviyelerde yatay bir görünüm sergilerken, hizmetlerdeki toparlanma hızlanmıştır (Grafik 2.1.1). Büyümedeki toparlanma bölgeler arası farklılık göstermeye devam etmiş, aşılama hızı bu farklılaşmada önemli rol oynamıştır. Buna bağlı olarak, Türkiye'nin en çok ihracat yaptığı ülkelerin birçoğunda büyüme tahminleri yukarı yönlü güncellenmiştir (Grafik 2.1.2). Özellikle salgının seyri açısından daha önceleri olumsuz ayrışan Euro Bölgesi için, hizmetler PMI endeksindeki güçlü artışlar ekonominin geneline daha fazla yayılan bir toparlanma eğilimine işaret etmektedir. Bu gelişmeler, Türkiye'nin dış talep görünümünü açısından da olumlu olmuş, dış talep göstergesi Nisan Rapor dönemine göre iyileşmiştir (Grafik 2.1.3). Salgında yeni dalgaların görülmesi riski aşılama kaydedilen mesafe nedeniyle azalırken, son dönemde bazı virüs varyantlarının tekrar vaka artışlarına yol açması bu olasılığı hala canlı tutmaktadır.

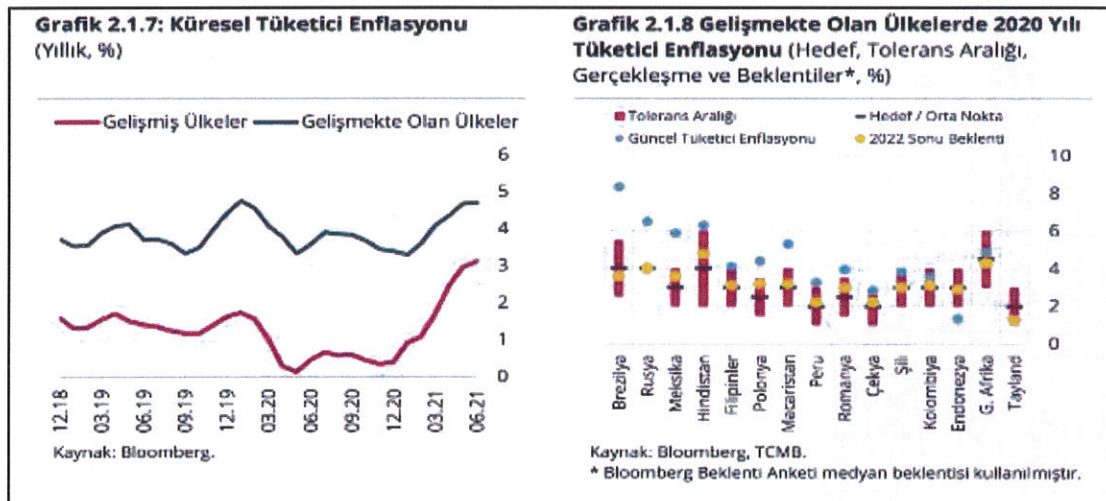


Emtia fiyatları Nisan Rapor dönemine göre ortalamada artış göstermiş ancak yakın dönemde özellikle tarımsal emtia fiyatlarındaki düşüş enerji ve enerji dışı emtia fiyatlarının farklılaşmasına yol açmıştır. Mart ve Nisan aylarında yatay bir seyir izleyen enerji fiyatları Mayıs ayından itibaren tekrar artmaya başlamıştır (Grafik 2.1.4). Ham petrol fiyatları salgın öncesi seviyelerin üzerine çıkarken, özellikle hızlı artan talep bu yükselişte etkili olmuştur (Grafik 2.1.5). Petrol arzı ile ilgili belirsizlik de petrol fiyatlarındaki artışta rol oynayan önemli bir faktör olmuştur. Diğer taraftan Nisan ve Mayıs aylarında artısını sürdüren tarımsal emtia fiyatları Haziran ayının ikinci yarısından itibaren keskin bir düşüş gösterse de ancak Nisan ayı düzeylerine gerilemiştir (Grafik 2.1.6). Enerji ve enerji dışı emtia fiyatlarındaki bu farklılaşmada tarımsal emtia kadar olmasa da metal fiyatlarındaki gerileme de rol

oynamıştır. Salgının beraberinde getirdiği bazı olağanüstü koşullar ve arz kısıtları emtia fiyat artışlarında etkili olmuştur. Bu çerçevede salgının etkileri ortadan kalktığında normalleşmenin emtia fiyatlarına da yansımaları gözlenebilecektir. Diğer yandan, kuraklık önümüzdeki dönemde de tarımsal emtia fiyatları üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.



Küresel enflasyon yukarı yönlü seyrini korumaktadır. ABD başta olmak üzere gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerde enflasyon artmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.7). Enflasyon ki artışta emtia fiyat artışları, toparlanan talep, ertelenen tüketim, arz kısıtları ve tedarik zincirindeki sorunlar gibi birçok faktör rol oynamaktadır. ABD’de tüketici enflasyonu genel eğilimi son dönemde yüksek artış göstermiştir. Fed’in hedef enflasyon olarak kabul ettiği Kişisel Tüketim Harcamaları Deflatörü (KTH) için de benzer bir eğilim söz konusudur. Çekirdek göstergeler de aynı ölçüde olmamakla birlikte artmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da güncel enflasyon hedefin üzerinde ve/veya tolerans aralığının dışındadır. Bununla birlikte beklentiler, 2022 yılından itibaren enflasyonun düşmeye ve tekrar hedeflere yaklaşmaya başlayacağı yönündedir (Grafik 2.1.8). Diğer taraftan üretici fiyatlarındaki artış da dikkat çekmektedir. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkede üretici fiyatlarının daha da hızlı arttığı ve üretici-tüketici fiyatları arasındaki makasın açıldığı görülmektedir.

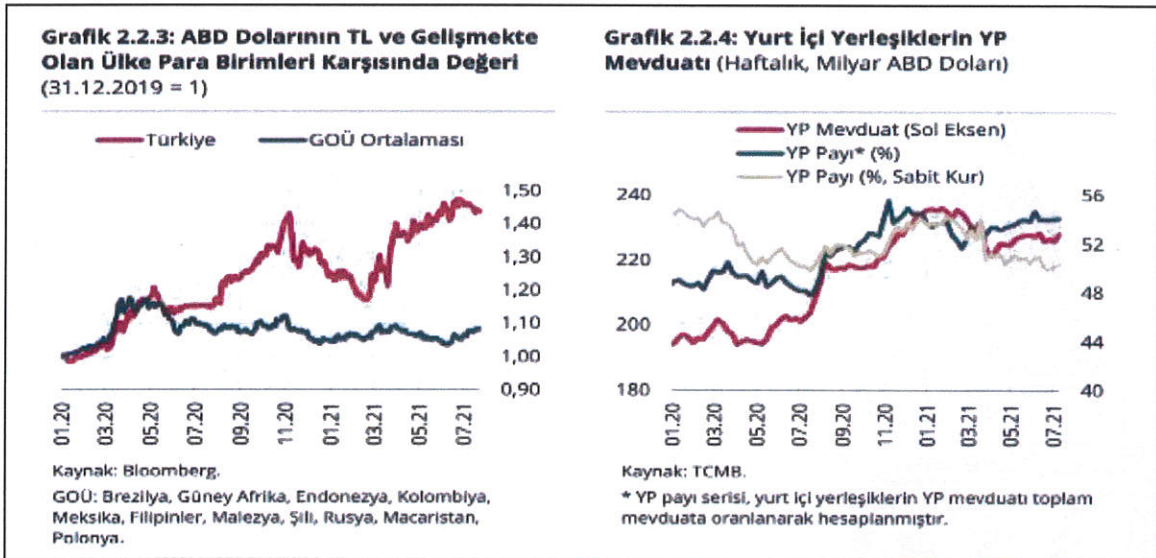


5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Küresel enflasyon gelişmelerinin para politikalarında ve küresel finansal piyasalarda veri duyarlılığını artırdığı bir dönemde, Türkiye’nin risk primi bir önceki Rapor dönemine göre gerilemiştir. Şubat ayı sonrası, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinin zayıfladığı ve ağırlıklı olarak tahvil piyasasına yöneldiği görülmektedir. TCMB politikalarının enflasyondaki düşüşün kalıcılığını sağlayacak şekilde sürdürüleceğine ilişkin net iletişimi ve devamında Nisan-Temmuz döneminde sıkı durusun korunmasıyla birlikte portföy girişleri yeniden baslarken risk priminde düşüş gözlenmiştir. Mevcut Rapor döneminde DİBS ve hisse senedi piyasalarına sınırlı yabancı girişleri gözlenmiş ve tahvil piyasasına olan portföy girişleri 0,7 milyar ABD doları düzeyinde olmuştur. Yabancıların swap işlemleri ile aldıkları pozisyon ise Rapor dönemi boyunca dalgalı seyreden küresel risk iştahının etkisiyle düşüş eğilimi sergilemiştir. Bu dönemde swap kanalıyla portföy çıkışı diğer portföy girişlerinin üzerinde gerçekleşerek toplam portföy hareketinin çıkış yönünde olmasına neden olmuştur.

Türk lirasında son dönemde ılımlı değer kazancı görülmektedir. Gelişmekte olan ülke para birimleri Haziran ortasındaki Fed toplantısına kadar sınırlı bir oranda değer kazanırken, Türk lirası söz konusu dönemde olumsuz ayrılmıştır. Son dönemde bu eğilim tersine dönmüş, gelişmekte olan ülke para birimlerinde gözlenen değer kaybına karşın Türk lirası ılımlı şekilde değer kazanmıştır. Yabancı para mevduat payında son dönemde sabit kur ile bakıldığında düşüş gözlenmektedir. Normalleşme adımlarıyla birlikte para arzı büyümesindeki düşüş salgın dönemine kıyasla paranın dolaşım hızının da bir miktar toparlamasında etkili olmuştur. TCMB, YP mevduat hesaplarından Türk lirası hesaplara geçiş oranında kademeli olarak zorunlu karşılıkların maliyetini düşürün yeni bir uygulamayı duyurmuştur. Zorunlu karşılık düzenleme değişiklikleri ile parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması hedeflenmektedir. Ayrıca, bankalara verilen teşviklerle banka bilançolarında Türk lirasına yönelme motivasyonunu güçlendirmek amaçlanırken, yeni uygulama Türk lirası cinsinden tasarrufları özendirerek ve bankaların bilanço yönetimine katkı sağlayacaktır.¹



¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/f64fe337-d36b-4f3b-83d7-1f9cbab1654a/enftemmuz_2021_iii_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-f64fe337-d36b-4f3b-83d7-1f9cbab1654a-n1623ys

Ekonomik güven endeksi Ağustos ayında 100,8 iken, Eylül ayında %1,6 oranında artarak 102,4 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış tüketici, reel kesim (imalat sanayi), hizmet ve perakende ticaret sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Tüketici güven endeksi bir önceki aya göre Eylül ayında %1,8 oranında artarak 79,7 değerini, reel kesim güven endeksi %1,0 oranında artarak 113,3 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %1,5 oranında artarak 117,8 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %4,8 oranında artarak 115,6 değerini aldı. İnşaat sektörü güven endeksi %0,7 oranında azalarak 91,8 değerini aldı.²

Ekonomik güven endeksi, Eylül 2021

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Ağustos	Eylül	Ağustos	Eylül
Ekonomik güven endeksi	100,8	102,4	0,7	1,6
Tüketici güven endeksi	78,2	79,7	-1,6	1,8
Reel kesim güven endeksi	112,2	113,3	0,1	1,0
Hizmet sektörü güven endeksi	116,1	117,8	1,2	1,5
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	110,3	115,6	0,6	4,8
İnşaat sektörü güven endeksi	92,4	91,8	7,1	-0,7

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. 3

TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2021			
	Eylül 2021	Eylül 2020	Eylül 2019
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,25	0,97	0,99
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	13,04	8,33	8,42
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	19,58	11,75	9,26
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	16,42	11,47	18,27

TÜİK tarafından yayınlanan "Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2021" verilerine göre GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı.

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Eylul-2021-37516>

³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Eylul-2021-37387&dil=1>

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2021					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2019	Yıllık	4 317 787	760 355	176,1	0,9
	I ^{tr}	925 663	172 470	154,6	-2,5
	II ^{tr}	1 030 127	175 523	170,8	-1,6
	III ^{tr}	1 157 446	204 059	187,0	1,0
	IV ^{tr}	1 204 551	208 303	192,0	6,0
2020	Yıllık	5 046 883	716 902	179,2	1,8
	I ^{tr}	1 071 223	176 200	161,3	4,4
	II ^{tr}	1 037 692	152 585	153,0	-10,4
	III ^{tr}	1 413 883	196 582	198,8	6,3
	IV ^{tr}	1 524 085	191 535	203,8	6,2
2021	I ^{tr}	1 389 231	188 455	173,0	7,2
	II	1 581 120	188 566	186,3	21,7

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,9 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %52,4 artarak 1 trilyon 581 milyar 120 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 188 milyar 566 milyon olarak gerçekleşti.

Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları, 2021 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %4,2, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %20,3 arttı.

Mal ve hizmet ihracatı, 2021 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %59,9, ithalatı ise %19,2 arttı.

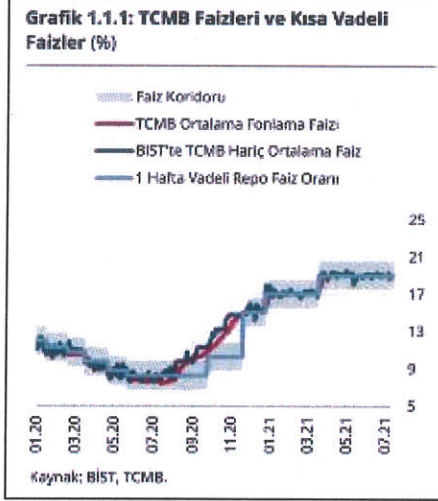
İşgücü ödemeleri, 2021 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,1, net işletme artışı/karma gelir ise %78,2 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %37,0 iken bu oran 2021 yılında %32,9 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %42,8'den %49,8'e yükseldi.4

⁴ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-II.-Ceyrek:-Nisan---Haziran,-2021-37182>

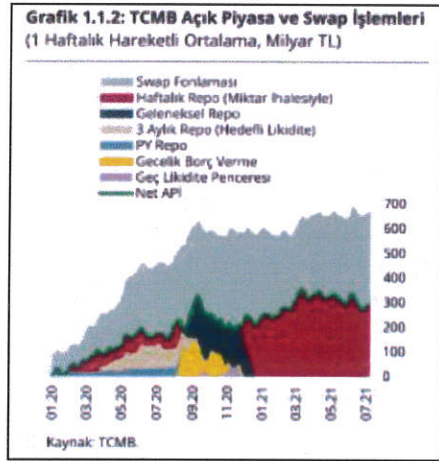
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

TCMB, Temmuz ayı toplantısında ithalat fiyatları ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların



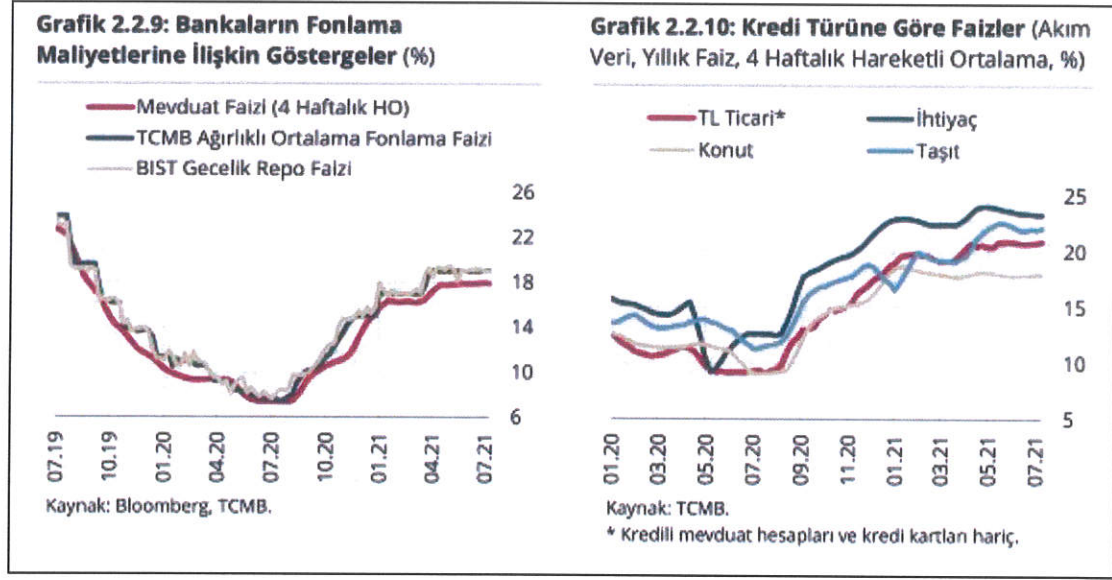
yanı sıra, talep koşulları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve açılmanın etkisiyle yaz aylarında enflasyonda oynaklık görülebileceğine dikkat çekerek mevcut sıkı duruşunu korumuştur. Temmuz ayı toplantısında, parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin gözlenmeye başlandığı mesajı yinelenmiştir. Buna karşın, ithalat fiyatları ve yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların yanı sıra, talep koşulları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve açılmanın etkisiyle yaz aylarında enflasyonda görülebilecek oynaklıkların ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyelerin, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam ettiği vurgulanmıştır.

TCMB, politika faizini yüzde 19 düzeyinde sabit tutarken Nisan Enflasyon Raporu tahmin patikasındaki belirgin düşüş sağlanana kadar para politikasındaki mevcut sıkı duruşun kararlılıkla sürdürüleceğinin bir kez daha altını çizmiştir. Ek olarak, ticari kredilerde ılımlı bir seyir izlenmekle birlikte son dönemde açılma ve ertelenmiş talebe bağlı olarak artış gösteren bireysel kredi kullanımında alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkilerinin takip edildiği belirtilmiştir.

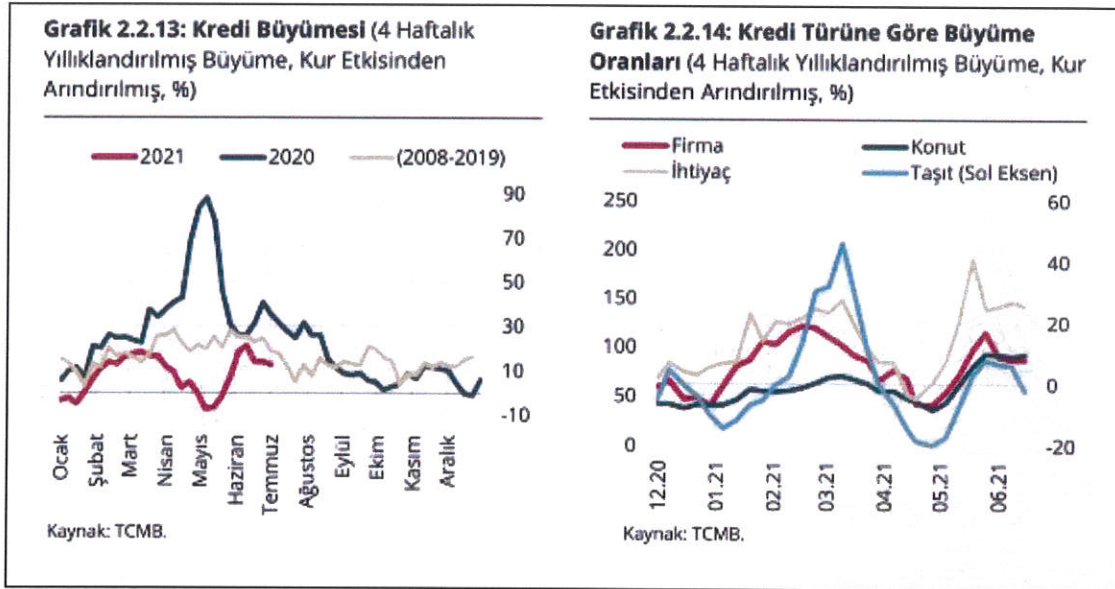


Mevcut Rapor döneminde de TCMB fonlaması sade bir operasyon el çerçevesinde API ve swap işlemleri kanalıyla yapılmış, gecelik faizler TCMB politika faizi etrafında oluşmuştur. TCMB'nin öngörülebilir likidite yönetimi çerçevesi sayesinde BIST gecelik repo faizleri, TCMB politika faizi etrafında dalgalanmaya devam etmiştir (Grafik 1.1.1). 30 Nisan 2021 tarihi itibarıyla 336 milyar TL olan swap işlem tutarı, 19 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla 380 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde net API fonlaması gerileme kaydederek 337 milyar TL seviyesinden 274 milyar TL seviyesine düşmüştür (Grafik 1.1.2).

Bir önceki Rapor dönemine kıyasla bankaların fonlama maliyetleri yatay seyretmektedir. Mart ayındaki parasal sıkılaştırma fonlama maliyetlerinin yükselmesine neden olmuştur (Grafik 2.2.9). Fonlama maliyetindeki artış kredi faizlerine de yansımıştır. Söz konusu dönemde konut hariç tüm kredi tiplerinde faizler artmıştır (Grafik 2.2.10). Bu gelişme sonucunda konut kredisi faizi ile diğer tüketici kredi faizleri arasındaki fark açılmıştır. Son dönemde TL ticari kredi faizi değişmezken, tüketici kredisi faizleri sınırlı bir oranda gerilemiştir.

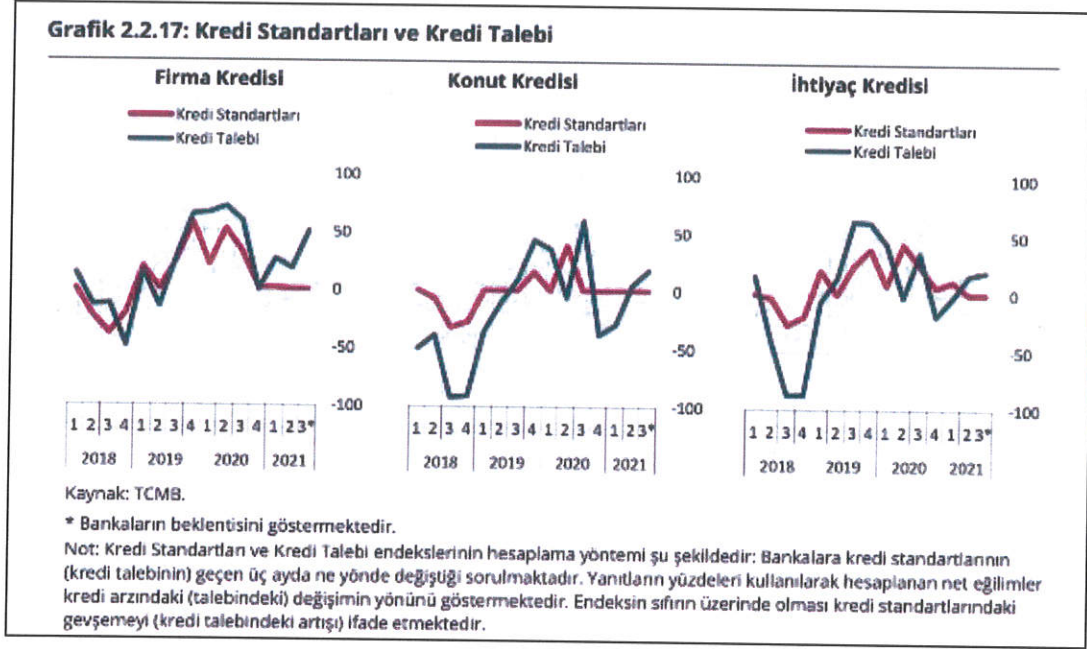


Parasal sıkılaştırmanın etkisiyle toplam krediler ılımlı bir seyir izlemeye devam etmektedir. Finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle ikinci çeyreğe başlarken hız kesen krediler, salgının yayılımını önlemek adına 29 Nisan-17 Mayıs döneminde uygulanan kapanma tedbirlerinin etkisiyle gerilemiştir (Grafik 2.2.13 ve Grafik 2.2.14). Takip eden dönemde krediler hızla toparlanarak kapanma öncesi eğilimini yakalamıştır. Kredi kompozisyonuna bakıldığında firma ve konut kredileri ılımlı bir seyir izlerken konut hariç tüketici kredilerinde hızlanma dikkat çekmektedir. 1 Temmuz'da BDDK tarafından alınan kararla konut hariç tüketici kredileri ve bireysel kredi kartlarındaki artışı sınırlandırmaya yönelik makro ihtiyati düzenlemeler getirilmiştir.



TCMB Banka Kredi Eğilim Anketi (BKEA) sonuçlarına göre 2021 yılı ikinci çeyreğinde firma ve ihtiyaç kredisi talebi artarken, konut kredisi talebindeki artış sınırlı bir oranda kalmıştır (Grafik 2.2.17). İlk çeyrekte kredi standartları, işletme kredileri genelinde ve bireysel kredilerin tüm kırılışlarında

aynı kalmıştır. Bu dönemde, hem genel ekonomik faaliyetlere ilişkin beklentiler hem de sektör ya da firmalara ilişkin görünüm işletme kredisi standartlarını sıkılaştırıcı etkide bulunmuştur.



Bireysel kredilerde bu faktörlere ek olarak gösterilen teminatlara ilişkin riskler de kredi standartlarını sıkılaştırıcı yönde etki etmiştir. Üçüncü çeyrekte bankalar kredi talebinde artış beklerken, kredi standartlarında bir değişim öngörmemektedir. Diğer yandan, anketin 1 Temmuz'da açıklanan makro ihtiyati tedbirler öncesinde yapıldığı not edilmelidir. Bu kapsamda alınan tedbirler ihtiyaç kredisi standartlarını sıkılaştırıcı ve kredi talebini sınırlandırıcı yönde olabilecektir.⁵

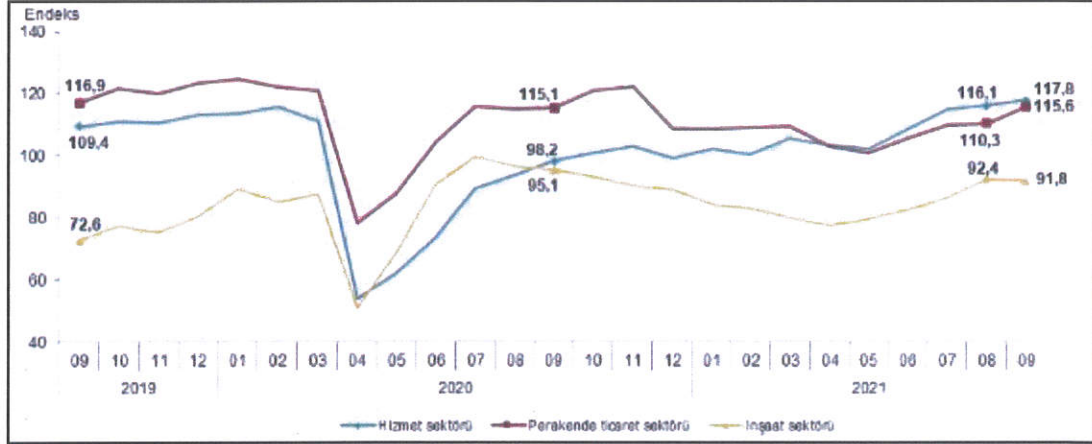
5.1 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

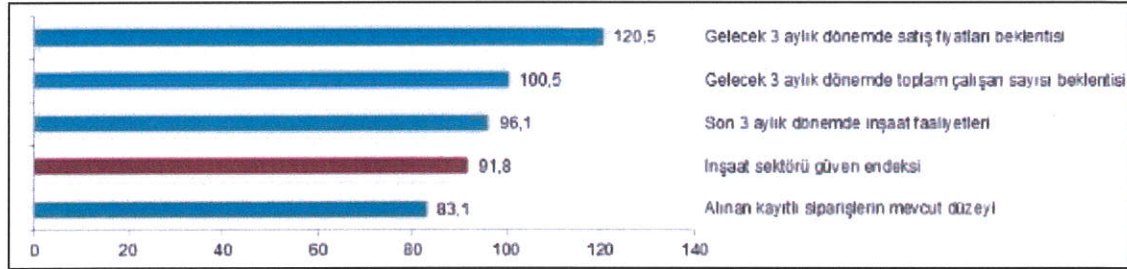
Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Eylül ayında Ağustos ayına göre; hizmet sektöründe %1,5, perakende ticaret sektöründe %4,8 artarken, inşaat sektöründe %0,7 azaldı.

⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/f64fe337-d36b-4f3b-83d7-1f9cbab1654a/enftemmuz_2021_iii_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-f64fe337-d36b-4f3b-83d7-1f9cbab1654a-n1623ys

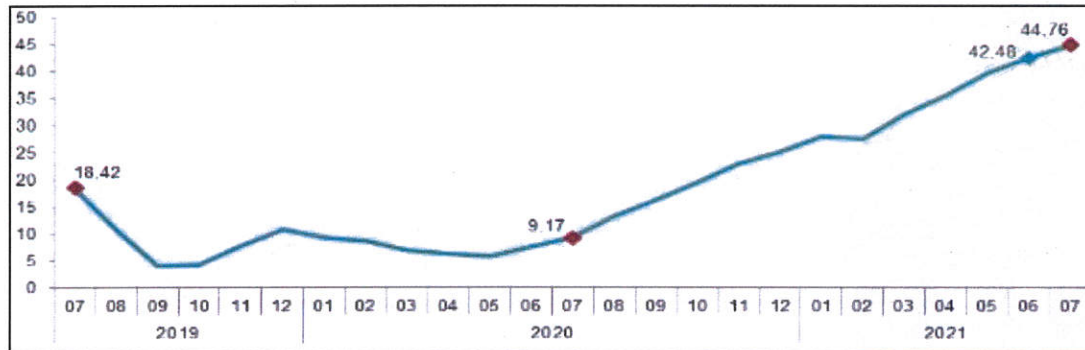


İnşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 92,4 iken, Eylül ayında %0,7 oranında azalarak 91,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,04 artarak 83,1 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,3 azalarak 100,5 değerini aldı.



İnşaat sektöründe Eylül ayında girişimlerin %56,9'u faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %43,1'i ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Ağustos ayında %30,5 iken Eylül ayında %25,7, "talep yetersizliği" Ağustos ayında %24,6 iken Eylül ayında %22,2 ve "diğer faktörler" Ağustos ayında %21,0 iken Eylül ayında %18,3 oldu.⁶

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %44,76 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,13, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,41, işçilik endeksi %21,01 arttı.⁷

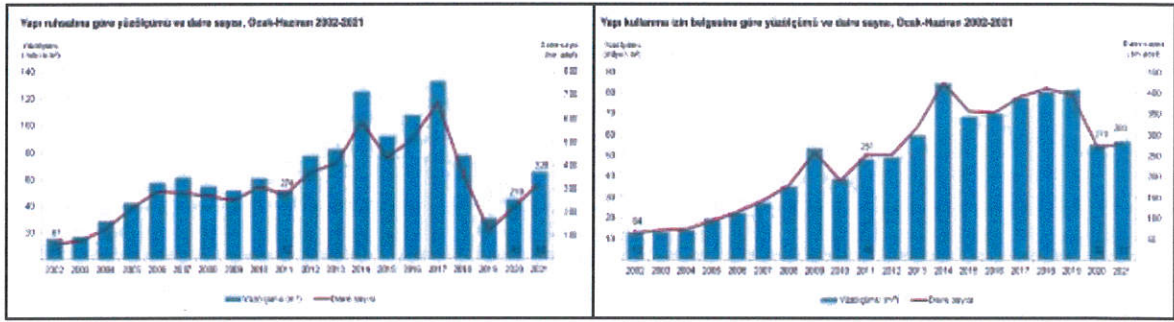


⁶ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sektorel-Guven-Endeksleri-Eylul-2021-37531>

⁷ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Temmuz-2021-37289>

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %88,4, yüzölçümü %45,3, değeri %93,7, daire sayısı %49,8 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2021 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 65,4 milyon m² iken; bunun 38,5 milyon m²'si konut, 14,4 milyon m²'si konut dışı ve 12,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2021 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre bina sayısı %19,0, yüzölçümü %3,3, değeri %37,7, daire sayısı %3,4 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2021 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 57,1 milyon m² iken; bunun 31,8 milyon m²'si konut, 13,6 milyon m²'si konut dışı ve 11,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,0 azalarak 141 bin 400 oldu. Konut satışlarında İstanbul 24 bin 286 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 13 bin 642 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 7 bin 731 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Hakkari ve 28 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,0 azalış göstererek 27 bin 375 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 636 konut satışı ve %20,6 pay ile ilk sırada yer aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,7 azalışla 801 bin 995 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %67,9 azalışla 152 bin 96, diğer satış türleri ise %17,9 artışla 649 bin 899 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %23,5 azalışla 243 bin 189, ikinci el konut satışları %20,9 azalışla 558 bin 806 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,7 artarak 5 bin 866 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, ilk sırayı 2 bin 729 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 976 konut satışı ile Antalya, 400 konut satışı ile Ankara, 242 konut satışı ile Mersin ve 233 konut satışı ile Yalova izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları, Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %47,6 artarak 30 bin 849 oldu.⁹

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2021-37462>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Agustos-2021-37476>

5.3 Bölge Verileri

5.3.1 Tekirdağ İli



Tekirdağ, Türkiye'nin en kalabalık 22. şehridir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur. Doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeciliği ile yönetilmeye başlamıştır. Bu kanunla üç yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar, Süleymanpaşa, Kapaklı ve

Ergene'dir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı 11'dir.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde, ilin en önemli akarsuyu olan Ergene Nehri bulunur. Ergene, yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliği ile il nüfusunun büyük bir kısmını, çevresindeki yerleşimlere toplamıştır.

Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve karasal ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.

Bitki örtüsü ise Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve birinci sınıf tarım arazisidir. Düz ve verimli yeşil ovaları bulunmaktadır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Tekirdağ ilinin batısında, Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomik değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusunda yer alan Çorlu, Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçelerinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu, Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçelerinden yüzlerce ve 2008'e göre 2014'te %50 artışla halen daha yapılmakta olan onlarca fabrika bulunmaktadır.

Ayrıca dünyanın önde gelen ekonomi dergilerinden biri olan Forbes, 2016 yılında "İş Yapmak ve Yaşamak İçin İdeal Şehir" araştırmasında Tekirdağ'ı, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ardından 4. sıraya yerleştirmiştir.

Tekirdağ'da görülmeye değer eserler arasında en önemlilerinden biri Macaristan'ın Avusturya'ya karşı mücadele etmiş bağımsızlık kahramanı Ferenc Rakoczi'nin 1720-1735 yılları arasında (başka bir deyişle, Osmanlı'nın Macaristan'ı kaybetmesinden sadece 35 yıl kadar sonra) Osmanlı İmparatorluğu'na sığındığı dönemde kaldığı 17. yüzyıl Türk evi sayılabilir. Ev, bugün müze kimliğini taşımakta olup Macaristan hükümetinin mülkiyetinde ve Türkiye'yi ziyaret eden Macarların vazgeçilmez uğrak yeri konumundadır.

Her sene Haziran ayında Tekirdağ Kiraz Festivali adı altında ortalama 1 hafta süren etkinlikler düzenlenmektedir. İlk olarak 1962'de Kiraz Cümbüşü adıyla başlayan festival, günümüzde kent merkezi için önemli bir turistik faaliyettir.

Tekirdağ sınırları dahilinde, 02 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 11 İlçe ve belediye, bu belediyelerde de toplam 361 mahalle bulunmaktadır.

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Tekirdağ İl nüfusu aşağıda sunulmuştur.

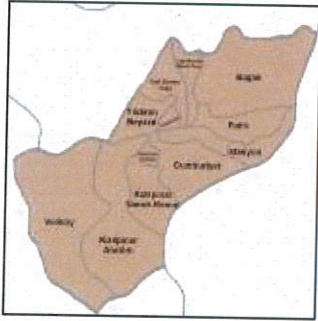
Tekirdağ İli Yıllara Göre Nüfus ve 2021 Nüfus Yoğunluğu

Yıllar	1970	1985	2000	2010	2015	2019	2020
Tekirdağ	302.946	402.721	623.591	798.109	937.910	1.055.412	1.081.065

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Tekirdağ	1.081.065	1.081.065	-	6.190 km ²	175 kişi/km ²

İlde yıllık nüfus artış oranı % 2,43 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Çerkezköy (% 6,13) ve Hayrabolu'dur (-% 2,15). Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe, 2.154 kişi ile Çerkezköy'dür.

5.3.1.1 Çerkezköy ilçesi



Çerkezköy ilçesi, Tekirdağ iline bağlıdır. Coğrafi olarak 41 derece 17 dakika 06 saniye kuzey enlem ve 28 derece 00 dakika 01 saniye doğu boylamında olup, denizden yüksekliği 160 metredir. Çerkezköy; doğuda İstanbul, güney ve batıda Çorlu, kuzeyde Saray ilçeleriyle çevrilidir. Güneyden geçen 0-3 Otoyolu'na 22 km'lik bir yolla bağlanan ilçe, il merkezi Tekirdağ'a 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır.

1970'lere kadar kırsal nitelikli küçük bir yerleşim yeri olan ilçe, Bakanlar Kurulu'nun 1971 yılındaki kararı ile "Kalkınmada Öncelikli Yörelere" kapsamına alınmış ve 1973 tarihindeki karar ile de Organize Sanayi Bölgesinin kurulması sonucu başlayan hızlı sanayileşme hareketiyle birlikte gelişim sürecine girmiştir. Ardı ardına faaliyete geçen büyük ölçekli, modern teknoloji kullanan ve esas olarak dış pazara yönelik üretim yapan özel sektör kuruluşları, dokuma, metal eşya ve makine imalatı dallarında yoğunlaşmıştır. Halkın çok az bir bölümü tarımla uğraşmaktadır. İlçenin yer yer orman, tarım ve mera alanı olarak kullanılan topraklarında yetiştirilen başlıca ürünler; buğday ve ayçiçeğidir. Hayvancılık da yapılan ilçede az miktarda sığır ve koyun yetiştirilmektedir.

Çerkezköy ilçesi, Trakya ikliminin belirgin özelliklerinin etkisi altındadır. Yörede zaman zaman esen soğuk kuzey rüzgarları ısının düşmesine yol açmaktadır. İlçe toprakları Ergene Havzası'ndaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. Bu toprakların sularını Ergene ırmağı ile başlıca kollarından Çorlu Çayı toplar.

2012 itibarıyla 65.000 kişi istihdam edilen Organize Sanayi Bölgesi (OSB)'nin bulunduğu Kapaklı Beldesi'nin 2013 yılında Çerkezköy'den ayrılarak ilçe olması ile Çerkezköy ilçe merkezi, idari olarak 12 mahalleden oluşmaktadır.

Çerkezköy İlçesi 2021 Nüfus Yoğunluğu

İl	Toplam	Merkez Nüfusu	Köy Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çerkezköy	185.234	185.234	-	326 km ²	568 kişi/km ²

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre; sadece ilçe merkez nüfus yoğunluğu 568 kişi olan Çerkezköy'ün çevre mahalleleri ile beraber toplam nüfus yoğunluğu 2.154 kişi olup bu bakımdan Tekirdağ'ın en yoğun ilçesidir.

6 GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

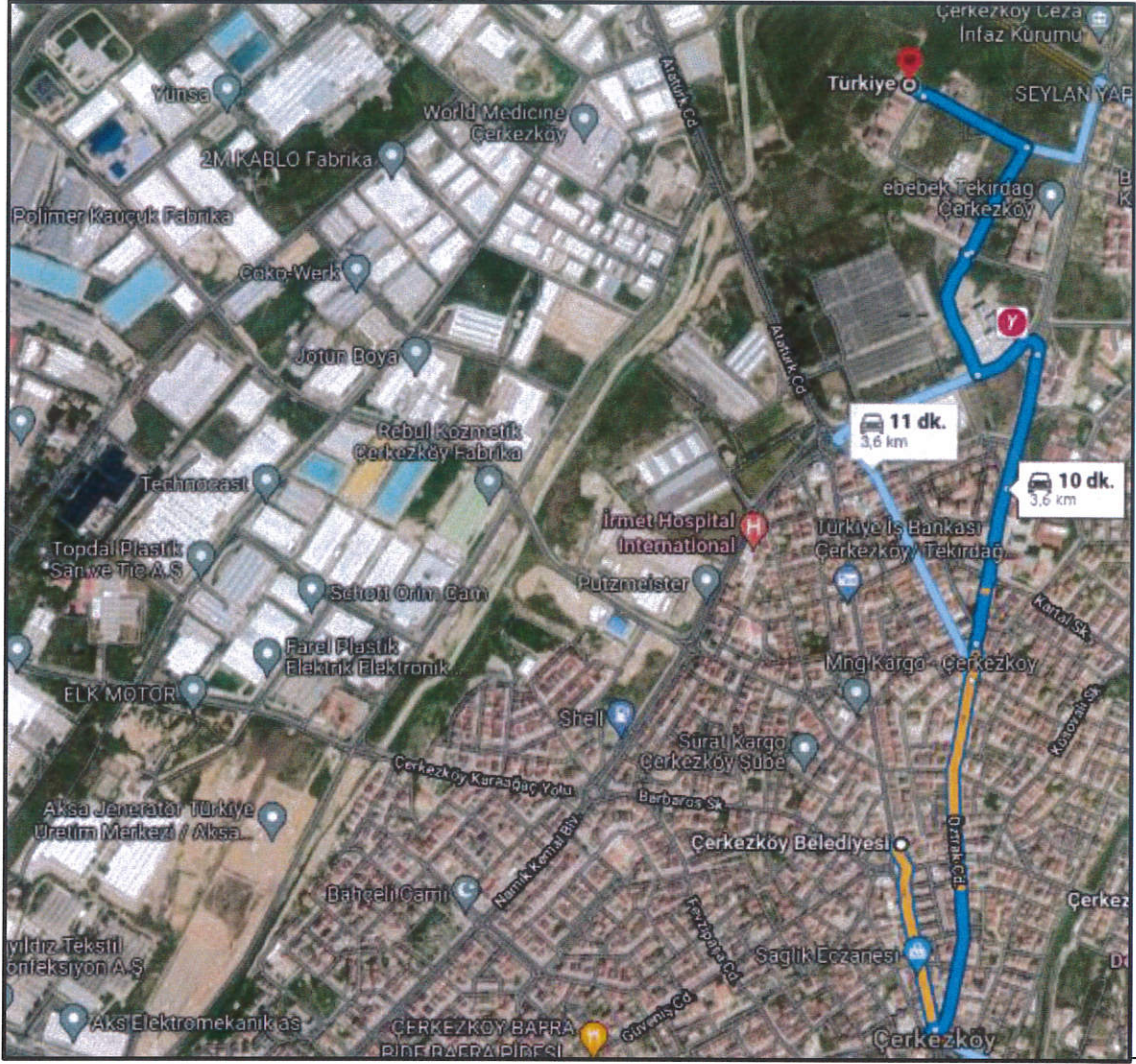
6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu taşınmazların açık adresleri; Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, Çerkezköy-Pınarca, Yolu, Tan Sokak, 928 ada 1 numaralı ve 929 ada 3 numaralı parseller, Çerkezköy/Tekirdağ'dır.



Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazların, cephe aldıkları kuzeydoğusundaki toprak imar yolu Tan Sokak'a, küçük alanlı olanın ~50m ve büyük alanlı olanının ise ~70 m. cephesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazların yakın çevresinde; imar yapılaşma şartının da tanıdığı imkanla 8-9 katlı yeni ve nitelikli konut siteleri yer almakta olup ayrıca File Hipermarket'in de yer aldığı Greentown Plus Karma Projesi, MMM Migros, E-bebek Mağazası, İnci Narin Yerlici İlkokulu, Nurullah Narin Ortaokulu, Pakize Narin Anadolu Lisesi, Halit Narin Teknik Ve Endüstri Meslek Lisesi, Özel Optimed Hastanesi, Özel İrmet Hospital Int. ve Çerkezköy Ceza İnfaz Kurumu ile Gazimustafakemalpaşa OSB bünyesindeki fabrika ve imalathaneler bulunmaktadır.



Ulaşım Haritası-

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için Atatürk Caddesi üzerindeki Çerkezköy Belediyesi'nden, Güveniş Caddesi yönünde sağa dönülerek Barbaros Sokak'a girilir ve 290 m. ilerlenir. Ardından sağ yöndeki Başarı Sokak yönünde tekrar sağa dönülerek 315 m ilerlenip döner kavşaktan 3. çıkışa sapılır. Döner kavşak çıkışı Ergin Sokak boyunca 500 m. yol alınarak sağ yöndeki Namık Kemal Bulvarı'na girilir ve 230 m. katedilir. Varılan döner kavşağın 2. çıkışından çıkılarak dosdoğru devam edilip 450 m. ilerlenir ve Novada AVM'yi sağ kolda bırakacak şekilde sola dönülüp 350 m. yol alınır. Son olarak, 312 m. sonra sol yöndeki Yeşillik Sokak üzerinde 300 m. katedilerek devamındaki toprak yollardan Tan Sokak boyunca 170 m. ilerlendiğinde, konu taşınmazlara 2,9 km sonunda sol kolda ulaşılmaktadır.



Taşınmazlar, Çerkezköy merkeze yaklaşık 3 km mesafede, İstanbul yoluna ise yaklaşık 31 km mesafede yer almaktadır.

Konu Taşınmazlardan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Tekirdağ İl Merkezi	~ 73,8 km.
İstanbul Büyük Havalimanı	~ 83,1 km.
İstanbul İl Merkezi	~ 107,0 km.

6.2 Gayrimenkullerin Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 928 ada 1 parselde kayıtlı 15.437,68 m² ve 929 ada 3 parselde kayıtlı 24.672,92 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

928 Ada 1 Parsel:

Brüt 15.437,68 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın belediyesinde yapılan incelemede tamamının yol ve park alanında kaldığı, yol alanının 2.160 m² olduğu öğrenilmiştir.

Şekil itibari ile çokgen ve amorf yapıdaki dik yamuk benzeri uzun ince arsa, topoğrafik olarak kuzeydoğu-güneybatı istikametinde yer yer deforme ancak eğimsiz bir yapıya sahiptir.

Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazın, kuzeydoğusundaki toprak imar yolu Tan Sokak'a ~50m cephesi bulunmaktadır. Kuzeyinde 1474 ada 4 ve 7; doğusunda değerlemeye konu 929

ada 3 ve batısında ise 1475 ada 6, 7, 10, 12, 16, 17 ve 20 numaralı parseller ile çevrili arsanın parsel sınırları belirsiz olup üzeri otsu bitki ve birkaç bodur ağaç ile kaplıdır.

Sosyal donatı bakımından avantajlı bir bölgede konumlu taşınmaza ulaşım, asfalt yolun sonunda kısa mesafe toprak yol üzerinden elverişlidir.

Yaklaşık olarak koordinatları, 41°30'49.03" Kuzey Paraleli ve 27°99'78.04" Doğu Meridyeni'dir.

929 Ada 3 Parsel:

Brüt 24.672,92 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın belediyesinde yapılan incelemede tamamının yol ve park alanında kaldığı, yol alanının 3.965 m² olduğu öğrenilmiştir.

Şekil itibari ile çokgen ve amorf yapıdaki dikdörtgen benzeri uzun ince arsa, topoğrafik olarak kuzeydoğu-güneybatı istikametinde eğimsiz bir yapıya sahiptir.

Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazın, kuzeydoğusundaki toprak imar yolu Tan Sokak'a ~80m cephesi bulunmaktadır. Kuzeyinde 1474 ada 6; güneyinde 314 ada 1; doğusunda 1476 ada 4 ile 1479 ada 2, 8, 9 ve 10; batısında ise değerlemeye konu 928 ada 1 numaralı parseller ile çevrili arsanın parsel sınırları belirsiz olup üzeri otsu bitki ve birkaç bodur ağaç ile kaplıdır.

Sosyal donatı bakımından avantajlı bir bölgede konumlu ana taşınmaza ulaşım, asfalt yolun sonunda kısa mesafe toprak yol üzerinden elverişlidir.

Yaklaşık olarak koordinatları, 41°30'42.20" Kuzey Paraleli ve 27°99'77.20" Doğu Meridyeni'dir.

6.3 Gayrimenkuller ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için mahallinde yapılan incelemelerde, parsellerin boş durumda olduğu ve üzerlerinde ruhsata tabi herhangi bir inşai çalışmanın bulunmadığı görülmüştür.

6.4 Gayrimenkullerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların, üzeri boş durumda ve herhangi bir yapı ve bağlı bir mimari proje bulunmadığından, yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik de bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazların,
 - o Tekirdağ ilinin sahil bölgesinden uzakta iç kısımlarında, ancak nüfus yoğunluğu açısından ilk sırada yer alan Çerkezköy ilçesinde konumlu olması,
 - o Konum olarak ana arterlere yakın, konut ve sanayi imarlı bölgenin tam ortasında konumlu olması,
 - o Taşınmazların kabaca dörtgen bir forma ve düz bir topografyaya sahip olması,
- + Gazimustafakemalpaşa OSB'nin yakınında ve hemen doğusunda konumlu olmaları, sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- İmar uygulaması görmüş bir paftada yer almakla beraber yola ve parka terk edilecek parseller arasında yer alıyor olmaları,
 - Buldukları pafta üzerinde, mevcut bir kamulaştırma programının henüz bulunmuyor olması,
 - Taşınmazların tali yola cepheli olmaları,
 - Çevresindeki benzerlerine göre, oldukça büyük yüzölçümlü taşınmazlar olmaları
- sahip olduğu zayıf yanlardır.

❖ FIRSATLAR

- Taşınmazların olası bir kamulaştırma programına alınmaları halinde, yakın çevresindeki konut ağırlıklı imar profili çerçevesinde, konut arsalarının piyasa değerine yakın değerler üzerinden kamulaşabilme ihtimali,
- sahip olduğu en önemli fırsattır.

❖ TEHDİTLER

- ! Belediye ve kamu kuruluşlarının merkezi yönetimlerden yeterli ödenek sağlayamamasına bağlı olarak kamulaştırma süreçlerinde yaşanabilecek olası erteleme ve iptaller,
 - ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,
 - ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
 - ! Dünya genelinde yaşanan Pandemi sürecinden dolayı, ülke genelinde gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,
- geliştirilmesi muhtemel bir projeyi tehdit edebilecek dış kaynaklı faktörlerdendir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**" kullanılmıştır. Konu taşınmazlar "Park" ve "yol" alanında kalmakta olup, yapılaşma hakkı olmaması nedeni ile "Gelirlerin indirgenmesi Yaklaşımı"ndan faydalanılmamıştır. Ayrıca parseller üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeni ile "Maliyet Yaklaşımı" da kullanılmamıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazlar Belediyesinden yapılan incelemelerde görüldüğü üzere uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanlarında kalmaktadır. Konu taşınmazlar üzerinden kanunda belirtildiği üzere %45 DOP kesintileri yapılacak olup, kalan yüzölçümleri üzerinden kamulaştırılacaklardır. Ancak konu taşınmazların geçmiş yıllarda DOP kesintilerinin yapılmış olması

nedeni ile tekrar kesinti yapılmayacak olup, mevcut alanları ve imar durumlarına göre değer takdiri yapılacaktır.

Kamulaştırma yapılacakken ilgili yönetmeliklerde de belirtildiği üzere konu taşınmazın;

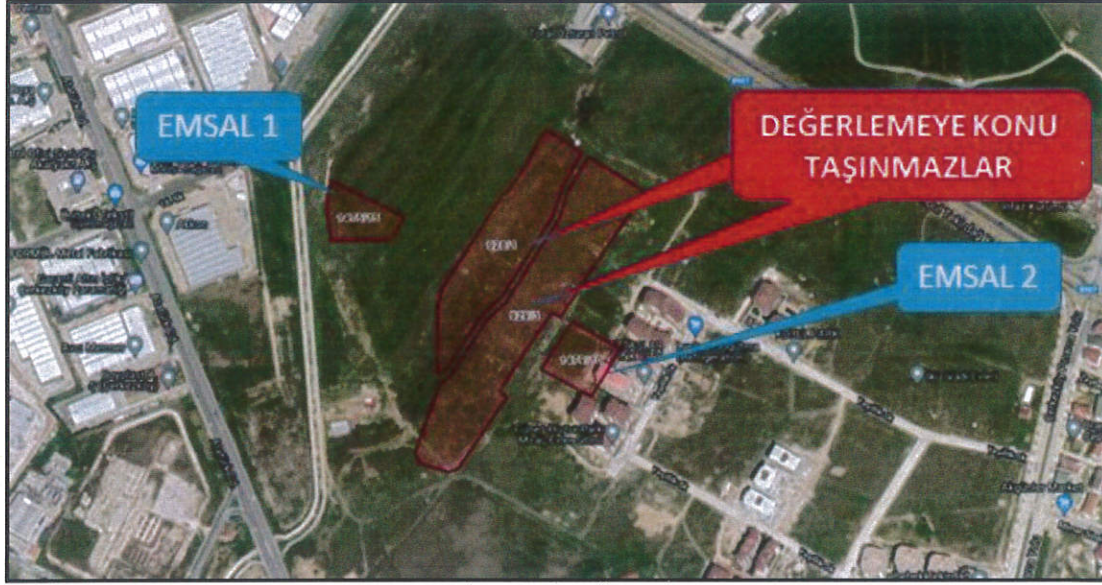
- Cins ve nevini,
- Yüzölçümünü.**
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,**
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini.
- Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,**
- Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak değeri belirlenir. Bu maddeden yola çıkarak aynı pafta içerisindeki komşu parseller ile yaklaşık 300-500m genişlikteki parsellerin imar fonksiyonları gözönüne alınarak emsaller belirlenmiş ve bu emsaller üzerinden taşınmaz değeri takdir edilmiştir.

Yapılan incelemelerde, yakın çevrede hakim imar fonksiyonun "**konut**" olduğu, konut fonksiyonunun ise yapılaşma hakkının KAKS: 1,50 ve 2,00 olacak şekilde ikiye ayrıldığı anlaşılmıştır. Bölgede KAKS: 2,00 yapılaşma şartına sahip arsa örneklerine rastlanırken, KAKS: 1,50 yapılaşma şartında satışa konu arsa örneklerine rastlanmamıştır.

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	İlan Bedeli, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Bedeli, TL/m ²
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmazların hemen doğusundaki 1475 ada 15 parselde kayıtlı 3.987 m ² yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmaz 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Taşınmazın maksimum %20 pazarlık payının olabileceği belirtilmiştir.)	3.987	10.000.000	8.000.000	2.006
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmazların hemen batısındaki bitişik 1479 ada 10 parselde kayıtlı 4.166 m ² yüzölçümüne sahip konut imarlı taşınmaz 12.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Taşınmazın bitişğinde yaşamın devam ettiği sadece %4 cüzi pazarlık payının olduğu belirtilmiştir.)	4.166	12.500.000	12.000.000	2.880

GÖRÜŞ - 1	Bölgeye hakim gayrimenkul uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgenin, Kipa arkası 9 kat imar hakkı tanınan havuzlu lüks konut bölgesinin hemen doğusunda ve bitişğinde konumlu olmasından ötürü konut arsalarının minimum ederinin 2.000,-TL/m ² olduğu bilgisi edinilmiştir.
GÖRÜŞ - 2	Bölgeye hakim gayrimenkul uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu Kipa arkası bölgenin doğusundaki OSB çalışanı beyaz yakalıların tercih ettiği bir bölge olduğu için metrekare değerlerin Çerkezöy ortalamasının üzerinde olduğu görüşü alınmıştır.
GÖRÜŞ - 3	Bölgeye hakim gayrimenkul ve özellikle arsa satışında uzman komisyoncu ile yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgenin KİPA arkası olarak geçtiği, yapılaşmanın seyrek de olsa konut ağırlıklı olarak devam ettiği ve konut imarlı küçük ölçekli parsellerin 4.000,-TL/m ² birim değere kadar, büyük ölçekli parsellerde ise 3.000 - 4.000,-TL/m ² aralığında satışa konu olabileceği görüşü alınmıştır.



Satışa Konu İmarlı Arsa Örnekleri Haritası

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu plansız arazi arzının yüksek ancak imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Söz konusu arsa arzının çoğunlukla konut imarlı olduğu,
- ✓ Sanayi bölgesine yakın konumlu olsa da sanayi imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu, nadiren eğitim vb. imarlı parsellere rastlandığı,
- ✓ Bölgede yer alan konut imarlı arsaların m² satış bedellerinin 2.000 - 3.000,-TL/m² aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılıklar gösterdiği

yönünde tespitler yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup konu taşınmazlar ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, konum ve mevcut imar durumuna göre uyumlaştırılarak birim m² satış bedeli belirlenmiştir.

928 ADA 1 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU			
KRİTERLER	928/1	Örnek 1	Örnek 2
YÜZÖLÇÜM (m ²)	15.437,7	3.987	4.166
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		10.000.000	12.500.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		2.508	3.000
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-20%	-4%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-20%	-20%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		2%	-2%
İMAR DURUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		1.179	1.770
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		1.474	

929 ADA 3 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU			
KRİTERLER	929/3	Örnek 1	Örnek 2
YÜZÖLÇÜM (m ²)	24.672,9	3.987	4.166
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		10.000.000	12.500.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		2.508	3.000
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-20%	-4%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-25%	-25%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		2%	-2%
İMAR DURUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		1.053	1.620
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)		1.337	

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablolarına göre;

- ✓ 928 ada 1 numaralı parselin özellikleri doğrultusunda birim m² satış bedeli 1.450,-TL/m²
- ✓ 929 ada 3 numaralı parselin özellikleri doğrultusunda birim m² satış bedeli 1.350,-TL/m²

olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILATIRMA YAKLAŞIMI	928 Ada 1 Parsel	929 Ada 3 Parsel
Parsel Tapu Brüt Alanı, m ²	15.437,7	24.672,9
Birim Alan Değeri, TL/m²	1.450,0	1.350,0 ₺
Arsa Değeri, TL	22.384.636 ₺	33.308.442 ₺
Yuvarlanmış Arsa Değeri, TL	22.385.000 ₺	33.310.000 ₺

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu;

- ✓ 928 ada 1 numaralı parselin piyasa değeri 22.385.000,-TL
- ✓ 929 ada 3 numaralı parselin piyasa değeri 33.310.000,-TL

olarak hesaplanmıştır.

Çerkezköy Belediyesi'nden ve konu taşınmazlar 5.000 m²'nin üzerinde olduğundan Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nden yakın zamanda veya yıl içerisinde herhangi bir kamulaştırma örneğinin olmadığı Büyükşehir Belediyesi'nce Çerkezköy'deki son kamulaştırmanın 2016-2017 döneminde bir okul arsası için uygulandığı öğrenilmiştir.

7.4 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanlarında kalmakta olduğundan yapılaşma hakkı bulunmamakta olup, bu nedenle "Proje Geliştirme Yaklaşımı" çalışması kullanılamamıştır.

7.4.1 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanlarında kalmakta olup, üzerlerinde gelir getiren herhangi bir yapı olmadığından "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı" çalışması kullanılamamıştır.

7.4.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanlarında kalmakta olup, üzerlerinde kiralamaya konu herhangi bir yapı olmadığından “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” çalışması kullanılmamıştır.

7.5 Gayrimenkullerin En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanlarında kalmakta olup, üzerlerinde yapılaşma yapılamayacağı için mevcut durumlarının “En Etkin Ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.6 Gayrimenkullerin Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanlarında kalmakta olup, üzerlerinde kiralamaya konu herhangi bir yapı olmadığından “Kira Değer Tespiti” çalışması yapılmamıştır.

7.7 Gayrimenkullerin Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanları olmaları ve müşterek, bölünmüş kısımlarının olmaması nedeni ile “Gayrimenkulün Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi” nde bulunulmamıştır.

8 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. Konu taşınmazlar “Park” ve “yol” alanında kalmakta olup, yapılaşma hakkı olmaması nedeni ile “Gelirlerin indirgenmesi Yaklaşımı”ndan faydalanulamamıştır. Ayrıca parseller üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeni ile “Maliyet Yaklaşımı”da kullanulamamıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. 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 dâhilinde 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.” denilmektedir.

USD’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazların niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlemeye konu parsellerin arsa değerleri takdir edilmiştir.

DEĞER ÖZETİ	
928 Ada 1 Parsel Değeri	22.385.000 ₺
929 Ada 3 Parsel Değeri	33.310.000 ₺
Toplam Kamulaştırma Değeri	55.695.000 ₺

Sonuç olarak,

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile
 - 928 ada, 1 parselin piyasa değeri 22.385.000,-TL
 - 928 ada, 3 parselin piyasa değeri 33.310.000,-TL
 - Taşınmazların değerleri toplamının 55.695.000,-TL

olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bir bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkuller ile İlgili Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller, uygulama imar planı kapsamında yol ve park alanları olduklarından mevzuat uyarınca, mevcut hali ile henüz alınması gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, her iki parsel üzerinde de "icrai haciz" ve " kamu haczi" bulunmakta olup, kamu haczinin devri kısıtladığı, bu hacizlerin kaldırılmasının ardından devredilebileceği düşünülmektedir.

8.5 Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan iş bu rapor taşınmazların GYO portföyüne alınması amacı ile hazırlanmadığından Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, GYO Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında inceleme yapılmamıştır.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumu nedeni ile üzerinde herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

8.7 Gayrimenkuller 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 parseller üzerinde üst hakkı sözleşmesi veya herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 928 ada 1 parselde kayıtlı 15.437,68 m² ve 929 ada 3 parselde kayıtlı 24.672,92 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazlar, mer'î imar planında "Park ve Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların arsa değer tespitleri için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'ndan faydalanılmış olup konu parsellerin imar durumu nedeni ile kamulaştırmaya tabi tutulacağı düşüncesi ile değer tespiti yapılmıştır.

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile

- ✓ 928 ada, 1 parselin piyasa değeri 22.385.000,-TL
- ✓ 928 ada, 3 parselin piyasa değeri 33.310.000,-TL
- ✓ Taşınmazların değerleri toplamının 55.695.000,-TL

olacağı kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; değerlendirme konusu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 928 ada 1 parselde kayıtlı 15.437,68 m² ve 929 ada 3 parselde kayıtlı 24.672,92 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazların pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında, değerlemeye konu parsellerin arsa değerlerinin takdiri için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar yukarıdaki alt başlıklarda tanımlanmıştır.

Sonuç olarak;

- **Değerleme konusu 928 Ada 1 Parsel**
 - Arsa piyasa değeri KDV hariç 22.385.000,-TL
 - Arsa piyasa değeri KDV dahil 26.414.300,-TL
- **Değerleme konusu 929 Ada 3 Parsel**
 - Arsa piyasa değeri KDV hariç 33.310.000,-TL
 - Arsa piyasa değeri KDV dahil 39.305.800,-TL

olarak belirlenmiştir.

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: 402238
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: 402076
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgi ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullar ile sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi;

beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Taşınmaz Mahal Fotoğrafları
2. Güncel Takyidat Kayıtları (Aktif ve Pasif)
3. Çerkezköy Belediyesi İmar Durum Yazısı
4. Geçmiş Yıllardaki 18. Madde Uygulamalarına Ait Belgeler
5. Lisanslar – Mesleki Tecrübe Belgeleri
6. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler

- Taşınmazların Mahal Fotoğrafları -



928 Ada 1 Parsel



929 Ada 3 Parsel

Çerkezköy Belediyesi İmar Durum Yazısı



T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-97709030-115.02.01-24618
Konu : İMAR DURUMU HK

24.12.2021

NARİN TEKSTİL ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİNE
G.M.K.PAŞA OSB MAH. ATATÜRK CAD. NO:130 ÇERKEZKÖY/TEKİRDAĞ

İlgi : 13.12.2021 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi dilekçeniz ile; İçemiz G.M.K.P. Mahallesi 928 ada 1 numaralı parsel ve 929 ada 3 numaralı parseller hakkında 3 yıllık değişiklikleri gösterir belgeler talep edilmiştir.

İçemiz G.M.K.P. Mahallesi 928 ada 1 parsel ve 929 ada 3 parseller mer'i imar planında 'park ve yol alanı' fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu bölgede 3 yıllık periyotta herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

Bilgilerinize rica olunur.

Nedim YILANCI
Belediye Başkan Yardımcısı

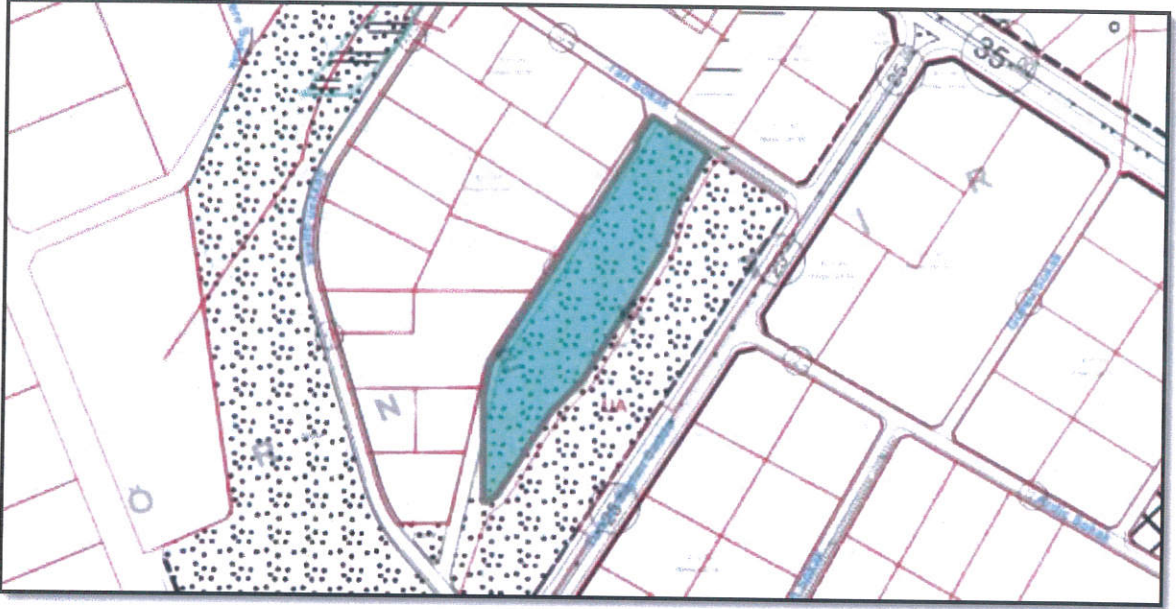
Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: Wcmz01-xylU57-8j)wmy-MFp9cl-v2uad0q2 Doğrulama Linki: <http://www.cerkezkoy.bel.tr/e-ibya>

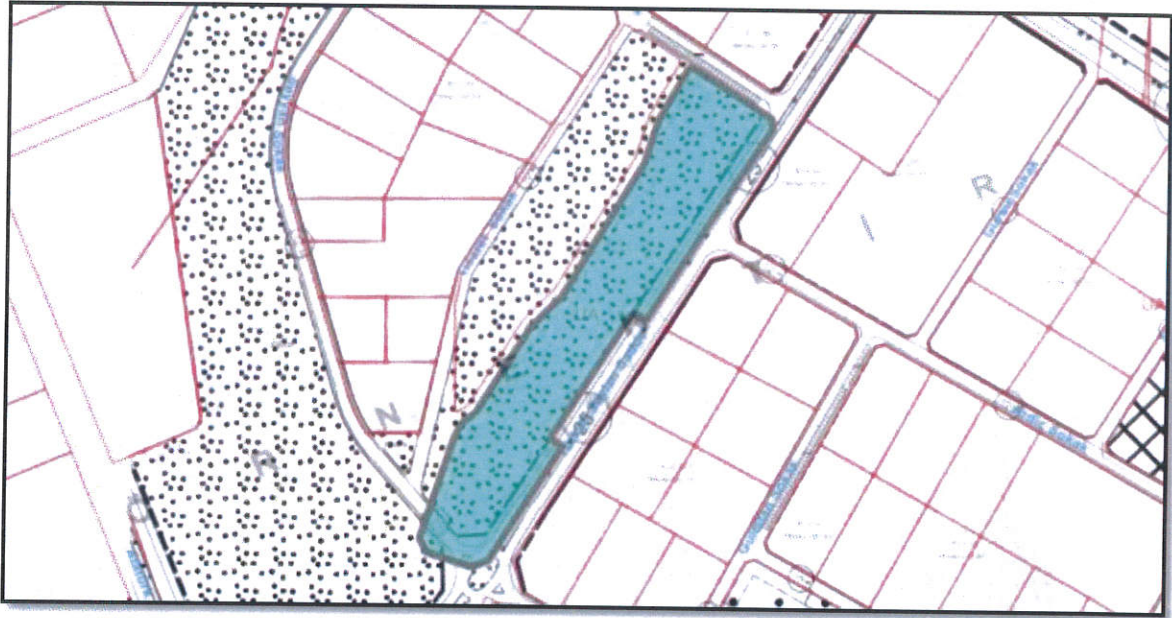
Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Atatürk Caddesi No: 49 Çerkezköy /
Tekirdağ
Telefon No: (282)726 50 19 Faks No: (282)726 48 08
e-Posta: baskanlik@cerkezkoy.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.cerkezkoy.bel.tr/>
Kep Adresi: cerkezkoybelediresi@nfi.kep.tr

Belgi için: Cansu ALTIN
Şehir Plancısı
Telefon No:





928 Ada 1 Parsel İmar Durum Krokisi



929 Ada 3 Parsel İmar Durum Krokisi

- Geçmiş Yıllardaki 18. Madde Uygulamalarına Ait Belgeler -

-1995 Yılı 18. Madde Uygulaması-

T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYESİ
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

FEN İŞLERİ : (541)
KONU : Değişiklik işlemi hk.

ÇERKEZKÖY
30.10.1995

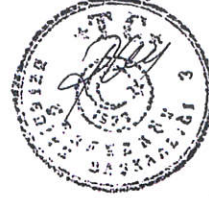
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

ÇERKEZKÖY

Kadastro kontrolleri yapılarak onaylanan II. Tevsii Organize Sanayi Bölgesine 2 nolu oilt ve kadastro evrakı yazımız ekinde gönderilmiş olup, gereği rica olunur.

E K İ : 1 adet kadastro yazısı
1 adet oilt

Dr. Remzi GARİP
BELEDİYE BAŞKANI



5-1441
50-10 P25

4110
3068

1.11.1995

İ.H.K. = 4. 034124
f. 2022

YAK
3068

1.11.1995

DUZENLEME ORTAKLIK PAYI ve ORANI HESABI

A=DUZENLEMeye GIREN KADASTRAL PARSELLERIN ALANLARI TOPLAMI.....	9106100
B=DUZENLEME DISINDA KALAN ALANLAR TOPLAMI.....	808100
C=KAMULASTIRMA.....	5780
D=IMAR ADALARI TOPLAMI.....	8700191
E=KAMUYA AYRILAN.....	1064195
F=DUZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI	

$$F = \frac{A - (B + C + D)}{A - B - C} = 0.121434$$

Serdar Kundağcı

Serdar KUNDAKÇI
Kontrol Mühendisi

594 SAYILI FAHRETTİN İB. MİRASINI İHTİSAPLA
SUYULANDIRMA CETVELİ

LİSTELERİNİN				KAYIT NALİLERİNİN		MÜHÜR		TEBİH EDİLEN PARSELİN				SUYULANDIRMA		
NO	NO	NO	NO	ADI	SABA ADI	ALTI	ALTI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
1	4			Ali İsmail Çiçek ve	Cemal	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
2	5			Hasan ve M. Tan.		1-1	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
3	6			Fevziye ÇİÇEK		1-1	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
4	7			Gayhan ÇAL	Feyzullah	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
5	8			Hasan ÇİÇEK	İbrahim	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
6	9			Hasan ÇİÇEK		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
7	10			İsmail ÇİÇEK	Hasan	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
8	11			Ali ÇİÇEK	Murata	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
9	12			Hasan ÇİÇEK		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
10	13			İsmail ÇİÇEK	Hasan	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
11	14			Hasan ÇİÇEK		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
12	15			İHLAS HOLDİNG AŞ		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
13	16			İHLAS HOLDİNG AŞ		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
14	17			MUSTAFA SÜVENİS		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
15	18			ERDİN AŞRAĞI VE	ALİ	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
16	19			Hasan ÇİÇEK		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
17	20			Hasan ÇİÇEK		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
18	21			Hasan ÇİÇEK	İbrahim	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
19	22			ATE		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
20	23			ATE		1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
21	24			MURATÇİN ERG	BUĞRU	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
22	25			MUSTAFA SÜVENİS	HALİL	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
23	26			AYTA YERİPAZAR	MURATÇİN	1-1	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

CERKEZKÖY BELEDİYESİ

C E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BASKAN
Dr. BEMCİ GAZI
R. GAZI

BASKAN YARDIMCISI
SAMI GAZI
S. GAZI

YÜZLEMEÇİ
MEHMET ÇULTEPE
M. ÇULTEPE

ELİ. İÇT. MUR.
SERHAR KURBANCI
S. KURBANCI

SUYULANDIRMA CETVELİ

SIRA NO	KADASTROZUN		KAYIT HALİNİN			HÜSUSİ İZAHAT EDEN				TESCİL EDİLEN PARSELİN				DÜZENLENEN
	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI FİYADI	SARAH ADI	HİSSE MİKTARI	HEHAP ED. NO	HEHAP ED. PAZI	HEHAP ED. PAZI	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	HEHAP ED. NO	
24	1	12		Abdullah Zano	HASAN	1/1	700	517	15	10L-1-B	27	1	14304	100/2400
25	1	13		Kemal Turpat Karter	HANCI	1/1	8450	433	10L1	10L-1-C	27	3	13050	1200/2400
26	1	14		ATT		1/1	4500	433	11	10L-1100	27	6	8310	1170/2400
27	1	15		Hacer Çarbaç	HALLI	1/1	700	142	15	10L-1-C	27	1	8310	1407/2400
28	1	16		Haris Hesusat		1/1	4070	433	11	10L-1-C	27	1	25391	134/2400
29	1	17		Ural Pekol vs	Huseyin	1/1	10500	433	10L1	10L-1-B	27	1	30601	170/2400
30	1	18		HASAN SILE		1/1	804	11	10L-1-B	917	1	14304	110/2400	
31	1	19		Haliye Harise		1/1	440	104	15	10L-1-B	917	1	14304	43/2400
32	1	20		Husein İnan	İbrahim	1/1	2012	247	14	10L-11-946	11	234	1470/2347	
33	1	21		YASAR SARIÖL	HANCI	1/1	1920	1607	11	10L-11-946	5	1606	1748	
34	1	21		YASAR SARIÖL	HANCI	1/1	1920	1642	11	10L-11-946	5	1641	1748	
35	1	22		ERGUN SARALI	BECEP	1/1	1147	1606	10	10L-1100-913	5	13400	110/2400	
36	1	23		Haris Hesusat		1/1	2660	433	10	10L-1-C	27	1	25391	130/2400
37	1	24		Haris Hesusat		1/1	2012	247	14	10L-1-C	27	1	25391	134/2400
38	1	25		İbrahim Beyazsu	Ali	1/1	6370	573	700	10L-1-B	27	1	14304	951/2400
39	1	26		Ural Pekol vs	Huseyin	1/1	10701	3445	1306	10L-1-B	27	1	20601	500/2400
40	1	27		URAL PEZOL VS	HUSEYİN	1/1	3247	4474	615	10L-1-B	27	1	30601	173/2400
41	1	28		URAL PEZOL VS	HUSEYİN	1/1	4101	3675	500	10L-1-B	27	1	30601	120/2400
42	1	29		URAL PEZOL VS	HUSEYİN	1/1	12400	11047	1637	10L-1-B	27	1	30601	733/2400
43	1	1		HANCI EMER	BAYRAM	1/1	610	510	74	10L-1-B	27	3	12045	100/2400
44	1	1		HANCI EMER	BAYRAM	1/1	6306	3769	79	10L-1-B	27	3	12045	1000/2400
45	1	1		ALI SİNEX VS	HUSEYİN	1/1	3002	3233	704	10L-1-B	27	2	9160	1300/2400
46	1	1		ALI SİNEX VS	HUSEYİN	1/1	4487	3241	545	10L-1-B	27	2	9160	1001/2400

CERKEZKÖY BELEDİYESİ

C E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BAŞKAN
Dr. RENCİ ÇAKIR

BAŞKAN YARDIMCI
SAMI DAĞCI

TÜZELTİ
MEHMET GÜLTERİN

YAS. KONT. MÜH.
SEDDAT YILDIZCI

3194 SAYILI (KANUNIN 19. MADDESİ GEREĞİ HAZIRLANMIŞ
BÜYÜKLÜKLERİNE GÖRE) HAZIRLANMIŞ
BÜYÜKLÜKLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ
BÜYÜKLÜKLERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ

KAYIT NO				KAYIT MALİKİSİNİN			HESAP ISABET EDİYEN			TECCİL EDİLEN PARSELİN					
SIRA NO	FAPCA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE NİSPLERİ	HESAP ED. (m ²)	Ö. P. CİTİ S. (m ²)	OPT. PAYI	FAPCA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m ²)	MALİYET HİSSESİ	PAYIN DÜŞÜK
47	3	3		FERİT YEREL VS	MUFTU	1/1	23600	20741	2067	30L-1-A	923	3	20990	2372/2400	
48	3	5		HALİL ERDOĞAN ERGİN	ALİ	1/1	3798	3337	491	30L-1-A	922	5	5786	1394/2400	
49	3	7		SULTAN TORUN VS	NEHMET	1/1	5810	5104	706	31L-1V-D	922	3	5103	TAN	
50	3	8		HACI ENKİ	BAYRAM	1/1	7216	6346	876	30L-1-A	923	5	12845	1593/2400	
51	3	9		M. ALİ SİPAHI VS	BEKİR	1/1	7464	6731	931	30L-1-A	923	4	8722	1353/2400	
52	3	10		M. KEMAN ÖZER	M. HULİSİ	1/1	3489	3063	424	30L-1-A	925	5	7767	947/2400	
52	3	11		M. KEMAN ÖZER	M. HULİSİ	1/1	2058	1808	230	30L-1-A	925	5	7767	539/2400	
54	3	12		M. KEMAN ÖZER	M. HULİSİ	1/1	1431	1261	174	30L-1-A	925	5	7767	290/2400	
55	3	13		M. KEMAN ÖZER	M. HULİSİ	1/1	1858	1632	226	30L-1-A	925	5	7767	504/2400	
56	3	14		RECEP BAYRAKTAR	MUSTAFA	1/1	5722	5027	595	30L-1-D	925	4	8912	1354/2400	
57	3	15		FİRDEVS DİMCİ	HASAN	1/1	2424	2139	294	30L-1-D	925	4	8912	572/2400	
58	3	16		NEHMET ALİ SİPAHI VS	BEKİR	1/1	2264	1989	275	30L-1-A	923	4	8722	547/2400	
59	3	17		M. ERDOĞAN ERGİN	ALİ	1/1	2416	2123	293	30L-1-A	922	5	5786	880/2400	
60	3	18		ETHEM DAVRAN	NEHMET FUAT	1/1	4709	4137	572	30L-1-D	925	3	8608	1154/2400	
61	3	19		ETHEM DAVRAN	NEHMET FUAT	1/1	2435	2139	296	30L-1-D	925	3	8608	596/2400	
62	3	20		ORHAN ÖZTÜRK	MUHARREM	1/1	2654	2332	322	30L-1-D	925	3	8608	630/2400	
63	3	21		RECEP BAYRAKTAR	MUSTAFA	1/1	1999	1756	243	30L-1-D	925	4	8912	473/2400	
64	3	22		CERKEZKÖY BELEDİYESİ		1/2	130	114	16	30L-1-A	925	1	33093	8/2400	
65	3	23		MARİN BERDOĞAN		1/1	1698	1491	206	30L-1-C	929	1	25391	141/2400	
66	3	24		SABANATTİN ÇETİN	ALİ	1/1	788	692	96	30L-1-A	925	2	10799	134/2400	
67	4	43		EMİNE İŞLEYEN	ALİ	1/1	2403	2111	292	30L-1-D	945	24	2181	2112/2181	
68	4	44		MUNİR KILINCI	CERCİS	1/1	6891	6054	837	30L-1-C	930	2	6055	TAN	
69	4	45		LEVHİYE ECZVİT	MAHMUT	1/1	2973	2616	362	30L-1-D	946	1	2616	TAN	

CERKEZKÖY BELEDİYESİ

C E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BAŞKAN
Dr. PENZİ GABA
[Signature]

BASKAN YARDIMCISI
SAMI BAĞCI
[Signature]

YÜKLENCİ
NEHMET ÖLMEZ
[Signature]

KAD. KORT. MU
SERDAR KURBAN
[Signature]

1194 SAYILI TAPUSU İK. KADASTRO VE HARİTALAMA BAKANLIĞI
SUYULANDIRMA CETVELİ

B.O.P.S. : 121434021147002

KADASTRO SUNUM				KAYIT HALİNDEKİ			HİSSE İRADET EDEN				MÜCEL EDİLEN PARSELİN				DÜZENLENEN DOKÜ	
SIRA NO	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	SASA ADI	HİSSE NİSPLERİ	RESMİ ED. NO	O.P.C.İ.E. S.İ.M. NO	DET. PAFT. NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAS	KALİBRİ HİSSE	PAPTA DÜS.	İPOTEK NO	RED LİSTED
70	4	45		LEVHİYE ZEVVİT	MARHUT	1/1	1834	1899	101	30L-1V-A	546	1	1865	1899	1865	
71	4	46		ALİ ER	MERHUT	1/1	1836	1892	119	30L-1V-A	546	3	1803	1894	1803	
72	4	77		ATE		1/1	1878	1845	117	31X-111C	592	6	8512	494	1400	
73	4	78		ATE		1/1	1877	184	118	31X-111C	592	6	8518	46	1400	
74	4	79		Ahmet Corbaci	Galina	1/1	1655	2032	112	30L-1-C	596	1	9228	1600	1400	
75	4	83		Hasuh Erdoğan	Ali	1/1	210	192	17	30L-1-B	527	4	8794	80	1400	
76	4	84		SARIN HENKUCAT		1/1	2505	1871	101	30L-1-C	519	1	25391	213	1400	
77	4	85		SICA YENİPAZAR	HİSEYİN	1/1	2174	1910	104	30L-1-B	527	4	8794	875	1400	
78	4	86		DAVALI		1/1	1099	964	103	30L-1-B	527	5	7723	109	1400	
79	4	87		MALİYE HALİNEHİ		1/1	1264	1109	103	30L-1-C	531	1	43853	81	1400	
80	4	88		HUSREMAN		1/1	1770	1014	108	30L-1-C	521	1	43873	181	1400	
81	4	89		Rauf UĞULUOĞLU VS	Ali	1/1	1245	18756	1487	30L-1-B	527	5	10758	TAN		
82	4	90		AGIN CORBACI VS	SADI	1/1	1700	4102	101	30L-1-A	525	5	8971	1124	1400	
83	4	91		HİSME ERGUR	HUSREY	1/1	1401	2881	413	30L-1-C	526	7	6154	1185	1400	
84	4	95		HUSME ERGUR	HUSREY	1/1	316	895	41	30L-1V-A	546	9	1326	235	1326	
85	4	96		SADIN HENKUCAT		1/1	1682	1476	104	30L-1-C	529	1	23391	140	1400	
86	4	97		KAZIM ASHAS	ALI	1/1	99	87	12	30L-1-B	527	1	14544	14	1400	
87	4	97		KAZIM ASHAS	ALI	1/1	1500	1019	102	30L-1V-A	546	4	1146	1318	1746	
88	4	98		Eznel Topgüloğlu	Rıza	1/1	3987	3712	173	30L-1-C	527	3	13050	499	1400	
89	4	99		DAVALI		1/1	970	852	116	30L-1-C	527	1	13050	157	1400	
90	4	102		Rami Celeni	Ali	1/1	3747	2413	114	30L-1-B	527	4	8794	182	1400	
91	4	104		HECAİ SERTAYA	HECEP	1/1	2394	2279	115	30L-1-B	527	4	8794	805	1400	
92	4	105		VOLKAN KIVILCIN		1/1	2318	2054	104	30L-1-C	527	3	13050	178	1400	

CERKEZKÖY BELEDİYESİ

Ç E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BAŞKAN
Dr. RENCİ GARİP

BAŞKAN YARDIMCISI
SAHİ BAĞCI

YÜKLEMEÇİ
MEHMET GÜLTİZELİ

TAS. İÇT. M.H.
SERHAN KUMBARCI

YADAST
HACAN

DEĞİŞİKLİK HARİTALARI YAPIM VE KONTROL BİLGİLERİ	
MİN CİNSİ	TEVHİD - İFR-2 - YEŞİL VE YOLA TERK
İL	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY
KÖYÜ/MAH.	
PAFTA NO.	30L1c-30L1d-30L1a-30L1b-30L1c-30L1d
ADA NO.	468 ADA, 469 ADA, 470 ADA, 471 ADA, 472 ADA, 473 ADA
PARSEL NO.	474 ADA, 475 ADA, 928/1, 929/1, 931/1, 932/1,

T.C.
BAŞBAKANLIK
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
SARAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
Ç. KÖY KADASTRO ŞEFLİĞİ

1:10021TF04347620/ 326
Değişiklik işlemi

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE

ÇERKEZKÖY

İlçemiz sınırları içinde bulunan ÇAKP...mah/köy...pafta./...ada...parsellerin. Değişiklik ile ilgili işlemlerin fenni kontrolleri yapılmış dosyası ilişikte gönderilmiş olup ilgili parsellerin yeni pafta no... yeni ada no'su... ve yeni parsel no'su... olmuştur. Gereğini bilgilerinize rica ederim.

469-469-470-471-471-472-474-475
928-929-931-932 adalarla ilgili;
6'ada 106 - 1'ada 3, 4'ada 263

Kadastro Müdürü
Müh. Hasan Aytekin

Tapu Sicil Müdürü
Mühür / İmza

Örnek: 1

42

Nizamolu Mühendislik
Müşavirlik Taahhüt Şirketleri
Ve San. Tic. Ltd. Şti.
Kadıköy Kayışdağı Cad. Pöytä Apt No. 79/3
Tic. Sic. No: 239171 - 195739
Göztepe V.D. 6310068786

-929 Ada, 1 Parsel (Yeni 3 Parsel), 1995 Yılı 18. Madde Uygulaması Tapu Kütük Görself-

E No		PAPTA No : 3041.e	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ		
5609		ADA No : 929	Haftar	M ²	Dm ²	Değişiklik	Arsa		
		PARSEL No : 1							
1. Sahife No : 35, 155	Serhi :								
2. Sahife No : 52, 18, 51, 30	Mahallesi : GURP								
3. Sahife No : 167, 283	Köyü :								
4. Sahife No : 580, 587	Mevkii :								
5. Sahife No :	Sokağı :						Umum No :	Husus No :	Navı :
6. Sahife No :									
7. Sahife No :									
8. Sahife No :									
9. Sahife No :									
10. Sahife No :									
11. Sahife No :									
12. Sahife No :									
13. Sahife No :									
14. Sahife No :									
15. Sahife No :									
16. Sahife No :									
17. Sahife No :									
18. Sahife No :									
19. Sahife No :									
20. Sahife No :									
21. Sahife No :									
22. Sahife No :									
23. Sahife No :									
24. Sahife No :									
25. Sahife No :									
26. Sahife No :									
27. Sahife No :									
28. Sahife No :									
29. Sahife No :									
30. Sahife No :									
31. Sahife No :									
32. Sahife No :									
33. Sahife No :									
34. Sahife No :									
35. Sahife No :									
36. Sahife No :									
37. Sahife No :									
38. Sahife No :									
39. Sahife No :									
40. Sahife No :									
41. Sahife No :									
42. Sahife No :									
43. Sahife No :									
44. Sahife No :									
45. Sahife No :									
46. Sahife No :									
47. Sahife No :									
48. Sahife No :									
49. Sahife No :									
50. Sahife No :									
51. Sahife No :									
52. Sahife No :									
53. Sahife No :									
54. Sahife No :									
55. Sahife No :									
56. Sahife No :									
57. Sahife No :									
58. Sahife No :									
59. Sahife No :									
60. Sahife No :									
61. Sahife No :									
62. Sahife No :									
63. Sahife No :									
64. Sahife No :									
65. Sahife No :									
66. Sahife No :									
67. Sahife No :									
68. Sahife No :									
69. Sahife No :									
70. Sahife No :									
71. Sahife No :									
72. Sahife No :									
73. Sahife No :									
74. Sahife No :									
75. Sahife No :									
76. Sahife No :									
77. Sahife No :									
78. Sahife No :									
79. Sahife No :									
80. Sahife No :									
81. Sahife No :									
82. Sahife No :									
83. Sahife No :									
84. Sahife No :									
85. Sahife No :									
86. Sahife No :									
87. Sahife No :									
88. Sahife No :									
89. Sahife No :									
90. Sahife No :									
91. Sahife No :									
92. Sahife No :									
93. Sahife No :									
94. Sahife No :									
95. Sahife No :									
96. Sahife No :									
97. Sahife No :									
98. Sahife No :									
99. Sahife No :									
100. Sahife No :									

LİSANSLAR VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : 36231672-415.01-203

12811

16/12/2013

Konu : Listeye Alınma Başvurunuz hk.

GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Hal Yolu Özce Center No.3/9 İçerenköy Ataşehir/İSTANBUL

İlgi: 23.09.2013 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Seri: VIII, No:35 Tebliği) çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek amacıyla yetkilendirilme talebiyle Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur. Şirketiniz başvurusunun görüşüldüğü Kurulumuzun 13.12.2013 tarih ve 41/1343 sayılı toplantısında, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 Tebliği çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca yetkilendirilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bir diğer husus; 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Kurulumuz Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşları, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra, 11.02.2013 tarihinden itibaren, elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlüdürler.

Söz konusu Kurul Kararı uyarınca, 11.02.2013 tarihinden itibaren, değerlendirme kuruluşların Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebilecektir.

Bu çerçevede bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.


Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

Değerleme Şirketi SPK Lisans Belgesi



Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi



Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi



Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgesi



Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi

DEĞERLEME UZMANLARINA AİT ÖZGEÇMİŞLER

Fatma KOÇ KESEN

Kozyatağı Mh. Bayar Cd. Gülbahar Sk.

No:15 Ege Yıldız Sit. B Blok K:4 D:10 Kadıköy, İstanbul

(0 216) - 576 55 66

(0 532) - 413 02 74

E-posta: fatma.kockesen@galatadegerleme.com

E-posta: fatmakoc58@gmail.com



KİŞİSEL BİLGİLER

Fatma KOÇ KESEN, Sakarya Üniversitesi, İktisat Bölümü'nden 2007 yılında mezun olmuştur.

İş hayatına Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'de "Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı" olarak çalışmaya başlamıştır. Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.'de yaklaşık 7 yıl çalışmış olup sırasıyla "Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı", "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" ve "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olarak görev almıştır. Firmanın kapanması sonucu Temmuz 2015'de firmadan ayrılarak Burgan Finansal Kiralama A.Ş.'de "Varlık Yönetimi-Yönetici" olarak işe başlamıştır. Burgan Finansal Kiralama A.Ş.'de 2015-2017 yılları arasında ~2 yıl süre ile "Varlık Yönetimi-Yönetici" olarak aktif görevini sürdürmüştür.

2014 yılında SPK lisansını almış olan Fatma KOÇ KESEN'in gayrimenkul piyasasında değerlendirme, danışmanlık, geliştirme ve fizibilite konularında yaklaşık 13 yıllık tecrübesi bulunmaktadır. 2017 Temmuz ayı itibarıyla, Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. kuruluşunda "Özel Projeler- Yönetici" görevini üstlenmiş olup halen görevine devam etmektedir. Evli ve bir çocuk annesidir.

İŞ TECRÜBESİ

2017 -	GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. Özel Projeler- Yönetici
2015 - 2017	BURGAN FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. İstanbul Varlık Yönetimi - Yönetici
2009 - 2015	STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş. İstanbul Sorumlu Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR

Kozyatağı Mh. Bayar Cd. Gülbahar Sk.
No:15 Ege Yıldız Sit. B Blok K:4 D:10 Kadıköy, İstanbul
(0 216) - 576 55 66
(0 532) - 637 00 87
E-posta: volkan.yedikardaslar@galatadegerleme.com
E-posta: volkan7km@hotmail.com



KİŞİSEL BİLGİLER

Yıldız Teknik Üniversitesi, Harita (Jeodezi Ve Fotogrametri) Mühendisliği Bölümü'nden 2005 yılında mezun olan Volkan YEDİKARDAŞLAR, halen İstanbul Üniversitesi – Hasan Kalyoncu Üniversitesi ortak programında İşletme Bölümü yüksek lisans öğrencisidir.

İş hayatına Entes İnşaat ile Afganistan'da yol şantiyesinde "Teknik Ofis Mühendisi" olarak başlamıştır. 2006 yılında gayrimenkul değerleme sektöründe, TSKB Gayrimenkul Değerleme' de "Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı" olarak çalışmaya başlamış, 2007-2009 yıllarında EPOS Gayrimenkul Değerleme' de ve Lider Gayrimenkul Değerleme' de çalışmalarına devam etmiştir. 2009 yılı son çeyreği itibariyle "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olarak EVA Gayrimenkul Değerleme' de başladığı görevine, "Değerleme Departmanı Müdürü" olarak 3 yıldan uzun bir süre devam etmiştir.

2011 yılı itibariyle SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olan Volkan Yedikardaşlar, 2013 yılında Gerçek Otomobilcilik 'de "Gayrimenkul Geliştirme Müdürü" olarak görev almış ve şirketin gayrimenkul yatırımları konusunda danışmanlığını yapmıştır. Gayrimenkul piyasasında değerlendirme, danışmanlık, geliştirme ve fizibilite konularında yaklaşık 15 yıllık tecrübesi bulunmakta olup, 2013 yılı ikinci yarısından itibaren, Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. kuruluşunda yer almış ve "Sorumlu Değerleme Uzmanı/ Genel Müdür Yardımcısı" görevini üstlenmiştir.

Yıldız Teknik Üniversitesi'nde zaman zaman misafir öğretim görevlisi olarak "Gayrimenkul Değerleme" ile ilgili olarak sunumlar gerçekleştiren Volkan YEDİKARDAŞLAR; Kadir Has Üniversitesi' nde 2015 yılında, İzmir Yüksek Teknoloji Üniversitesi'nde 2017 yılında "Taşınmaz Değerleme Konferansına konuşmacı olarak katılmış, çeşitli organizasyonlarda Gayrimenkul Danışmanları için eğitim ve sunumlar düzenlemiştir. Halen Arel Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Yüksekokulu' nda Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Lisans Bölümünde "Gayrimenkul Analizi, Gayrimenkul Raporlama ve Uluslararası Değerleme Standartları" derslerinde öğretim görevlisi olarak görev almaktadır. Evli ve bir çocuk babasıdır.

İŞ TECRÜBESİ

2013 -	GALATA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı - Sorumlu Değerleme Uzmanı
2013 – 2013	GERÇEK OTOMOBİLCİLİK Gayrimenkul Birimi – Gayrimenkul ve Geliştirme Müdürü
2009 - 2013	EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş, İstanbul Proje Değerleme Departmanı – Departman Müdürü
2009 - 2009	LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş, İstanbul Değerleme Uzmanı
2008 - 2009	EPOS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş, İstanbul Gayrimenkul Geliştirme Departmanı - Değerleme Uzmanı
2006 - 2007	TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş, İstanbul Değerleme Uzman Yardımcısı
2005 - 2006	ENTES İNŞAAT VE TAAHHÜT A.Ş, Afganistan - Penşir Teknik Ofis Mühendisi

YAYINLANAN ARAŞTIRMA YAZILARI VE SUNUMLAR

2018 - 2017	Gayrimenkul Analizi, Gayrimenkul Raporlama, Uluslararası Değerleme Standartları Arel Üniversitesi – Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Lisans Programı
2017	Taşınmaz Değerleme ve Değerleme Yaklaşımları İzmir Yüksek Teknoloji Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Lisans Programı
2018 -2017 -2016	Taşınmaz Değerleme ve Kentsel Dönüşüm Yıldız Teknik Üniversitesi – İnşaat Mühendisliği Yüksek Lisans Programı
2015	Gayrimenkul Değerlemede Karşılaşılan Sorunlar, Kadir Has Üniversitesi, https://www.youtube.com/watch?v=-6Nz47ZbkTw
2015	Kentsel Dönüşümde Kadıköy Örneği, Emlaknews, http://www.emlaknews.com.tr/haberler/kentsel-donusumde-kadikoy-ornegi-49-127/
2011	“Pervititch Haritaları”
2010	Emlak Dergileri, “Basın Ekspres Yolu Yükseliyor”
2006	Altın Anahtar Dergisi, “Pendik İlçesinde Gelişim”