

# 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**

**HAZİRAN 2022**

2022\_GalataProje\_018



## İçindekiler

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>RAPOR BİLGİLERİ</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR</b>  | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b>   | <b>7</b>  |
| 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.....   | 11        |
| 4.5      | GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER .....  | 14        |
| 4.6      | GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....  | 14        |
| 4.7      | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....  | 14        |
| 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 ..... | 14        |
| 4.9      | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....  | 14        |
| <b>5</b> | <b>EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER</b>  | <b>14</b> |
| 5.1      | DEMOGRAFİK VERİLER .....   | 15        |
| 5.1.1    | Küresel Ekonomik Durum   | 15        |
| 5.2      | ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....   | 17        |
| 5.2.1    | Türkiye’de Genel Ekonomik Durum  | 17        |
| 5.2.2    | Faiz Oranları ve Krediler  | 20        |
| 5.3      | İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....  | 22        |
| 5.4      | BÖLGE VERİLERİ .....   | 25        |
| 5.4.1    | Tekirdağ İli   | 25        |
| 5.3.1.1  | ÇERKEZKÖY İLÇESİ .....   | 26        |
| <b>6</b> | <b>GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ</b>   | <b>27</b> |
| 6.1      | GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....  | 27        |
| 6.2      | GAYRİMENKULLERİN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 29        |
| 6.3      | GAYRİMENKULLER VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER <sup>30</sup>  |           |
| 6.4      | GAYRİMENKULLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 30        |
| 6.5      | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....  | 31        |
| <b>7</b> | <b>DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>  | <b>32</b> |
| 7.1      | FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....   | 32        |
| 7.2      | PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....  | 32        |
| 7.2.1    | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı  | 32        |
| 7.2.2    | Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı  | 33        |
| 7.2.3    | Maliyet Yaklaşımı  | 33        |
| 7.3      | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....   | 33        |
| 7.3.1    | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı  | 34        |
| 7.4      | PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....  | 37        |
| 7.4.1    | Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı  | 37        |
| 7.4.2    | Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı  | 38        |
| 7.5      | GAYRİMENKULLERİN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....  | 38        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 7.6       | GAYRİMENKULLERİN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ .....   | 38        |
| 7.7       | GAYRİMENKULLERİN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ .....  | 38        |
| <b>8</b>  | <b><u>GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u></b> .....   | <b>39</b> |
| 8.1       | ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....  | 39        |
| 8.2       | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....  | 40        |
| 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 .....  | 40        |
| 8.4       | GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER .....   | 40        |
| 8.5       | GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....  | 40        |
| 8.6       | GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....  | 40        |
| 8.7       | GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, 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 ..... | 41        |
| <b>9</b>  | <b><u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u></b> .....  | <b>42</b> |
| 9.1       | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....  | 42        |
| 9.2       | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....   | 43        |
| <b>10</b> | <b><u>RAPOR EKLERİ</u></b> .....  | <b>45</b> |

## 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  | : | 26.05.2022 / 2022S042 (Ana Sözleşme)<br>27.05.2022 / 2022S042-EK (Ek Sözleşme)  |   |
| Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi   | : | 27.05.2022  |   |
| Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi   | : | 06.06.2022  |   |
| Rapor Tarihi   | : | 31.03.2022  |   |
| Rapor Numarası   | : | 2022_GalataProje_018  |   |
| Değerleme Konusu<br>Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri | : | Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce Aralık 2021 tarihli 2021_GalataProje_114 numaralı rapor hazırlanmıştır.   |   |
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 928 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Hariç)       | : | 36.665.000,-TL<br>(Otuzaltımilyonaltıyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası)   |   |
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 928 Ada 1 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Dahil)       | : | 43.264.700,-TL<br>(Kırküçmilyonikiyüzaltmışdörtbinyediyüz-Türk Lirası)  |   |
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 929 Ada 3 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Hariç)       | : | 53.665.000,-TL<br>(Elliüçmilyonaltıyüzaltmışbeşbin-Türk Lirası)   |   |
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre 929 Ada 3 Parselde Kayıtlı Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Dahil)       | : | 63.324.700,-TL<br>(Altmışüçmilyonüçyüzyirmidörtbinyediyüz-Türk Lirası)  |   |
| Raporu Hazırlayan Uzmanlar   | : | Fatma KOÇ KESEN<br>Ekonomist<br>SPK Lisans No: 402238<br>Lisanslı Değerleme Uzmanı  | Volkan YEDİKARDAŞLAR<br>Harita Mühendisi<br>SPK Lisans No: 402076<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı |

## 2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|   |   |  |
|---|---|--|
| Şirketin Unvanı                                     | : | <b>Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.</b>  |
| Şirketin Adresi                                     | : | Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad., Demirkaya İş Merkezi, No: 97/11&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 itibariyle, 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                                      | : | <b>Martı Otel İşletmeleri A.Ş.</b>   |
| Müşteri Adresi                                      | : | Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apt. No: 3 Daire: 8 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul   |
| Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler                         | : | <b>Martı Otel İşletmeleri A.Ş.;</b> 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 <b>31.03.2022</b> tarihi itibariyle tespitidir.<br><br>Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.<br><br><b>Rapor için çalışmalara 27.05.2022 tarihinde başlanmış olup 06.06.2022 tarihinde tamamlanmıştır.</b>   |
| Raporun Kapsamı                                     | : | Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, <b>928 ada 1 parsel ve 929 ada 3 parsel</b> 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          | <b>Martı Otel İşletmeleri A.Ş.</b>                                       |
| Malik            | <b>Narin Tekstil Endüstri A.Ş.</b>                                       |
| Galata           | <b>Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.</b>                |
| 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 <sub>max</sub> | Maksimum Yapı Yüksekliği   |
| m <sup>2</sup>   | Metrekare  |
| İNA              | İndirgenmiş Nakit Akımı  |
| DED              | Devam Eden Değer   |
| R <sub>f</sub>   | Risksiz Getiri Oranı   |
| R <sub>p</sub>   | Risk Primi   |
| B                | Beta Katsayısı   |
| %                | Yüzde  |
| 000              | Bin  |
| €                | Euro   |
| ABD \$           | ABD Doları   |
| ABD \$/TL        | 08.03.2022 tarihli TCMB döviz alış kuru olan 14,4728 TL esas alınmıştır. |
| AVRO €/TL        | 08.03.2022 tarihli TCMB döviz alış kuru olan 15,7502 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 <sup>2</sup> )  | : 15.437,68                         |
| Niteliği                     | : Arsa                              |
| Cilt / Sayfa No              | : 60 / 5850                         |
| Edinme Tarihi ve Yevmiye No. | : 01.02.2022 / 2335                 |
| Malik                        | : Martı Otel işletmeleri A.Ş. (TAM) |



| ANA TAŞINMAZ                 |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| İli                          | : Tekirdağ                          |
| İlçesi                       | : Çerkezköy                         |
| Mahallesi/Köyü               | : Gazimustafakemalpaşa              |
| Pafta No                     | : -                                 |
| Ada No                       | : 929                               |
| Parsel No                    | : 3                                 |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )  | : 24.672,92                         |
| Niteliği                     | : Arsa                              |
| Cilt / Sayfa No              | : 60 / 5851                         |
| Edinme Tarihi ve Yevmiye No. | : 11.03.2022 / 5625                 |
| Malik                        | : Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (TAM) |

### 4.3 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için, Müşteri tarafından Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 01.04.2022 tarihinde saat 11:48 itibariyle alınan aktif 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 Haciz:** 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:** Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/11/2021 tarih 2018/2500 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239926.41 TL bedel ile Alacaklı: Orhan Erdil lehine haciz işlenmiştir. (04.11.2021 Tarih ve 20957 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** Antalya Genel İcra Dairesi nin 23/02/2022 tarih 2020/206653 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44426.51 TL bedel ile Alacaklı: Redcoated Organizasyon Reklam Turizm Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (23.02.2022 Tarih ve 4236 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** Antalya Genel İcra Dairesi nin 03/03/2022 tarih 2022/12782 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 38964.65 TL bedel ile Alacaklı: Yıldırım Aykanat lehine haciz işlenmiştir. (04.03.2022 Tarih ve 4963 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** Antalya Genel İcra Dairesinin 10/03/2022 tarih 2021/27346 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19213.66 TL bedel ile Alacaklı : Özsoylar Taşımacılık Hafriyat Petrol Ürünleri İnşaat Madencilik Gıda Maddeleri Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (10.03.2022 Tarih ve 5564 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** Kemer İcra Dairesi'nin 22/03/2022 tarih 2019/23 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14350.59 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Buklet Kozmetik Plastik Turizm Matbaacılık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.03.2022 Tarih ve 6505 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** İstanbul 11. İcra Dairesi nin 28/03/2022 tarih 2021/33528 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 137444.80 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Kahraman lehine haciz işlenmiştir. (28.03.2022 Tarih ve 6945 Yevmiye)



**929 Ada 3 Parsel için;**

**Şerhler Hanesi:**

- ✓ **Kamu Haczi:** Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 22.04.2014 tarih ve 2015042264506000003 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6577457,04 TL (Alacaklı: Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı) (24.04.2015 Tarih ve 5911 Yevmiye)
- ✓ **Kamu Haczi:** BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 05/02/2016 tarih 715877 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 5634045.23 TL (Alacaklı: 0) (15.02.2016 Tarih ve 2353 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. (04.11.2021 Tarih ve 20957 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** Kemer İcra Dairesi'nin 22/03/2022 tarih 2019/23 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14350.59 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Buklet Kozmetik Plastik Turizm Matbaacılık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.03.2022 Tarih ve 6505 Yevmiye)
- ✓ **İcrai Haciz:** İstanbul 11. İcra Dairesi nin 28/03/2022 tarih 2021/33528 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 137444.80 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Kahraman lehine haciz işlenmiştir. (28.03.2022 Tarih ve 6945 Yevmiye)

#### 4.4 Gayrimenkullerin İmar Durum Bilgileri

Konu taşınmazlara ilişkin; Müşteri Şirket'in 29.03.2022 tarihli başvurusuna istinaden Çerkezköy Belediyesi'nden 05.04.2022 tarih ve E-97709030-622.03-32379 sayılı cevabi yazıda; 928 ada 1 numaralı parsel ile 929 ada 3 numaralı parseller mer'î imar planında "Park ve Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu bölgede 3 yıllık periyotta herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.



T.C.  
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-97709030-622.03-32379  
Konu : BİLGİ TALEBİ

05.04.2022

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNİ  
ÖMER AVNİ MAHALLESİ DÜMEN SK. DÜMEN APT APT. NO: 3/8 BEYOĞLU/İSTANBUL

İlgi : 29.03.2022 tarihli ve sayılı yazınız


İlgi dilekçenizde imar durumu sorulan; İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 928 ada 1 numaralı parsel ve 929 ada 3 parseller 04.04.2008 tarih onaylı 1. Etap 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon uygulama imar planlarında, E:1.50 Hmax:30.50m yapılaşma koşullarındaki konut alanı fonksiyonunda kalmakta iken; 05.12.2008 tarih onaylı Çerkezköy Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planlarında 'kısmen park alanında kısmen de yolda' kalmaktadır.

Söz konusu parsel için plan örneği, plan notları yazımız ekinde gönderilmiş olup, bilgilerinize rica olunur.

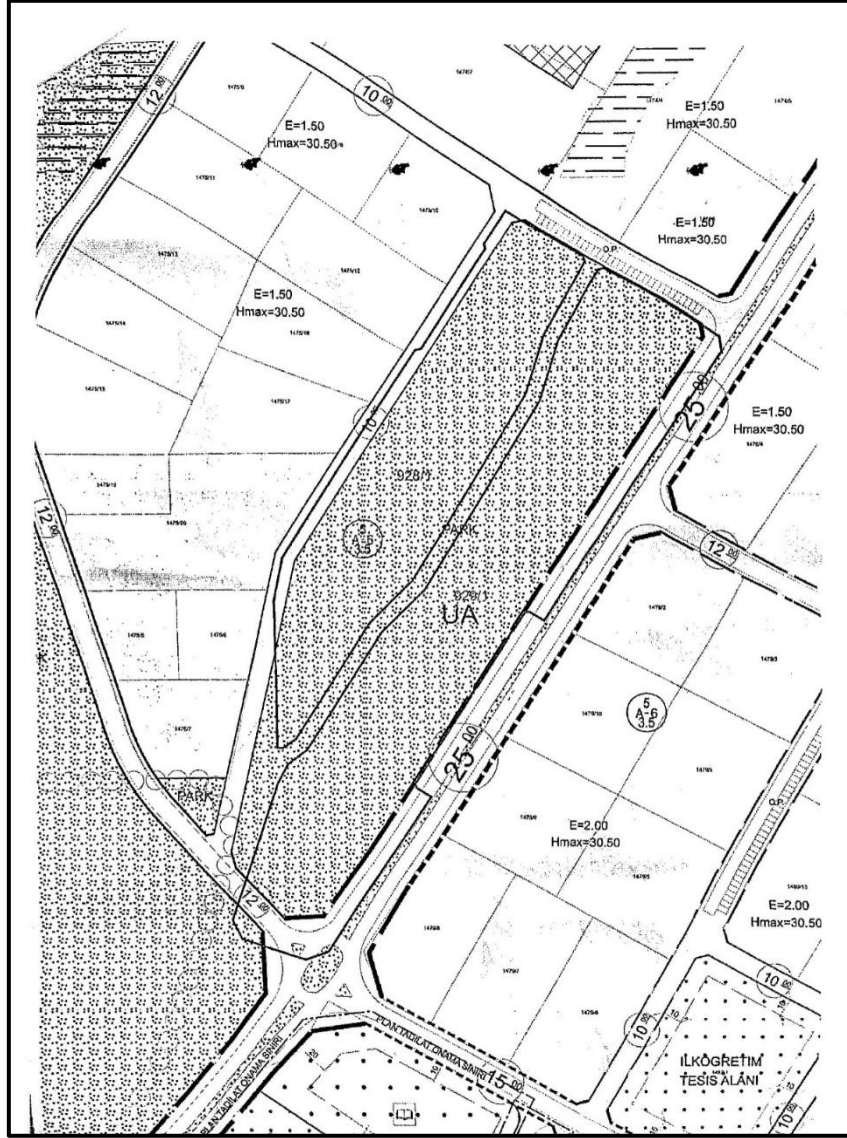
Nedim YILANCI  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: JkUJA7-pb6DnY-1HAKGw-+K5Xr7-ZBont.3mo Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/tc/isteri-belediye-ebys>

Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Atatürk Caddesi No: 40 Çerkezköy /  
Tekirdağ  
Telefon No: (282)726 50 19 Faks No: (282)726 48 88  
e-Posta: [baskanlik@cerkezkoy.bel.tr](mailto:baskanlik@cerkezkoy.bel.tr) İnternet Adresi: <http://www.cerkezkoy.bel.tr/>  
Kep Adresi: [cerkezkoybeledivesi@hs01.ksp.tr](mailto:cerkezkoybeledivesi@hs01.ksp.tr)

Bilgi için: Cansu ALTIN  
Şehir Plancısı  
Telefon No: 

-İmar Durum Yazısı-



-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 muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlalıkları 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 erişme 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 fıkroda 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 fıkroda belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkroda 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 fıkroda 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 fıkroda 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 Kanunun 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 bağışlanan 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 yapmalarını 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 Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca 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 maddesinde anlaşılabileceği üzere taşınmazlardan tekrardan bir DOP kesintisi yapılamayacak olup, tamamının bedel karşılığı kamulaştırılabileceği görülmektedir.**

#### 4.5 Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Alınmış 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 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 01.04.2022 tarihinde saat 11:48'te alınan takyidat belgelerinde görüldüğü üzere

- ✓ **928 ada 1 numaralı parsel ile** 11.01.2021 tarih ve 380 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği İşlemin"nden Narin Tekstil Endüstri A.Ş. adına kayıtlıyken 01.02.2022 tarih ve 2335 yevmiye numarası ile "Martı otel İşletmeleri A.Ş. V" adına satış işleminden tescil edilmiştir.
- ✓ **929 ada 3 numaralı parsel,** 11.01.2021 tarih ve 380 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği İşlemin"nden **Narin Tekstil Endüstri A.Ş.** adına kayıtlıyken 11.03.2022 tarih ve 5625 yevmiye numarası ile "Martı otel İşletmeleri A.Ş. V" adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için Müşteri Şirket'in 29.03.2022 tarihli başvurusuna istinaden, Çerkezköy Belediyesi'nden 05.04.2022 tarih ve E-97709030-622.03-32379 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.

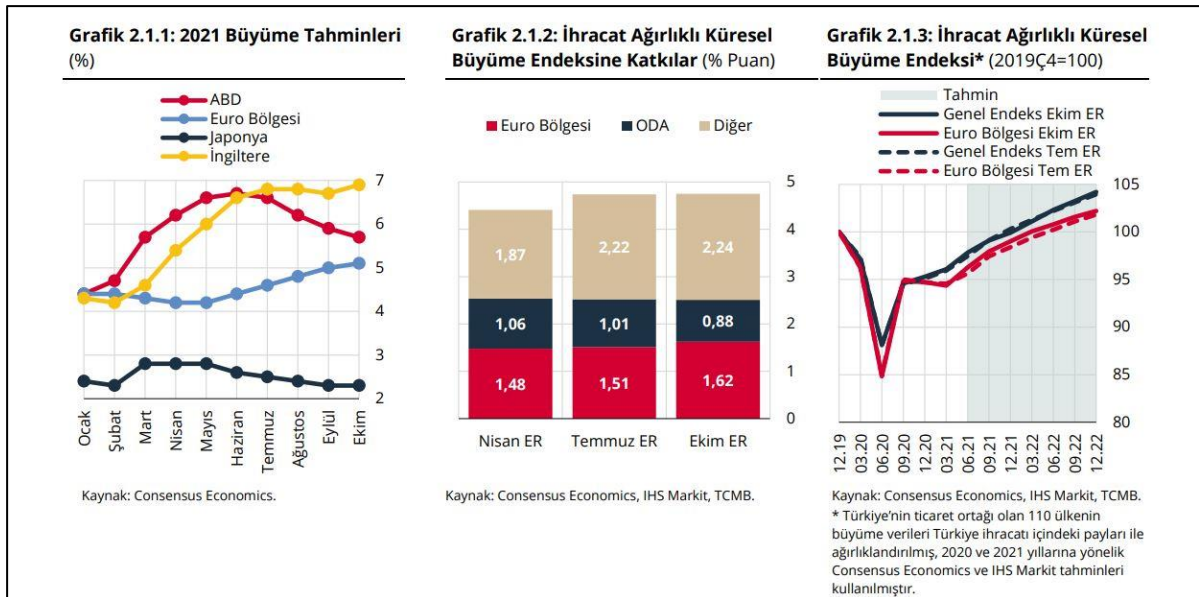
### 5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

## 5.1 Demografik Veriler

### 5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

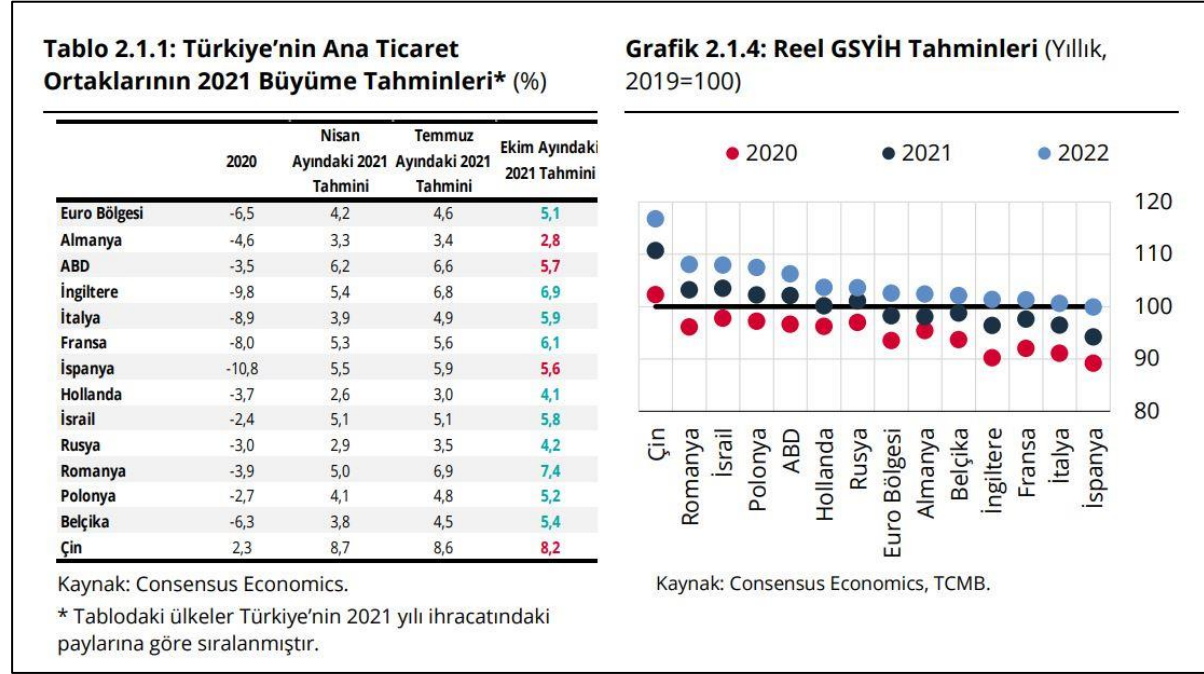
Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır. Varyantlara ilişkin risklerin canlı kalması bazı ülkelerde büyüme görünümünü olumsuz etkilemiş ve büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellenmesine neden olmuştur. Dört büyük ekonomiye bakıldığında ABD'nin beklenenden daha yavaş ancak tarihsel ortalamalardan daha hızlı büyüyeceği öngörülmüşken, İngiltere ekonomisinin güçlü büyüme görünümünü koruduğu, salgın döneminden en fazla etkilenen Euro Bölgesi ekonomisinde ise tahminlerin yukarı yönlü güncellenmeye devam edildiği dikkat çekmektedir (Grafik 2.1.1). Küresel PMI verileri ulaştıkları tepe noktasına kıyasla gerilemiş olmakla birlikte gerek imalat gerekse hizmet sektörleri için 50 eşik seviyesinin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Bu çerçevede küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmanın bir miktar güç kaybederek ve ülkeler arası farklılık göstererek sürdüğü ancak salgına ilişkin risklerin de güncelliğini koruduğu değerlendirilmektedir. Son dönemde bazı ülkelerde tüketici güven endeksi göstergelerinde düşüş görülmektedir.

Son dönemde Euro Bölgesi büyüme görünümündeki iyileşme dış talebin olumlu görünümüne önemli oranda katkı vermiş ve diğer bazı ticaret ortaklarındaki aşağı yönlü güncellemelerin telafi edilmesinde rol oynamıştır. Aşılamanın da etkisiyle Euro Bölgesi büyüme görünümündeki iyileşme devam etmiştir. En önemli ticaret ortaklarımız arasında yer alan bu bölgeye ilişkin durum, küresel iktisadi faaliyetteki kısmi yavaşlamaya karşın dış talep görünümünün olumlu seyrini korumasını sağlamıştır (Grafik 2.1.2). Böylelikle, dış talep görünümü Temmuz Rapor dönemine göre belirgin bir değişim göstermemiştir (Grafik 2.1.3). Dolayısıyla, Türkiye için Temmuz Rapor döneminde olumlu olan dış talep görünümü Ekim Rapor döneminde de korunmaktadır.



Türkiye'nin ana ticaret ortaklarında ekonomik toparlanma güçlü bir şekilde devam etmektedir. Türkiye'nin en çok ihracat yaptığı ülkelerden Almanya ve ABD başta olmak üzere bazı ülkeler için büyüme tahminleri aşağı yönlü güncellenirken, İtalya ve Rusya gibi önemli ticaret ortaklarımızda güçlü yukarı yönlü güncellemeler görülmektedir (Tablo 2.1.1). Güncel büyüme tahminleri çerçevesinde, söz

konusu ülkelerin önemli bir kısmı 2019 yılı milli gelir düzeyini 2021 yılı itibarıyla yakalarken, ağırlıklı olarak ihracat yapılan ülkelerin tamamının 2022 yılı itibarıyla bu seviyeyi yakalayacakları veya aşacakları görülmektedir (Grafik 2.1.4). Dolayısıyla, tahminler 2022 yılı için de dış talepteki toparlanmanın devam edeceğini öngörmektedir.

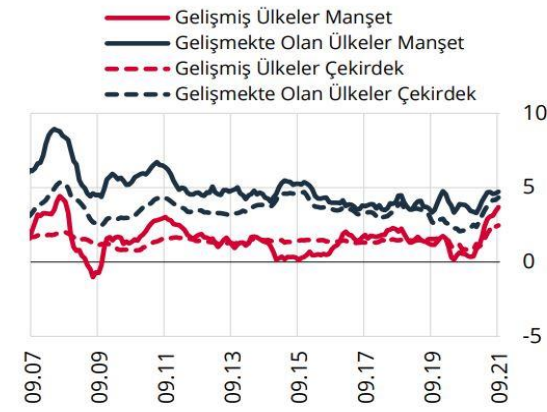


Küresel enflasyon yukarı yönlü seyrini korumuştur. Manşet ve çekirdek enflasyon, arz-talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde artış kaydetmiştir (Grafik 2.1.5). Fed kurul üyelerinin medyan enflasyon öngörülerini 2021 yılı için artış gösterirken, 2022 ve 2023 yılları için önemli bir değişim göstermemiştir. Fed, Eylül toplantısında takip eden aylarda tahvil alımlarını azaltmaya başlayabileceği sinyali vermiştir. Fed kurul üyelerinin medyan politika faizi beklentileri de artış kaydetmiştir. Fed tarafından yapılan açıklamalar, enflasyon artışının geçici olduğu yönündeki görüşün korunduğu ancak enflasyondaki düşüşün zamanlamasının tam olarak tahmin edilemediği yönündedir. Eylül ayında yapılan iletişim, faiz artırımını konusunda tahvil alımlarına kıyasla daha ihtiyatlı davranılacağına işaret etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da gerek güncel enflasyon gerekse yıl sonu enflasyon beklentisi hedefin üzerinde ve/veya tolerans aralığının dışındadır. Bununla birlikte beklentiler, enflasyonun 2022 yıl sonunda tolerans aralığına döneceği yönündedir (Grafik 2.1.6).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454/enfekom\\_2021\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454-nP6f3aa](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454/enfekom_2021_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454-nP6f3aa)



**Grafik 2.1.5: Küresel Enflasyon\*\* (Yıllık, %)**



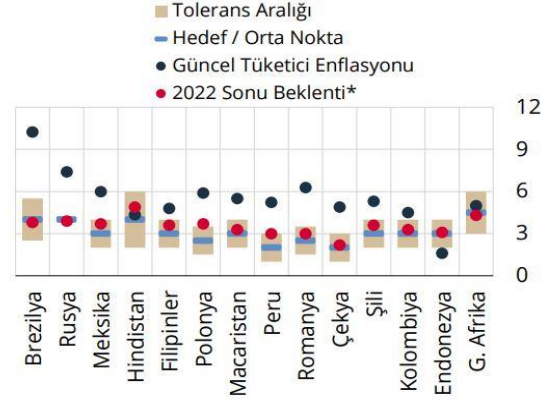
Kaynak: Bloomberg.

\* Bloomberg Anketi medyan beklentisi kullanılmıştır.

\*\* **Manşet Enflasyon:** Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G.Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail. Gelişmekte Olan Ülkeler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Arjantin, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Vietnam, Şili, Peru, Mısır, Fas.

**Çekirdek Enflasyon:** Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G.Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, İsrail. Gelişmekte Olan Ülkeler: Çin, Brezilya, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G.Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Şili, Peru.

**Grafik 2.1.6 Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Hedef, Tolerans Aralığı ve Gerçekleşme, %)**



Kaynak: Bloomberg.

## 5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

### 5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı dalgalı seyretmiştir. Ağustos ve Eylül aylarında gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, ağırlıklı olarak hisse senedi piyasalarında olmak üzere, canlı seyrederken Eylül ayının ortalarından itibaren sermaye akımlarında belirgin bir yavaşlama gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye’ye yönelen sermaye akımları da zayıflarken Türkiye ve GOÜ risk primleri de artmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasına 0,1 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasına 0,6 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı girişleri gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla portföy çıkışı diğer portföy girişlerinin üzerinde gerçekleşerek toplam portföy hareketinin çıkış yönünde olmasına neden olmuştur.

GOÜ para birimleri Eylül ayı ortalarına dek ABD dolarına karşı yatay bir seyir izlerken sonrasında dolar endeksindeki güçlenmenin etkisiyle GOÜ para birimlerinde ve Türk lirasında değer kaybı gözlemlenmiştir (Grafik 2.2.3). Öte yandan, TCMB’nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut Rapor döneminde devam etmiştir (Grafik 2.2.4).

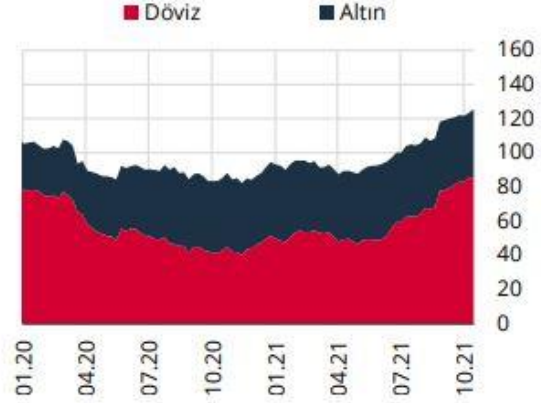
**Grafik 2.2.3: ABD Dolarının TL ve Gelişmekte Olan Ülke\* Para Birimleri Karşısında Değeri**  
(31.12.2019 = 1)



Kaynak: Bloomberg.

\* GOÜ: Brezilya, Güney Afrika, Endonezya, Kolombiya, Meksika, Filipinler, Malezya, Şili, Rusya, Macaristan, Polonya.

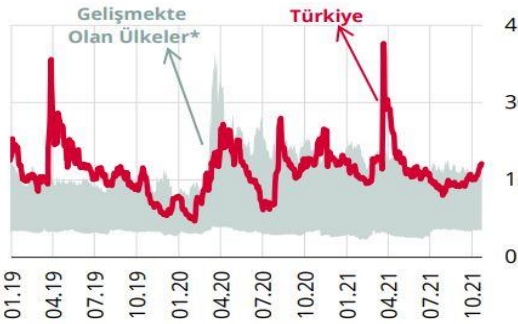
**Grafik 2.2.4: TCMB Uluslararası Rezerv Gelişimi (Haftalık, Milyar ABD Doları)**



Kaynak: TCMB.

Gelişmekte olan ülkelerde ülke risk primi ve ima edilen döviz kuru oynaklıkları son dönemde yükselmiştir. Türk lirasında da ima edilen oynaklıklar bir miktar yükselmiştir (Grafik 2.2.5 ve Grafik 2.2.6).<sup>2</sup>

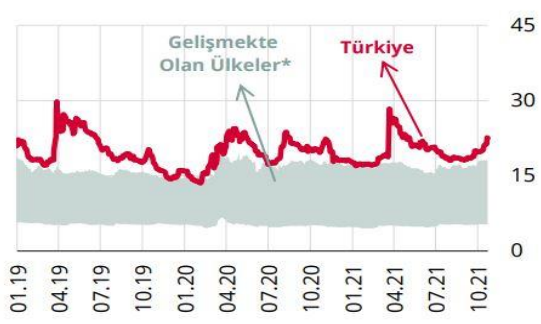
**Grafik 2.2.5: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.6: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan.

Ekonomik güven endeksi Kasım ayında 99,3 iken, Aralık ayında %1,8 oranında azalarak 97,6 değerine düştü. Ekonomik güven endeksindeki düşüş, tüketici, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki düşüşlerden kaynaklandı.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454/enfekim\\_2021\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454-nP6f3aa](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454/enfekim_2021_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454-nP6f3aa)

<sup>3</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Aralik-2021-37519>

Tüketici güven endeksi bir önceki aya göre Aralık ayında %3,1 oranında azalarak 68,9 değerini, reel kesim güven endeksi %1,7 oranında azalarak 110,1 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %0,5 oranında azalarak 118,8 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %0,4 oranında azalarak 121,5 değerini ve inşaat sektörü güven endeksi %3,9 oranında azalarak 90,0 değerini aldı.<sup>4</sup>

|   | Endeks      |             | Bir önceki aya göre değişim oranı (%) |             |
|---|-------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
|   | Kasım       | Aralık      | Kasım                                 | Aralık      |
| <b>Ekonomik güven endeksi</b>           | <b>99,3</b> | <b>97,6</b> | <b>-2,0</b>                           | <b>-1,8</b> |
| Tüketici güven endeksi                  | 71,1        | 68,9        | -7,3                                  | -3,1        |
| Reel kesim güven endeksi                | 112,0       | 110,1       | 0,6                                   | -1,7        |
| Hizmet sektörü güven endeksi            | 119,4       | 118,8       | -0,7                                  | -0,5        |
| Perakende ticaret sektörü güven endeksi | 121,9       | 121,5       | 0,6                                   | -0,4        |
| İnşaat sektörü güven endeksi            | 93,6        | 90,0        | 1,0                                   | -3,9        |

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %13,58, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,08 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,60 artış gerçekleşti.<sup>2</sup>

| TÜFE değişim oranları (%), Aralık 2021           |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
|  | Aralık 2021 | Aralık 2020 | Aralık 2019 |
| Bir önceki aya göre değişim oranı                | 13,58       | 1,25        | 0,74        |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 36,08       | 14,60       | 11,84       |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı   | 36,08       | 14,60       | 11,84       |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı     | 19,60       | 12,28       | 15,18       |

TUIK tarafından yayınlanan "Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2021" verilerine göre GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri 2021 yılı üçüncü çeyreğinde %25,4 arttı.

| GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 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                 | 925 663                     | 172 470                     | 154,6                      | -2,5              |
|   | II                | 1 030 127                   | 175 523                     | 170,8                      | -1,6              |
|   | III               | 1 157 446                   | 204 059                     | 187,0                      | 1,0               |
|   | IV                | 1 204 551                   | 208 303                     | 192,0                      | 6,0               |
| 2020  | Yıllık            | 5 046 883                   | 716 902                     | 179,2                      | 1,8               |
|   | I                 | 1 071 223                   | 176 200                     | 161,3                      | 4,4               |
|   | II                | 1 037 692                   | 152 585                     | 153,0                      | -10,4             |
|   | III               | 1 413 883                   | 196 582                     | 198,8                      | 6,3               |
|   | IV                | 1 524 085                   | 191 535                     | 203,8                      | 6,2               |
| 2021  | I <sup>(r)</sup>  | 1 392 658                   | 188 920                     | 173,3                      | 7,4               |
|   | II <sup>(r)</sup> | 1 586 469                   | 189 215                     | 186,6                      | 22,0              |
|   | III               | 1 915 467                   | 225 497                     | 213,5                      | 7,4               |

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

<sup>4</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Guven-Endeksi-Ocak-2022-45801>

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,8 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %35,5 artarak 1 trilyon 915 milyar 467 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 225 milyar 497 milyon olarak gerçekleşti.<sup>5</sup>

Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %9,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %9,6 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %2,4 azaldı.

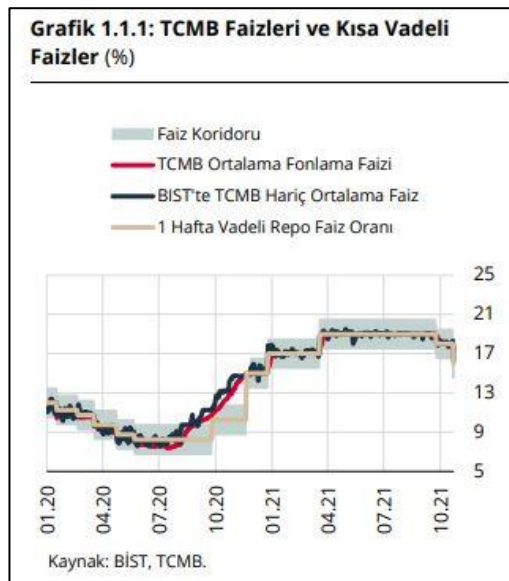
Mal ve hizmet ihracatı, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %25,6 artarken ithalatı %8,3 azaldı.

İşgücü ödemeleri, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,3, net işletme artışı/karma gelir ise %38,6 arttı.

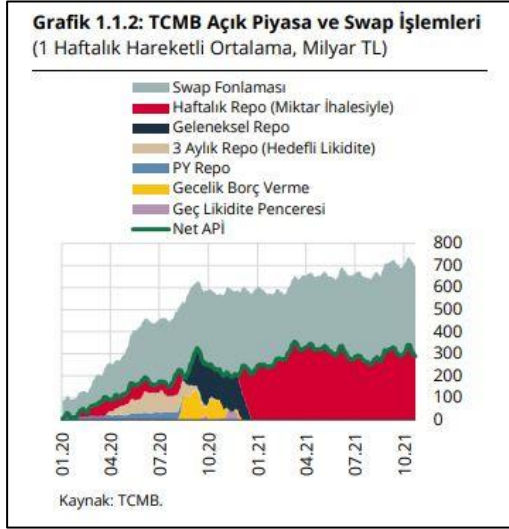
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %30,1 iken bu oran 2021 yılında %29,8 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %54,4'ten %54,6'ya yükseldi.

### 5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

TCMB, Ekim ayı toplantısında, enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte etkili olan unsurların arızı nitelikte olduğu vurgusunu yineleyerek politika faizinin 200 baz puan indirilmesine karar vermiştir. Ek olarak, parasal duruşun sıklığının ticari kredilerde öngörülenin ötesinde daraltıcı etki yaptığı, bunun yanında, bireysel kredilerin ılımlı seyre dönmesi için güçlendirilen makroihtiyati politika çerçevesinin olumlu etkilerinin gözlenmeye başladığı vurgulanmıştır. Bununla birlikte Kurul, arz yönlü arızı unsurlardan kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yıl sonuna kadar sınırlı bir alan kaldığı değerlendirilmesinde bulunmuştur. Ekim ayı PPK toplantısında TCMB, ayrıca iklim ve diğer çevre kaynaklı riskleri sınırlandırmak amacıyla, para politikasının ana hedeflerinde bir değişikliğe yol açmadan sürdürülebilir finans uygulamalarını uzun vadeli bir politika olarak destekleme kararı almıştır.

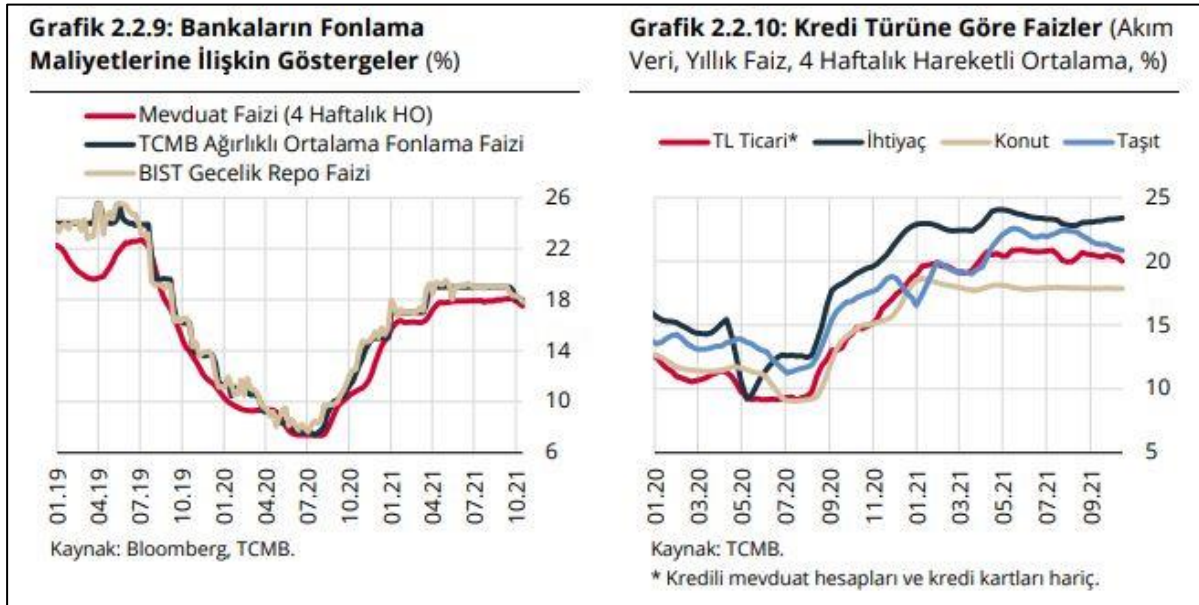


<sup>5</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Donemsel-Gayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-III.-Ceyrek:-Temmuz---Eylul,-2021-37183>



Mevcut Rapor döneminde de TCMB fonlaması sade bir operasyonel çerçevede API ve swap işlemleri kanalıyla yapılmış, gecelik faizler TCMB politika faizi etrafında oluşmuştur. TCMB'nin öngörülebilir likidite yönetimi sayesinde BIST gecelik repo faizleri, TCMB politika faizi etrafında dalgalanmaya devam etmiştir (Grafik 1.1.1). 30 Temmuz 2021 tarihi itibarıyla 384 milyar TL olan swap işlem tutarı, 22 Ekim 2021 tarihi itibarıyla 417 milyar TL seviyesine yükselmiştir. Aynı dönemde net API fonlaması da zorunlu karşılıklara ilişkin alınan kararların etkisiyle artış kaydederek 252 milyar TL seviyesinden 302 milyar TL seviyesine ulaşmıştır (Grafik 1.1.2).

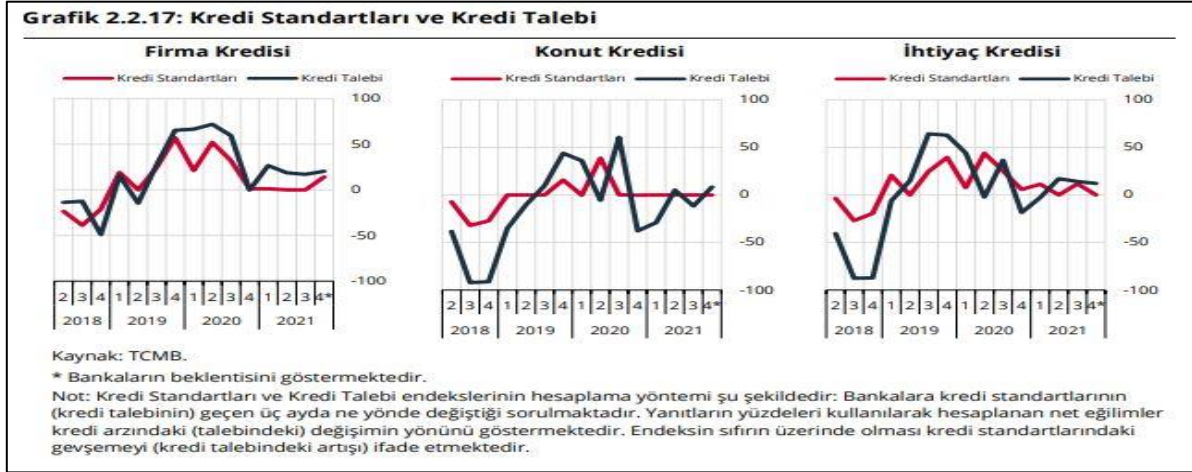
Bir önceki Rapor dönemine kıyasla bankaların fonlama maliyetleri azalmıştır. Faiz indirimi neticesinde bankaların yurt içi fonlama maliyetleri azalmış, mevduat faiz oranları gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Konut kredisi faiz oranı yataya yakın seyrederken, ihtiyaç kredisi faiz oranı artmış, ticari kredi faiz oranında bir miktar düşüş görülmüştür (Grafik 2.2.10).



Kredi-mevduat faiz farkı geçmiş dönem ortalamalarına yakın seyretmekle birlikte bir önceki döneme kıyasla sınırlı bir oranda artmıştır. Geçtiğimiz üç aylık dönemde mevduat faizlerinde önemli bir değişim olmazken ticari ve tüketici kredisi faiz oranları artmış, böylece ticari ve tüketici kredileri ile mevduat faiz farkı yükselmiştir. Söz konusu dönemde, toplam tüketici kredilerinin çoğunluğunu oluşturan ihtiyaç kredisi mevduat faiz farkı da artarken, konut kredisi mevduat faiz farkı, bir miktar artmakla birlikte, sıfır seviyesi civarındadır.

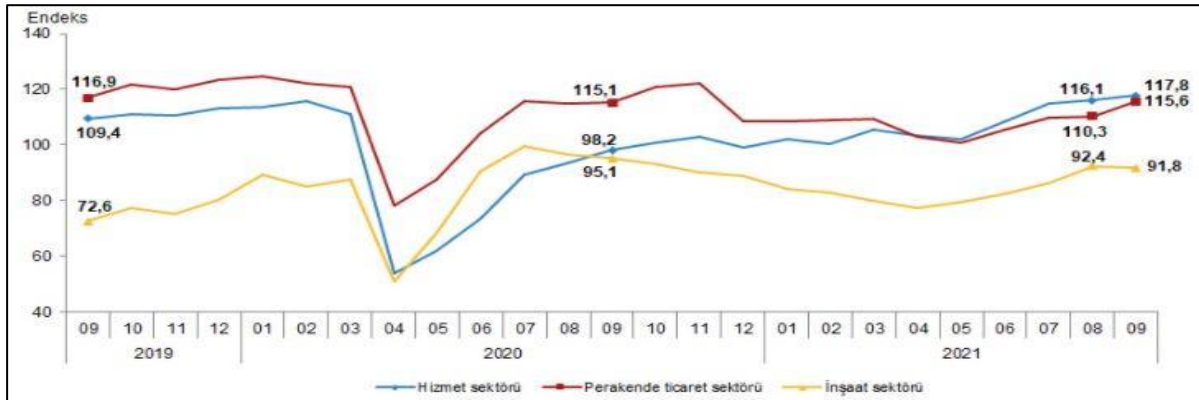
Banka Kredileri Eğilim Anketi sonuçlarına göre 2021 yılı üçüncü çeyreğinde firma ve ihtiyaç kredisi talebi artarken, konut kredisi talebi azalmıştır (Grafik 2.2.17). Üçüncü çeyrekte kredi standartları, firma kredilerinde uzun vade ve YP cinsi kredilerde aynı kalırken kısa vadeli TP cinsi kredilerde sınırlı miktarda gevşetici yönde olmuştur. Bireysel kredilerde ise standartlar konut kredilerinde aynı kalırken ihtiyaç ve taşıt kredilerinde gevşetici yönde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, genel ekonomik faaliyete

ilişkin beklentiler sektör ya da firmalara ilişkin görünüm, sektördeki rekabet baskısı ile bankaların likidite koşulları firma kredisi standartlarını gevşetici etkide bulunmuştur. Son çeyrekte bankalar hem firma hem de bireysel kredi talebinde artış beklerken, firma kredi standartlarının gevşetici yönde olacağını ve bireysel kredi standartlarının aynı kalacağını öngörmektedir. Anket 6-17 Eylül 2021 tarihlerinde uygulandığından, cevaplarda 16 Eylül 2021’de ihtiyaç kredileri vade yapısına yönelik yapılan düzenlemelerin etkisinin sınırlı olabileceği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda alınan tedbirler ihtiyaç kredisi standartlarını sıkılaştırıcı ve kredi talebini sınırlandırıcı yönde olabilecektir.<sup>6</sup>



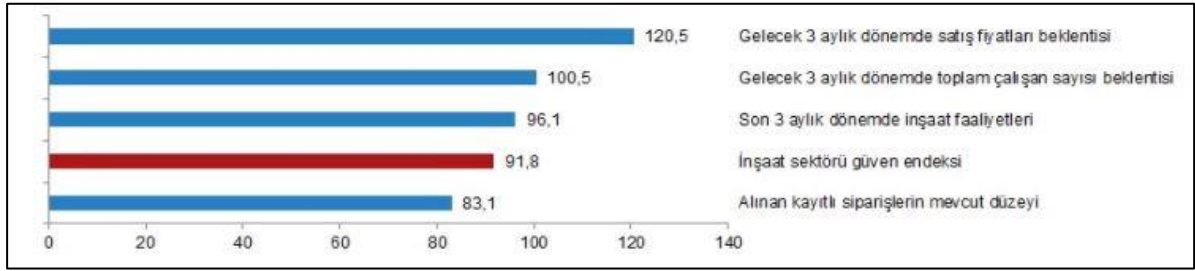
### 5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

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.



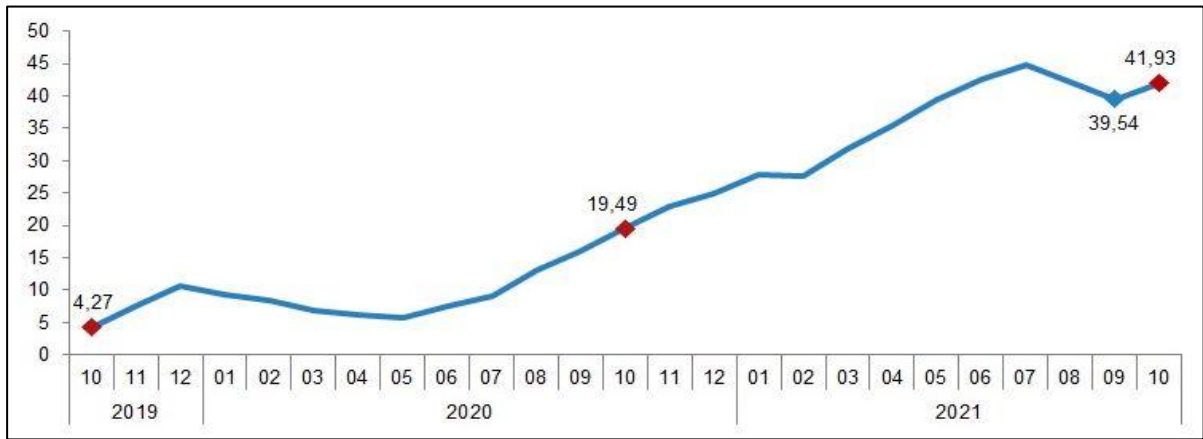
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 92,4 iken, Eylül ayında %0,7 oranında azalarak 91,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,04 artarak 83,1 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan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

<sup>6</sup> [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454/enfekin\\_2021\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454-nP6f3aa](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454/enfekin_2021_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-edf9fc6e-4cea-474a-98d1-65b8bd340454-nP6f3aa)



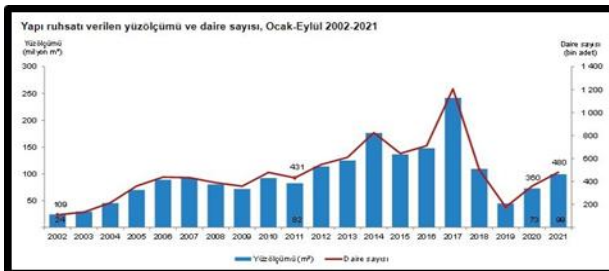
İNşaat sektöründe Eylül ayında girişimlerin %56,9'u faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %43,1'i ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Ağustos ayında %30,5 iken 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.<sup>7</sup>

İNşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.<sup>8</sup>



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından 2021 yılı Ocak-Eylül döneminde verilen yapı ruhsatlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre, bina sayısı %59,5, yüzölçümü %36,4, değer %86,3, daire sayısı %33,4 arttı.
- ✓ Belediyeler tarafından 2021 yılı Ocak-Eylül döneminde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 99,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 57,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 23,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 18,8 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.<sup>9</sup>



<sup>7</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Sektorel-Guven-Endeksleri-Eylul-2021-37531>

<sup>8</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2021-37292>

<sup>9</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Eylul,-2021-37463>

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,0 artış göstererek 39 bin 366 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %55,4 azalışla 249 bin 270 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %52,0 artarak 55 bin 706 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 azalışla 384 bin 776 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %62,4 artış göstererek 123 bin 108 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,1 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,4 artarak 50 bin 735 oldu.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Kasim-2021-37479>



## 5.4 Bölge Verileri

### 5.4.1 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.

2021 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    | 2020      | 2021      |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| Tekirdağ | 302.946 | 402.721 | 623.591 | 798.109 | 937.910 | 1.081.065 | 1.113.400 |

| İl       | Toplam Nüfus | Merkez Nüfusu | Köy Nüfusu | Yüzölçümü             | Yoğunluk                 |
|----------|--------------|---------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| Tekirdağ | 1.113.400    | 1.113.400     | -          | 6.190 km <sup>2</sup> | 180 kişi/km <sup>2</sup> |

İlde yıllık nüfus artış oranı % 3 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Çerkezköy (% 6,21) ve Hayrabolu'dur (-% 1,04). Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe, 2.288 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 Yöreler" 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 itibariyle 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 <sup>2</sup> | 568 kişi/km <sup>2</sup> |

2021 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

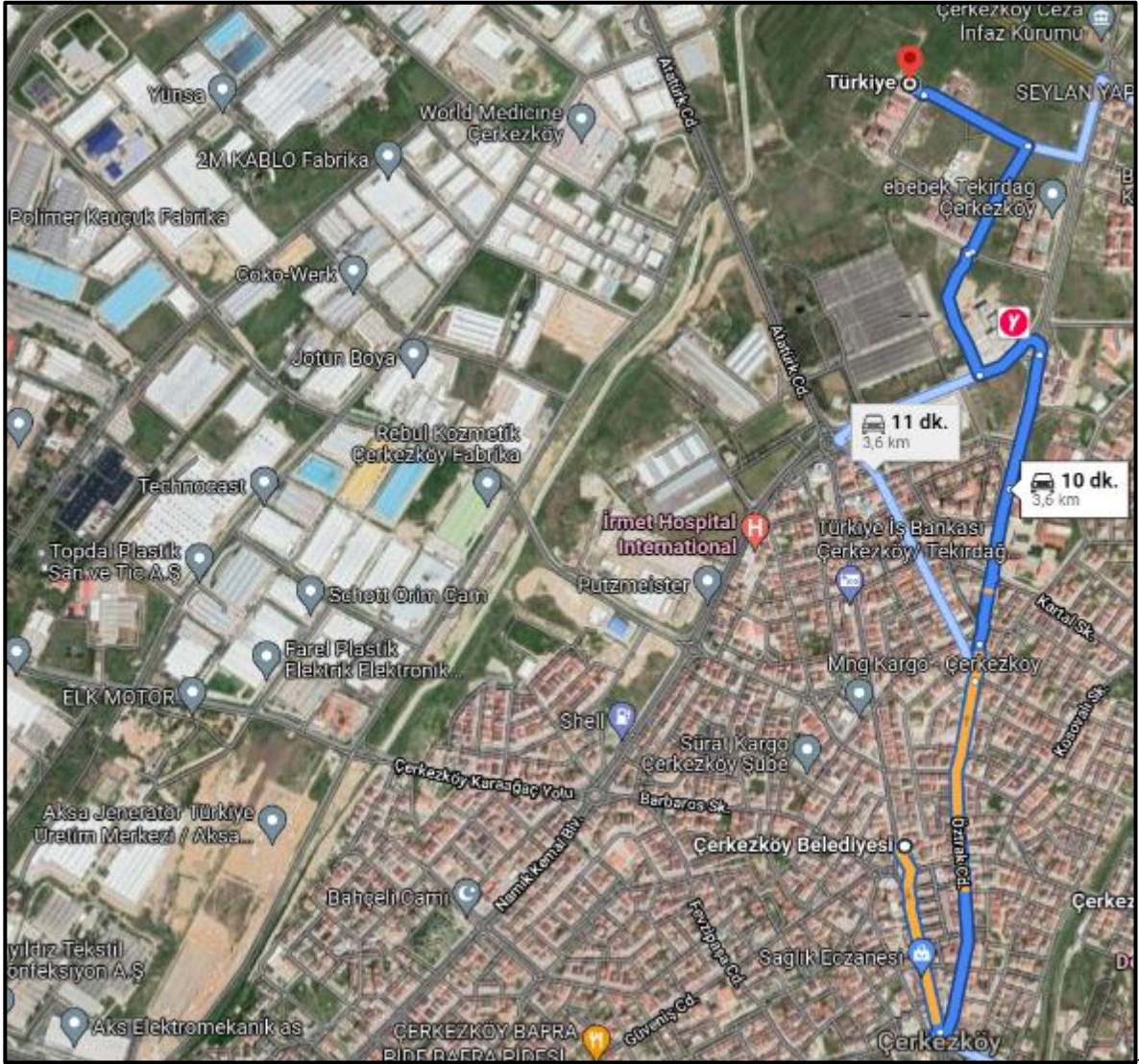
### 6.1 Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

**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 Yerli 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 son 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 m<sup>2</sup> ve 929 ada 3 parselde kayıtlı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

### ***928 Ada 1 Parsel;***

Brüt 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazın belediyesinde yapılan incelemede tamamının yol ve park alanında kaldığı, yol alanının 2.160 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazın belediyesinde yapılan incelemede tamamının yol ve park alanında kaldığı, yol alanının 3.965 m<sup>2</sup> 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,
  - ! Yurt çapındaki hiperenflasyonun global çapta da hissedilir olmaya başlaması ve genel ekonomik belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyan etkileri,
  - ! Etkileri azalsa da pandemiye bağlı ekonomi üzerindeki olumsuz havanın devam ediyor olması,
  - ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- sahip olduğu 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 unsursa, 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 kullanılabilirliğini 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 faydalanılamamıştır. Ayrıca parseller üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeni ile “Maliyet Yaklaşımı” da kullanılamamıştır. 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.

Çerkezköy Belediyesi Emlak Tahakkuk Şefliği'nden edinilen şifahi bilgi uyarınca, konu taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri ~1.600,-TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiş olup 2022 Emlak Vergisine esas rayiç değer aşağıda gösterilmiştir.

| 2022 EMLAK VERGİSİNE ESAS RAYİÇ DEĞER  | 928/1               | 929/3               |
|--|---------------------|---------------------|
| Parsel Tapu Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | 15.437,68           | 24.672,92           |
| Birim Alan Değeri, TL/m <sup>2</sup>   | <b>1.600,03 ₺</b>   | <b>1.599,94 ₺</b>   |
| Arsa Rayiç Değeri, TL                  | <b>24.700.768 ₺</b> | <b>39.475.200 ₺</b> |

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;

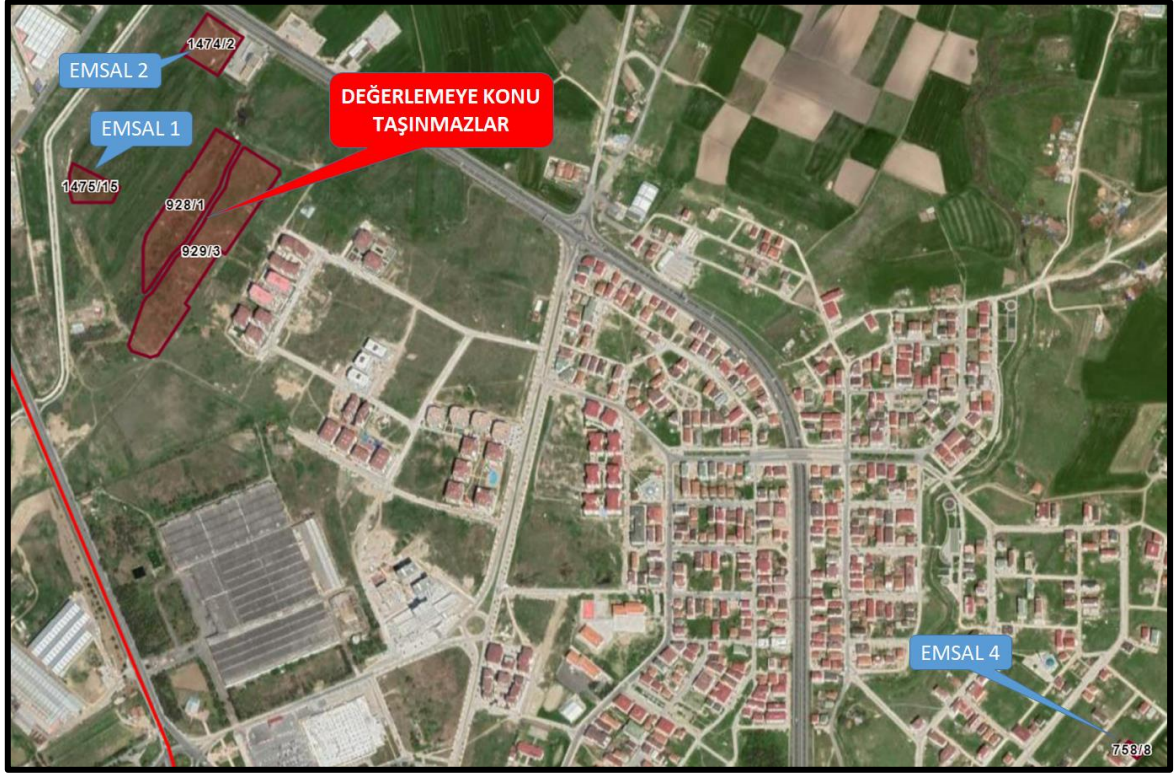
- Cins ve nevini,
- Yüzölçümünü,**
- Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ile her unsurun ayrı ayrı değerini,**
- Varsa vergi beyanını,
- Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu 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 hesapları ile yıpranma paylarını,
- Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

esas tutarak değeri belirlenir. Bu maddeden yola çıkarak aynı pafta içerisindeki komşu parseller ile yaklaşık 300-500 m 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:1,40; 1,50 ve 2,00 şekilde olduğu görülmüştür. Bölgede KAKS: 1,40 ve 2,00 yapılaşma şartına sahip birer örneğe rastlanırken, diğer örnekler KAKS: 1,50 yapılaşma şartına sahiptirler.

| SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ |  |                      |                 |                             |  |
|------------------------|--|----------------------|-----------------|-----------------------------|--|
| Sırası                 | Özellikler   | Alan, m <sup>2</sup> | İlan Bedeli, TL | Pazarlıklı Satış Değeri, TL | Pazarlıklı Birim Satış Bedeli, TL/m <sup>2</sup> |
| Örnek 1                | Değerleme konusu taşınmazların hemen doğusundaki 1475 ada 15 parselde kayıtlı 3.987 m <sup>2</sup> yüzölçümüne ve KAKS: 1,50, H: 30,50 m yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı taşınmaz, 18.000.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın %17 pazarlık payının olabileceği öngörülmüştür.             | 3.987                | 18.000.000      | 15.000.000                  | 3.762  |
| Örnek 2                | Değerleme konusu taşınmazların hemen batısındaki bitişik 1474 ada 2 parselde kayıtlı 5.920 m <sup>2</sup> yüzölçümüne ve KAKS: 1,50, H: 30,50 m yapılaşma şartlarına sahipsahip konut imarlı taşınmaz, 27.500.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın %15 pazarlık payının olabileceği öngörülmüştür. | 5.920                | 27.500.000      | 23.500.000                  | 3.970  |
| Örnek 3                | Değerleme konusu taşınmazların hemen doğusundaki 1475 ada 13 parselde kayıtlı 3.860,74 m <sup>2</sup> yüzölçümüne ve KAKS: 1,50, H: 30,50 m yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı taşınmaz, 21.500.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın %16 pazarlık payının olabileceği öngörülmüştür.          | 3.861                | 21.500.000      | 18.000.000                  | 4.662  |

|           |   |
|-----------|---|
| GÖRÜŞ - 1 | Bölgeye hakim gayrimenkul ve özellikle arsa satışında uzman 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 5 dönüm <b>konut imarlı</b> arsalarının 12-13 milyon TL aralığında satışa konu oldukları, diğer bir ifadeyle m <sup>2</sup> birim satış bedelinin ise 2.400 - 2.600,-TL/m <sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.   |
| 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 m <sup>2</sup> değerlerin Çerkezköy'ün diğer bir değerli bölgesi olan TEPE bölgesinden sonra Çerkezköy ortalamasının üzerinde olduğu, son zamanlarda bu bölgede satış yapmamış olmakla beraber döviz kurunda yaşanan artışla birlikte <b>konut imarlı</b> arsaların m <sup>2</sup> birim satış bedelinin 3.000,-TL/m <sup>2</sup> dolaylarında 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 <b>konut imarlı</b> küçük ölçekli parsellerde, döviz kurunda yaşanan artışla birlikte m <sup>2</sup> birim satış bedelinin minimum 4.000,-TL/m <sup>2</sup> üzerinden satışa konu olabileceği yönünde görüş alınmıştır.   |



*Satışa Konu İmarlı Arsa Örnekleri Haritası*

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu imarlı 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 m<sup>2</sup> satış bedellerinin 3.762 – 4.662,-TL/m<sup>2</sup> 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 örnekler üzerinden *alan, konum ve mevcut imar durumuna* göre uyumlaştırılarak birim m<sup>2</sup> satış bedeli belirlenmiştir.

| 928 ADA 1 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU                        |          |              |            |            |
|---|----------|--------------|------------|------------|
| KRİTERLER   | 928/1    | Örnek 1      | Örnek 2    | Örnek 3    |
| YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )  | 15.437,7 | 3.987        | 5.920      | 3.861      |
| İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)   |          | 18.000.000   | 27.500.000 | 21.500.000 |
| İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )                   |          | 4.514        | 4.645      | 5.569      |
| ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI  |          | -17%         | -15%       | -16%       |
| ALAN DÜZELTME KATSAYISI   |          | -18%         | -18%       | -18%       |
| KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI                               |          | 2%           | -10%       | 0%         |
| İMAR DURUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI                          |          | -15%         | -15%       | -15%       |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )                      |          | 2.363        | 1.972      | 2.825      |
| <b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m<sup>2</sup>)</b> |          | <b>2.386</b> |            |            |

| 929 ADA 3 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU                        |          |              |            |            |
|---|----------|--------------|------------|------------|
| KRİTERLER   | 929/3    | Örnek 1      | Örnek 2    | Örnek 3    |
| YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )  | 24.672,9 | 3.987        | 5.920      | 3.861      |
| İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)   |          | 18.000.000   | 27.500.000 | 21.500.000 |
| İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )                   |          | 4.514        | 4.645      | 5.569      |
| ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI  |          | -17%         | -15%       | -16%       |
| ALAN DÜZELTME KATSAYISI   |          | -23%         | -23%       | -23%       |
| KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI                               |          | 2%           | -10%       | 2%         |
| İMAR DURUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI                          |          | -15%         | -15%       | -15%       |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )                      |          | 2.137        | 1.740      | 2.658      |
| <b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m<sup>2</sup>)</b> |          | <b>2.178</b> |            |            |

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablolarına göre;

- ✓ 928 ada 1 numaralı parselin özellikleri doğrultusunda birim m<sup>2</sup> satış bedeli ~2.250,-TL/m<sup>2</sup>
- ✓ 929 ada 3 numaralı parselin özellikleri doğrultusunda birim m<sup>2</sup> satış bedeli ~2.050,-TL/m<sup>2</sup>

olarak belirlenmiştir.

| EMSAL KARŞILATIRMA YAKLAŞIMI           | 928 Ada<br>1 Parsel | 929 Ada<br>3 Parsel |
|--|---------------------|---------------------|
| Parsel Tapu Brüt Alanı, m <sup>2</sup> | 15.437,7            | 24.672,9            |
| Birim Alan Değeri, TL/m <sup>2</sup>   | 2.375,0             | 2.175,0 ₺           |
| Arsa Değeri, TL                        | 36.664.490 ₺        | 53.663.558 ₺        |
| <b>Yuvarlanmış Arsa Değeri, TL</b>     | <b>36.665.000 ₺</b> | <b>53.665.000 ₺</b> |

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu;

- ✓ 928 ada 1 numaralı parselin piyasa değeri 36.665.000,-TL
- ✓ 929 ada 3 numaralı parselin piyasa değeri 53.665.000,-TL

olarak hesaplanmıştır.

*Çerkezköy Belediyesi'nden, konu taşınmazlar 5.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olduğundan Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nden yakın zamanda veya yıl içerisinde herhangi bir kamulaştırma örneğinin olmadığı, halihazırda henüz başlanmış ve tamamlanmamış kamulaştırma çalışmasının, konu taşınmazların bulunduğu mahallenin güneyinde ve Çerkezköy merkeze daha yakın konumdaki İstasyon Mahallesi içerisinde yapılıyor olduğu, Büyükşehir Belediyesi'nce Çerkezköy'deki son kamulaştırmanın ise 2015'te ve ayrıca 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 kullanılamamıştır.

#### 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 faydalanılamamıştır. Ayrıca parseller üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeni ile “Maliyet Yaklaşımı”da kullanılamamıştır. 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım 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           | 36.665.000 ₺        |
| 929 Ada 3 Parsel Değeri           | 53.665.000 ₺        |
| <b>Toplam Kamulaştırma Değeri</b> | <b>90.330.000 ₺</b> |

Sonuç olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** ile

- ✓ 928 ada, 1 parselin piyasa değeri **36.665.000,-TL**
- ✓ 928 ada, 3 parselin piyasa değeri **53.665.000,-TL**
- ✓ Taşınmazların değerleri toplamının **90.330.000,-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 Gereklere 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 m<sup>2</sup> ve 929 ada 3 parselde kayıtlı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazlar, mer'i 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 **36.665.000,-TL**
- ✓ 928 ada, 3 parselin piyasa değeri **53.665.000,-TL**
- ✓ Taşınmazların değerleri toplamının **90.330.000,-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 m<sup>2</sup> ve 929 ada 3 parselde kayıtlı 24.672,92 m<sup>2</sup> 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;

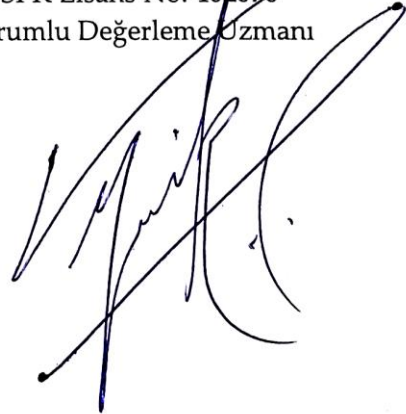
- **Değerleme konusu 928 Ada 1 Parsel**
  - Arsa piyasa değeri KDV hariç 36.665.000,-TL
  - Arsa piyasa değeri KDV dahil 43.264.700,-TL
  
- **Değerleme konusu 929 Ada 3 Parsel**
  - Arsa piyasa değeri KDV hariç 53.665.000,-TL
  - Arsa piyasa değeri KDV dahil 63.324.700,-TL

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 değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir nyargımızın olmadığını;
- Değerleme cretimizin 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 mlk 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