

## TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (PAZAR DEĞERİ)  
TEKİRDAĞ / ÇERKEZKÖY/ GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA  
928 ADA -1 PARSEL, 929 ADA - 3 PARSEL NUMARALI  
ARSA VASIFLI TAŞINMAZLAR



## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b>	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.3.1 PAZAR DEĞERİ	5
2.3.2 MAKUL DEĞER	5
2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ	5
2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER	6
2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	6
2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI	6
2.3.7 GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI	7
2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
<b>3. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>9</b>
3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	9
3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER	9
<b>TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ</b>	<b>9</b>
<b>DEMOGRAFİK VERİLER</b>	<b>10</b>
3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
3.2.1 TEKİRDAĞ İLİ	14
<b>TEKİRDAĞ İLİ</b>	<b>14</b>
3.2.3 TEKİRDAĞ İLİ VE ÇERKEZKÖY İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI	16
<b>DEPREM RİSKİ</b>	<b>16</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>17</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	17
4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	18
4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,	19
4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	23
4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B)	

VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.	23
<b>5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>24</b>
5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	24
5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	25
5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.	27
5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	27
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>27</b>
6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	27
6.2 MALİYET YAKLAŞIMI	27
6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	28
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI	28
DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	31
6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ	31
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>32</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	32
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	32
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	33
7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	35
7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	35
7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	35
7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	36
<b>8. SONUÇ BÖLÜMÜ</b>	<b>37</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)</b>	<b>38</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 16.04.2024 Rapor No: 2024-SMK-055

#### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" Mülkiyetindeki; Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30.L.1.C. Pafta- 928- ada- 1 parsel numaralarında kayıtlı 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa", 30.L.1.C. Pafta- 929- ada- 3 parsel numaralarında kayıtlı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli iki adet ana gayrimenkulün **31.03.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145)

Hayrettin Eldemir (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238)

Senem DOĞAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402434)

Raporu hazırlayanlar ve kontrol edenlerin lisans ve tecrübe belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 15.04.2024'dür.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 18.03.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.3 sayılı 31.08.2019 tarihli "Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları hakkında tebliğ" hükümleri kapsamında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır"

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" nin 15.03.2024 tarihli talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümleri ile Türkiye Muhasebe Standartlarına ve Finansal Raporlama Standartlarına (TMS, TMS16, UFRS) göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce 30.09.2023 tarih 2023-SMK-039 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, 200.550.000 TL + KDV Pazar değeri tespit edilmiştir.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.
- Bağımsızlık ilkesi, mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayacak bir anlayış ve davranışlar bütünüdür. Değerleme çalışmasının tüm süreçlerinde çıkabilecek çıkar çatışmalarından uzak kaldığını, dürüstlük ve tarafsızlığı etkileyebilecek hiçbir müdahaleye imkan verilmediğini, inceleme sonucunda ulaştığımız görüşlerin, başkalarının doğrudan veya dolaylı çıkarlarını düşünmeksizin raporda açıklandığını ve bağımsızlık ilkesine sadık kaldığımızı beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tahtakale Mahallesi Fırat 1 Caddesi No:4/2 İç Kapı No:25 AVCILAR/İSTANBUL

Kuruluş Tarihi	:	11.07.2014
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	04.03.2022
Ticaret Sicil Numarası	:	259125-5
Mersis No	:	0491032456200017
Sermayesi	:	1.000.000 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	:	BAŞAKŞEHİR / 4910324562

**Faaliyet Konusu:** Şirketimiz, konusunda yetkin ve deneyimli uzman kadrosuyla, özel şahıs/şirketlere, kamu kurum/kuruluşlarına, bankalara, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, gayrimenkul geliştirme firmalarına, hukuk bürolarına, finansal kiralama şirketlerine, sigorta ve reasürans şirketlerine, belediyelere, bağımsız denetim şirketlerine, aracı kurumlara, vakıflara ve SPK mevzuatına tabi olan şirketlere uluslararası standartlarda raporlama ve danışmanlık hizmeti sunmaktadır.

**Akreditasyonlar:** Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere şirketimiz 09/07/2021 tarihinde Kurulca listeye alınmıştır. Kale Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmış olup, yetkili kuruluşlar listesine (<https://www.spk.gov.tr/kurumlar/makine-ve-ekipmanlari-degerlemeye-yetkili-kuruluslar>) adresinden ulaşılabilmektedir.

Şirketimiz 11.08.2021 tarihi itibarı ile TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği) Tüzel Kişi Üyeliğine alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 21.10.2021 tarih ve 9881 sayılı Kararı ile şirketimiz Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

## 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

Ömer Avni Mah. Dümen Sokak Dümen Apt. No:3/8

Beyoğlu İstanbul – TEL: 0 212 334 88 50

BEYOĞLU V.D. 612 006 7192

## 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

### 2.3.1 PAZAR DEĞERİ

Bir varlığın 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 (UDES 1, paragraf 3.1)

### 2.3.2 MAKUL DEĞER

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir. Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

### 2.3.3 PAZAR KİRA DEĞERİ

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.



### 2.3.4 GERÇEĞE UYGUN DEĞER

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. OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır. Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir. (UDES 104-90)

### 2.3.5 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Pazar değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Pazar Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Pazar Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Pazarda, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 2.3.6 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 2.3.7 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indigeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu):** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirilmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### 2.4 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H <sub>max</sub>	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

### 2.5 SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.



- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut pazar koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen pazar koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.*
- *Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*
- *Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.*

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 3.1.1 GENEL VE SOSYAL VERİLER

###### TÜRKİYE GENELİ VERİLERİ

Türkiye ya da resmî adıyla Türkiye Cumhuriyeti, topraklarının büyük bölümü Anadolu'da, küçük bir bölümü ise Balkan Yarımadası'nın güneydoğu uzantısı olan Trakya'da yer alan ülke. Kuzeybatıda Bulgaristan, batıda Yunanistan, kuzeydoğuda Gürcistan, doğuda Ermenistan, İran ve Azerbaycan'ın ekslav toprağı Nahcivan, güneydoğuda ise Irak ve Suriye komşusudur. Güneyini Akdeniz, batısını Ege Denizi ve kuzeyini Karadeniz çevreler. Marmara Denizi ise İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birlikte Anadolu'yu Trakya'dan yani Asya'yı Avrupa'dan ayırır. Türkiye, Avrupa ve Asya'nın kavşak noktasında yer alması sayesinde önemli bir jeostratejik güce sahiptir.

Türkiye, başkanlık sistemiyle yönetilen demokratik, laik ve üniter bir anayasal cumhuriyettir. Resmî dili, nüfusun %85'inin anadili olan Türkçedir. Ülkenin %70-80'ini Türkler, geriye kalanını Lozan'a göre yasal olarak tanınan (Ermeniler, Rumlar ile Yahudiler) ve diğer halklar (Kürtler, Arnavutlar, Boşnaklar, Çerkezler, Gürcüler ile Lazlar vb.) oluşturmaktadır. Nüfusunun büyük bölümü Müslümandır. Avrupa Konseyi, NATO, OECD, AGİT ve G-20 topluluklarına üye olan Türkiye, Batı dünyasıyla bütünleşmiştir. 1963'te Avrupa Ekonomik Topluluğu ortak üyesi olmuş, 1995'te AB Gümrük Birliği'ne katılmış ve Avrupa Birliği'ne tam üyelik müzakerelerine 2005'te başlamıştır. Ülke ayrıca Türk Keneşi, Uluslararası Türk Kültürü Teşkilatı, İslam İş Birliği Teşkilatı ve Ekonomik İş Birliği Teşkilatı gibi örgütlere de üyedir. Günümüzde Türkiye, büyüyen ekonomisi ve diplomatik girişimleri sayesinde bölgesel güç olarak kabul edilmektedir.

Türkiye, idari açıdan üniter bir yapıya sahiptir ve bu durum Türk kamu yönetimine şekil veren en önemli etkenlerdendir. Devletin temel işleyişindeki üç güç olan yasama, yürütme ve yargı dikkate alındığında, yerel yönetimlerin hemen hemen herhangi bir gücü yoktur. İllerin ve diğer birimlerin yönetimi, merkezi yönetimden sonra gelir. Yerel yönetimler yalnızca buldukları yerde hizmet vermek amacıyla kurulmuşlardır. İllerin başında valiler, ilçelerin başında kaymakamlar yönetici olarak görevlidir. Vali ve kaymakamın yanı sıra, merkezi yönetimi ve belediye başkanları tarafından atanan diğer üst düzey yetkililer Türkiye'nin başkenti Ankara'dır. Ülkenin en büyük idari birimleri illerdir ve 81 il vardır. Bu iller ilçelere ayrılmıştır, toplamda 973 ilçe mevcuttur. Ayrıca ülke coğrafi, demografik ve ekonomik koşullar göz önüne alınarak 7 bölge ve 21 alt bölgeye ayrılmıştır ancak bu bölgeler herhangi bir idari yapıyı temsil etmemektedir.

Türkiye'de turizm, ekonominin önemli bir kısmını teşkil etmektedir ve son yirmi yılda hızlı bir büyüme yakalamıştır. 2014'te 39,8 milyon turist tarafından ziyaret edilen Türkiye, Dünyanın 6. Avrupa'nın 4. en büyük turizm merkezi olarak yer aldı ve ziyaretçilerden 29,5 milyar dolar gelir elde etmiştir. 2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etmiştir.

## DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşmiştir.

### 3.1.2 EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları

üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir. Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dangedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir.

TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

### **3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARDATURİZM VE OTEL SEKTÖRÜ**

2023 yılında ülkemizi 46 milyon turist ziyaret etti

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turistten %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 864 bin oda kapasitesi ile 20.204 işletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir. 2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66,8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65,2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

### **3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür. 2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak



görölmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun

Üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.



### 3.2 ÖZEL VERİLER- GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

#### 3.2.1 TEKİRDAĞ İLİ

##### TEKİRDAĞ İLİ



Tekirdağ ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında, doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. İlin merkezi aynı adı taşıyan Tekirdağ şehridir. Uluslararası transit yolları olan E-84 ve D-100 Karayolları il sınırları içinden geçmektedir.

Nüfusu;

**TEKİRDAĞ**  
Nüfus: 1.167.059

Tekirdağ nüfusu bir önceki yıla göre 24.608 artmıştır.

Tekirdağ nüfusu 2023 yılına göre; 1.167.059 kişidir. Bu nüfus, 595.133 erkek ve 571.926

kadımandan oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,99 erkek, %49,01 kadındır.

Karayolları il sınırları içinden geçmektedir. İlin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önemli merkezler ile bağlantısı bulunmaktadır. Avrupa'ya giden demiryolları il sınırları içinden geçmektedir. İlden Çerkezköy İlçesinden İstanbul'a tren seferleri yapılmaktadır. Denizyolları ile Marmara ve Avşa Adalarına seferler yapılmakta olup, ayrıca Akport Limanı'ndan İtalya'nın Trieste Limanı'na haftada iki gün RoRo seferleri düzenlenmektedir. İl merkezine 39 km. uzaklıkta Marmara Ereğlisi İlçesi'nde bulunan Martaş Limanı'nda ise çağdaş limancılığın gereği olan tüm hizmetler verilmektedir. Çorlu ilçesinde bulunan hava alanından Rusya ve bağımsız ülkeler topluluğuna charter seferleri düzenlenmekte olup, havaalanı uluslararası statüye sahiptir. İl merkezine uzaklığı 37 km. olup, ulaşımı Çorlu minibüsleri ile sağlanmaktadır.

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 verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz ve kara ikliminin bir karışımıdır.

Tekirdağ ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanmaktadır. Verimli toprakları ve uygun iklim şartlarıyla çok çeşitli ve bol ürün alınır. Ürünlerde tahıl ve sanayi ürünleri başta gelir. Türkiye'nin ayçiçeği bahçesidir. Türkiye'de yetişen ayçiçeğinin % 25'i bu bölgede yetişir. Tekirdağ ili hayvancılık bakımından da zengindir. Platolar, bitki örtüsü ve iklimi hayvancılığa çok müsaittir. İlin orman varlığı azdır. Orman ve fundalık alanı 100 bin hektar olup, ilin kuzey doğusundadır. Senede 250 bin ster yakacak odunu ile 2000 m3 sanayi odunu ve 10 ton ıhlamur çiçeği elde edilir. Tekirdağ ili maden bakımından fakirdir. Sadece linyit ve manganez yatakları olup, senede yaklaşık 40.000 ton linyit çıkarılır. 1970 senesine kadar tarıma dayalı sanayiye sahip olan Tekirdağ ili, 1970'ten sonra hızla sanayileşmiştir. Çerkezköy, Çorlu ve Tekirdağ merkez ilçelerinde sanayi kuruluşları daha fazladır. Türkiye'nin en büyük 100 kuruluşundan 3'ü ve en büyük 500 kuruluştan 15'i bu il sınırları içindedir. Metal eşya ve makine imalatı gelişmiştir. İstanbul'a yakınlık, ulaşım, pazarlama imkânları sanayinin gelişmesinde önemli rol tutmaktadır. Ay çiçeği ve kolza yağı üreten çok sayıda fabrika, un ve kiremit-tuğla fabrikaları, tekel fabrikası, çimento fabrikası, mobilya fabrikası ve yem fabrikası bulunmaktadır.

### 3.2.2 ÇERKEZKÖY İLÇESİ



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; doğudan istanbul, güney ve batıdan çorlu, kuzeyden saray ilçeleriyle çevrilidir. güneyden geçen 'e 22 km'lik bir yolla bağlanan ilçe, il merkezi tekirdağ'a 56 km, istanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. İlçe toprakları ergene havzası'ndaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. bu toprakların sularını ergene ırmağı ile başlıca kollarından Çorlu Çayı toplar.

**Nüfusu;**

**ÇERKEZKÖY**  
Nüfus: 213.243

Çerkezköy nüfusu 2023 yılına göre 213.243 kişidir ve bu nüfus, 109.643 erkek ve 103.600 kadından oluşmaktadır, yüzde olarak ise: %51,42 erkek, %48,58 kadındır.

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 organize sanayi bölgesinin kurulması sonucu başlayan hızlı sanayileşme hareketiyle birlikte gelişim sürecine girmiştir. ardı ardına etkinliğe 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. bölgemizdeki sanayi tesislerinde 60.000'i aşkın çalışan, türkiye ekonomisine katkıda bulunmaktadır. halkın çok az bir bölümü tarımla uğraşmaktadır. ilçenin 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.

### 3.2.3 TEKİRDAĞ İLİ VE ÇERKEZKÖY İLÇESİ DEPREM HARİTASI VE DEPREM KUŞAĞI

#### DEPREM RİSKİ

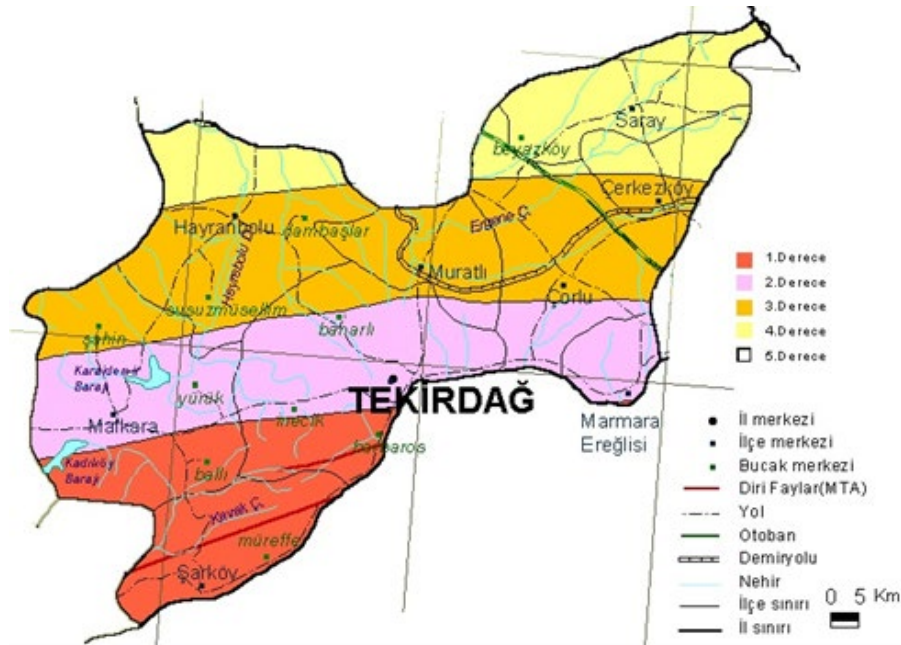
Tekirdağ'ın jeolojik yapısı oldukça gençtir. I. zamanda il alanı denizlerle kaplıdır. Bu arada aşınmalar nedeniyle denizlerin dibinde karasal kökenli tortular oluşmuştur. II. zamanda Alp kıvrımlarının etkisiyle Kuzey Anadolu dağları ile birlikte Tekir Dağları oluşmuştur. Daha önceden oluşmuş olan eski temel ve tortul tabakalar da yer yer kırılmış, kıvrılmıştır. III. Zamanın sonunda neojende, Tekir Dağı yeniden alçalmış ve düzleşmiştir. Bu dönemde Ganos ve Kuru dağının kuzeyinde uzanan platoda gre ve marnlar birikmiştir.

İl, günümüzdeki görüntüsünü IV. zamanda almıştır. Anadolu ve Trakya yükselirken, Ege Marmara ve Karadeniz havzaları alçalmıştır. Topraklar genel olarak kil içeren ve çimentolaşmış grelerden oluşur.

Tekirdağ ve yakın çevresinde gözlenen formasyonlar hakkında kısa bilgiler; oluşum yası yaşlıdan gence doğru aşağıda verilmiştir. Formasyon terimi; farklı jeolojik özellikleri ve arazideki görünümünün farklı olması nedeniyle birbirinden ayırt edilebilen kayaç gruplarını tanımlamaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Tekirdağ kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

Tekirdağ ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Çerkezköy İlçesi, il'in kuzey bölgesinde konumlu olup; ilçenin kuzeyi 4. Derece güneyi ise 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmazlar ilçe merkezine yakın konumlu olup 3'üncü derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.



## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

##### GMK PAŞA 928 ADA - 1 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	TEKİRDAĞ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	01.02.2022/2335
PAFTA NO	30.L.1.C.	CİLT/ SAHİFE NO	60/5850
ADA/PARSEL NO	928 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	15.437,68 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

##### GMK PAŞA 929 ADA - 3 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	TEKİRDAĞ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	11.03.2022/5625
PAFTA NO	30.L.1.C.	CİLT/ SAHİFE NO	60/5851
ADA/PARSEL NO	929 / 3	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	24.672,92 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ		1/1

## 4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

### 928 ADA – 1 PARSEL ve 929 ADA – 3 PARSEL MÜŞTEREK TAKYİDATLAR

#### 928 ADA – 1 PARSEL TAKYİDATLAR

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 20:17 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

#### BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Herhangi bir Beyan kaydı görülmemiştir.

#### ŞERHLER BÖLÜMÜ

- Şerhler bölümünde, 15 adet İcrai Haciz, 3 adet Kamu Haczi şerhleri mevcut olup Takbis Belgeleri rapor ekindedir.

#### REHİNLER BÖLÜMÜ

- Albaraka Türk Bankası A.Ş lehine 100.000.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, faizsiz, F.B.K müddetli ipotek bulunmaktadır. 28.04.2023 tarih ve 8791 yevmiye sayılı.

#### HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyet kaydı görülmemiştir..

#### 929 ADA – 3 PARSEL TAKYİDATLAR

TKGM Portalından 29.03.2024 tarihinde, saat; 20:17 de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı aşağıda yazdığı gibi olup ekte sunulmuştur.

#### BEYANLAR BÖLÜMÜ

- Herhangi bir Beyan kaydı görülmemiştir.

#### ŞERHLER BÖLÜMÜ

- Şerhler bölümünde, 13 adet İcrai Haciz, 2 adet Kamu Haczi şerhleri mevcut olup Takbis Belgeleri rapor ekindedir.

#### REHİNLER BÖLÜMÜ

- Albaraka Türk Bankası A.Ş lehine 100.000.000,00 TL tutarında, 1.0 derece, faizsiz, F.B.K müddetli ipotek bulunmaktadır. 28.04.2023 tarih ve 8791 yevmiye sayılı.

#### HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyet kaydı görülmemiştir.

### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

29.06.2023 tarihinde alınan takyidat belgelerine göre rapora konu taşınmazlardan 928-1 parsel 01.02.2022 tarih ve 2335 yevmiye ile, 929 ada – 3 parsel 11.03.2022 tarih ve 2335 yevmiye ile "MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ" iktisabı olmuştur. Son üç yılda başkaca herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.



#### **4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,**

**İcra Haciz;** Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

**İhtiyati haciz;** Para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

**İcra-İflas Kanunu** çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir ancak, **\*\* “Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca** taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Tapu Kayıtlarında; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 928- 1 parsel ve 929- 3 parsel numarasında kayıtlı; “Arsa” nitelikli ana taşınmazların, 29.03.2024 tarihli Tapu Takyidatlarında;



### 928- 1 parsel için;

• Şerh - Kamu Haczi : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 18/12/2017 tarih E.24340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 560787.03 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ) 25-12-2017 tarih ve 19263 yevmiye sayılı

\* Şerh Kamu Haczi : Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 809.732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi) 05-12-2022 – 26022

\* Kamu Haczi : 048265 MARMARİS Vergi Dairesi nin 05/02/2024 tarih 20157 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4.120.189.33 TL (Alacaklı : 048265 MARMARİS Vergi Dairesi) 05-02-2024 – 2388 yevmiye sayılı üç adet “Kamu Haczi” olduğu görülmüştür. **Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmektedir, bunun dışında taşınmazların devirleri ile ilgili hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.**

### 929- 3 parsel için;

\* Şerh Kamu Haczi: Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesinin 22/04/2015 tarih 20150422645060000003 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. borç : 6.577.457.04 tl (alacaklı: Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi dairesi )

\* Şerh Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 809.732.59 TL (Alacaklı: 007205 KEMER Vergi Dairesi) 05-12-2022 -26022 yevmiye sayılı **iki adet “Kamu Haczi” olduğu görülmüştür. Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmektedir, bunun dışında taşınmazların devirleri ile ilgili hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.**

### 4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİN VE BELGELER

İşbu değerlendirme raporunu talep eden Müşteri tarafından temin edilen resmi imar durum yazıları; 25.03.2024 tarihli ve E-97709030-622.02-86823 sayılı olup ilgili Belediye Resmi İmar Bilgi Yazısı ve Plan Notları rapor ekinde sunulmuştur. Alınan bilgiye göre; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928-1 ve 929-3 parsel numarasında kayıtlı; “Arsa” nitelikli parsellerin, 04.04.2008 onay tarihli “Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında”, Kısmen Park ve Kısmen Yol Alanı Lejantlarında yer aldıkları görülmüştür.




Söz konusu parsellerde, son üç yılda başkaca plan değişikliği olmamıştır.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu parsellerin tamamının halen boş oldukları, üzerlerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir. Parseller üzerinde proje geliştirilmesi aşamasında parsellerin gerek yol, gerekse park terklerinin yapılması gerekli olacaktır.

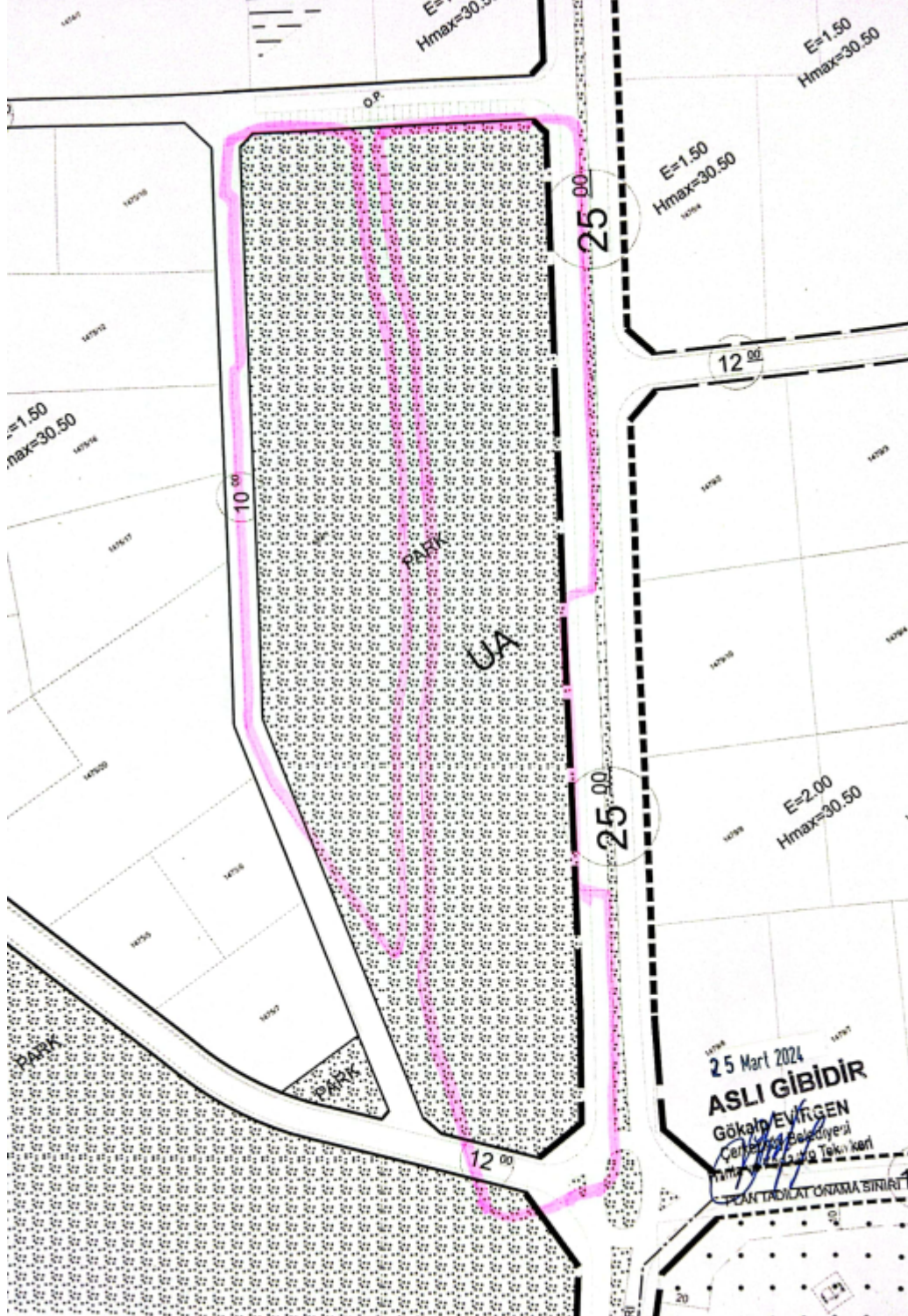
### Rapora konu taşınmazların Yasal İzin ve Belgeleri

Değerlemeye konu, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928-1 parsel ve 929- 3 parsel, numarasında kayıtlı; “Arsa” nitelikli taşınmazlar arsa formunda olup üzerlerinde yapı yoktur.

928-1 ve 929-3 PARSELLER İMAR DURUM BİLGİ YAZISI

	<p>T.C. ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>	
Sayı : E-97709030-622.02-86823		25.03.2024
Konu : BİLGİ BELGE TALEBİ		
<p>MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİNE ÖMER AVNİ MAHALLESİ DÜMEN SK. DÜMEN APT APT. NO: 3/8 BEYOĞLU/İSTANBUL</p>		
İlgi : 20.03.2024 tarihli ve sayılı yazınız		
<p>İlgi dilekçe ile, İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 928 ada 1 numaralı parsel ve 929 ada 3 parsel ile ilişkin yazılı bilgi talebinde bulunulduğu anlaşılmaktadır.</p> <p>Söz konusu 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, kısmen de yolda' kalmaktadır.</p> <p>Söz konusu alana ilişkin; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sorumluluğu Büyükşehir Belediyelerinde bulunmakta olup, bilgi talebinin Tekirdağ Büyükşehir Belediyesine yapılması gerekmektedir.</p> <p>İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 928 ada 1 numaralı parsel ve 929 ada 3 parsellere ait plan örneği yazımız ekinde gönderilmiş olup, bilgilerinize rica olunur.</p>		
<p>Nedim YILANCI Belediye Başkanı a. Belediye Başkan Yardımcısı</p>		
Ek: İmar Plan Örneği		
<p>Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: 60z+AL-bE1v+r-nx4NGu-7oD+3T-/Qv1LmqR Doğrulama Linki: <a href="https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvz">https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvz</a></p>		
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: <a href="mailto:baskanlik@cerkezkoy.bel.tr">baskanlik@cerkezkoy.bel.tr</a> İnternet Adresi: <a href="http://www.cerkezkoy.bel.tr/">http://www.cerkezkoy.bel.tr/</a> Kep Adresi: cerkezkoybelediyesi@hs01.kep.tr	Bilgi için: Gökalp EVİRGEN Harita Kadastro Tek. Telefon No:189	

928-1 ve 929-3 PARSELLER İMAR PLANI



#### **4.3.1 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

Alınan bilgiye göre; Konu taşınmazın son üç yıllık dönemde kamulaştırma, ifraz-tevhit işlemi olmamıştır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928-1 ve 929-3 parsel numarasında kayıtlı; "Arsa" nitelikli parsellerin, 04.04.2008 onay tarihli 1. Etap "Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında" Konut Alanında kalmakta iken, 05.08.2008 tarihli "Çerkezköy GMKP mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında" Kısmen Park ve Kısmen Yol Alanı Lejantlarında yer aldıkları görülmüştür. **Söz konusu parsellerde, son üç yılda başkaca plan değişikliği olmamıştır.**

#### **4.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.**

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Değerlemeye konu, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928-1 ve 929-3 parsel numarasında kayıtlı; "Arsa" nitelikli taşınmazlar henüz boş arsa formunda olup üzerlerinde yapı yoktur. Bu sebeple Yapı Denetim işlemi henüz yoktur.



## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 30L1c -Pafta, 928 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" ve 929 ada- 3 parsel numarasında kayıtlı 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli iki adet taşınmazdır.

Çerkezköy'ün kısmen Konut kısmense Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazların çevresinde gerek site özellikli gerek münferit konumda konut binaları, park alanları, boş parseller ve Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Narin Tekstile ait fabrika binaları ile Pakize Narin Orta Öğretim Okulu, İnci Narin İlköğretim Okulu, Namık Kemal Meslek Yüksekokulu, Çerkezköy Center AVM, Çerkezköy Belediye Başkanlığı, Golden palas Oteli ve Çerkezköy Özel Hastanesi gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.

928-1 ve 929-3 nolu Parseller ortalama: **N: 41.3046 - E: 27.9977** coğrafi koordinatlarında konumlandıkları.

## **5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER**

Değerleme konusu taşınmazlardan Değerlemeye konu Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 928-1 parsel 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 929-3 parsel 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazlar geometrik açıdan formasyonsuz biçiminde olup; topografik açıdan düze yakın eğimsiz bir arazi yapısına sahiplerdir.

**928 ADA 1 PARSEL;** Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 numaralı 1 parsel, 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihinde, parsel üzerinde ekim yapılmamış olup ağaç veya herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik açıdan formasyonsuz biçiminde olup; topografik açıdan düze yakın eğimsiz bir yapıya sahiptir. Taşınmazın kuzeybatı cepheden açılacak olan imar yoluna cephesi vardır. Kuzey yönde TEM otoyoluna, Güney yönde ise Atatürk Caddesine çok yakındırlar.

Parselin diğer cephelerinde arsa vasıflı komşu parseller yer almaktadır. Parsele ulaşım özel araçlarla yapılabilmektedir. Parsel sınırlarını çevreleyen herhangi bir duvar veya tel çit ile çevrili değildir.

**929 ADA 3 PARSEL;** Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929- 3 parsel, 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibarıyla, Değerleme tarihinde, parsel üzerinde ekim yapılmamış olup ağaç çok az ve herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik açıdan formasyonsuz biçiminde olup; topografik açıdan düze yakın eğimsiz bir yapıya sahiptir. Taşınmazın güneydoğu cepheden açılacak olan imar yoluna cephesi vardır. Güney yönde TEM otoyoluna, Güney yönde ise Atatürk Caddesine çok yakındırlar.

Parsel amorf formunda olduğu için orta akslar baz alındığına Derinliği ise yaklaşık 401 metredir. Parselin diğer cephelerinde arsa vasıflı komşu parseller yer almaktadır. Parsele ulaşım özel araçlarla yapılabilmektedir. Parsel sınırlarını çevreleyen herhangi bir duvar veya tel çit ile çevrili değildir.



**5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI**  
**928-1 VE 929-3 NUMARALI PARSELLER**



### **5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Rapor konusu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 30.L.1.C. Pafta 928-1 parsel 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 929-3 parsel 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

#### **5.3.1 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.**

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; konumu, imar şartları, mimari özelliği altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları baz alınmıştır.

#### **5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 5. bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "4.3 Ana başlığında Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

## **BÖLÜM 6**

### **6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

#### **6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI**

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

#### **6.2 MALİYET YAKLAŞIMI**

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından

dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

### **6.3 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

#### **Pazar Değeri yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Raporun 6. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değerlendirilmesinde bu yöntemlerden; Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirilmesine esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi GMK Paşa Mahallesi, 928 ada- 1 parsel ve 929 ada-3 parsel numarasında kayıtlı; “Arsa” nitelikli taşınmazların değerlemesinde **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

### **6.5. PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI**

#### **DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

#### **PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSALAR)**

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Rapora konu olan taşınmazdan her bir parametre için "Daha avantajlı" ise (+) yüzde oranı ile "Daha dezavantajlı" ise (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir.

Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlendirilmesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır. Seçilen emsallerin indirgenmiş değerleri sonuca yansıtılırken uç değerlerden (aşırı sapmalardan) arındırmak için medyan (ortanca değer) kullanılmıştır.

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m<sup>2</sup> değeri hesaplanmıştır.

ÇERKEZKÖY ARSA EMSAL ANALİZİ		PARAMETRELER	928/1	929/3
EMSAL 1	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 22.570 TL/m <sup>2</sup> ) DOĞA EMLAK 0 (555) 202 9720 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede 1475 ada-15 parselde konumlu olup konut imarlı KAKS: 1,80 olduğu beyan edilen 3987 m <sup>2</sup> parsel 90.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	90.000.000 TL	90.000.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	76.500.000 TL	76.500.000 TL
		Konum Düzeltmesi	15%	15%
		Alan Düzeltmesi	-5%	-5%
		İmar Düzeltmesi	50%	50%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	3.987 m <sup>2</sup>	3.987 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>7.675 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>7.675 TL/m<sup>2</sup></b>
EMSAL 2	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 17.820 TL/m <sup>2</sup> ) ARAN EMLAK: 0(532) 422 3810 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede 1474 ada-1 parselde konumlu olup konut+ticaret imarlı KAKS: 1,50 olduğu beyan edilen 5.331 m <sup>2</sup> parsel 90.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	90.000.000 TL	90.000.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	76.500.000 TL	76.500.000 TL
		Konum Düzeltmesi	15%	15%
		Alan Düzeltmesi	-5%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	50%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	5.331 m <sup>2</sup>	5.331 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>5.740 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>5.023 TL/m<sup>2</sup></b>
EMSAL 3	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 12.330 TL/m <sup>2</sup> ) ARAN EMLAK: 0(532) 422 3810 Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede 1452 ada-16 parselde konumlu olup konut+ticaret imarlı KAKS: 0,40 olduğu beyan edilen 300 m <sup>2</sup> parsel 3.700.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	3.700.000 TL	3.700.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	3.145.000 TL	3.145.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	-5%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	50%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
		<b>Birim değeri TL/m<sup>2</sup></b>	<b>5.766 TL/m<sup>2</sup></b>	<b>5.242 TL/m<sup>2</sup></b>

ÇERKEZKÖY ARSA EMSAL ANALİZİ		PARAMETRELER	928/1	929/3
EMSAL 4	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 14.480 TL/m <sup>2</sup> ) BEYAZSU EMLAK: 0 (282) 726 6071  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede 1475 ada-16 - 20 arası parsellerde konumlu olup konut imarlı KAKS: 1,5 olduğu beyan edilen 5 adet toplam 17.2670 m <sup>2</sup> parsel 250.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	250.000.000 TL	250.000.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	212.500.000 TL	212.500.000 TL
		Konum Düzeltmesi	15%	15%
		Alan Düzeltmesi	-5%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	50%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	17.267 m <sup>2</sup>	17.267 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	4.923 TL/m <sup>2</sup>	4.307 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 5	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 14.350 TL/m <sup>2</sup> ) SUR EMLAK: 0 (543) 792 5928  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede 757 ada-16 parselde konumlu olup konut imarlı KAKS: 0,40 olduğu beyan edilen 345 m <sup>2</sup> parsel 4.950.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	4.950.000 TL	4.950.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	4.207.500 TL	4.207.500 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	-5%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	50%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	345 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	6.708 TL/m <sup>2</sup>	6.098 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL 6	(Birim m <sup>2</sup> satış değeri: 17.240 TL/m <sup>2</sup> ) RUSTİK EMLAK: 0 (252) 665 5462  Rapora konu taşınmaz ile aynı bölgede 451 ada-26 parselde konumlu olup konut imarlı kaks: 0,40 olduğu beyan edilen 493 m <sup>2</sup> parsel 8.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Sürüm/Satış Değeri	8.500.000 TL	8.500.000 TL
		Pazarlık Payı	15%	15%
		Uygun bedel	7.225.000 TL	7.225.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%	0%
		Alan Düzeltmesi	-5%	0%
		İmar Düzeltmesi	50%	50%
		DOP Düzeltmesi	0%	0%
		Alanı	493 m <sup>2</sup>	493 m <sup>2</sup>
		Birim değeri TL/m <sup>2</sup>	8.060 TL/m <sup>2</sup>	7.328 TL/m <sup>2</sup>
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER			6.000 TL/m <sup>2</sup>	6.000 TL/m <sup>2</sup>

928-1	929-3
6.000 TL/m <sup>2</sup>	6.000 TL/m <sup>2</sup>

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, rapora konu taşınmazların yer aldığı bölge ve civarında yapılan araştırmalarının sonucu, genellikle rapor konusu taşınmazlar ile aynı tarzda mesken amaçlı ev arsalarının olduğu gözlemlenmiştir ve arsaların satışa arz değerlerinin; **928 ada- 1 parsel ve 929 ada-3 parsel için; 12.000 TL/m<sup>2</sup> ile 16.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer aralığında** olduğu ve ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin olduğu, imar şartları itibarıyla talep görebilirliğinin kısıtlı olabileceği tespit edilmiştir. Şerefiyelendirme sonucunda **928 ada- 1 parsel ve 929 ada-3 parsel için; 6.000, TL/m<sup>2</sup>, birim değer** ile piyasada talep göreceği kanaatine varılmıştır.



## Emsal Haritası (Kırmızı Renkli İşaretler Rapor Konusu Taşınmazdır.)



Rapor konusu taşınmazın **31.03.2024 tarihindeki** Değeri için 29 ve 30. Sayfalardaki tabloda gösterilen Satılık Arsa Emsal Analizi ile değerlendirme konusu taşınmaz için birim değer yukarıdaki tabloda heaplandığı gibi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda tapu kayıtlarına ve imar durumlarına göre Değerlemesi tamamlanmıştır.

### 6.6 PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ

**BELEDİYE VERGİ RAYİÇ DEĞERİ YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZLARIN 31.03.2024 TARİHİNDEKİ ARSA DEĞERİ;**

928 ADA 1 PARSEL DEĞERİ	6.000 TL/m <sup>2</sup>	15.437,68 m <sup>2</sup>	92.626.080,00	≈ 92.600.000-TL
929 ADA 3 PARSEL DEĞERİ	6.000 TL/m <sup>2</sup>	24.672,92 m <sup>2</sup>	148.037.520,00	≈ 148.000.000-TL

Rapor Konusu Taşınmazların Toplam Pazar Değeri;

**TOPLAM: ≈ 240.600.000-TL dir.**

### 6.7 MALİYET OLUŞUMU YAKLAŞIMI İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 928-1 parsel 15.437,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve 929-3 parsel 24.672,92 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel ARSA nitelikli taşınmazlardır. Maliyet Yaklaşımı arsalar için kullanılmamıştır.



## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### Olumlu Faktörler

- Merkezi konuma sahip olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede yer almaları,
- Topografik açıdan düze yakın olmaları,
- Kamusal alanlara yakın konumlu olmaları
- 3. derece deprem bölgesinde yer alması

##### Olumsuz Faktörler

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması,
- 928 ada 1 parsel ve 929 ada 3 parsellerin İmar Planında Park ve Yol Fonksiyonunda olması

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi

istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi sınırları içerisinde, Konut, AVM, Ticari tesisler Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlu olup; taşınmazların çevresinde benzeri yapılanma mevcuttur. Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, **rapora konu taşınmazların mevcut imar durumuna uygun olan yapılanma ile kullanılması en etkin ve verimli kullanım değildir, İmarının ilgili belediye ile görüşüp kamulaştırılmasını istemek olacaktır.**

### **7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Rapora konu taşınmazların değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazların değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda sadece her iki parselde de “PAZAR DEĞERİ” YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

### **7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

**Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.**

### **7.5 GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928-1 ve 929-3 parsel numarasında kayıtlı; “Arsa” nitelikli parsellerin, 04.04.2008 onay tarihli “Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında”, Kısmen Park ve Kısmen Yol Alanı Lejantlarında yer aldıkları görülmüştür.

**Bu nedenle Taşınmazlar üzerinde bu yüzden henüz hiçbir proje geliştirilememiştir.**

### **7.6 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Yürürlükte olan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ hükümlerine göre GYO'ları kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için halihazırda portföylerinde varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir (Md.30), Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir (Md.22-c). Ayrıca, Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici

16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. (Md.22-b)

**150-c Şerhi;** 1390 Sayılı "Mülkiyet Hakkına Tahdit Edici Şerhler" Konulu Genelgede "İcra ve İflâs Kanuna 538 sayılı Kanunla eklenen 150'nci maddesinin (c) fıkrası gereğince, İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye ve tapu sicil muhafızı da bu bildiriye kütüğün şerhler hanesine işlemeye mecburdur. Bu şerh taşınmaz mal ile ilgili temlik tasarrufları men edici mahiyette bulunmadığından, taşınmaz malın temlik veya üzerinde aynî bir hak tesisine müteallik taleplerin şerhin mevcudiyeti yukarıda izah edildiği veçhile resmî senet veya talepten izah edilmek şartıyla, yerine getirilmesinde bir sakınca yoktur." denmektedir. Bu sebeple şerh alıcıya kabul ettirildiği sürece tapunun devrinde bir kısıtlama yoktur.

**İcrai Haciz;** Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür. İhtiyati haciz; Para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağına almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir ancak,

**\*\* "Kamu Haczi" adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir. Rapor konusu taşınmazın Tapu Kayıtlarında; Kamu Hacizleri olduğu görülmüştür. Tapu Kayıtlarında;**

**928- 1 parsel için;**

• Şerh - Kamu Haczi : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 18/12/2017 tarih E.24340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 560787.03 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ) 25-12-2017 tarih ve 19263 yevmiye sayılı

\* Şerh Kamu Haczi : Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 809.732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi) 05-12-2022 – 26022

\* Şerh Kamu Haczi : 048265 MARMARİS Vergi Dairesi nin 05/02/2024 tarih 20157 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 4.120.189.33 TL (Alacaklı : 048265 MARMARİS Vergi Dairesi) 05-02-2024 – 2388 yevmiye sayılı üç adet “Kamu Haczi” olduğu görülmüştür.

### **929- 3 parsel için;**

\* Şerh Kamu Haczi: Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesinin 22/04/2015 tarih 20150422645060000003 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. borç : 6.577.457.04 tl (alacaklı: Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi dairesi)

\* Şerh Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 809.732.59 TL (Alacaklı: 007205 KEMER Vergi Dairesi) 05-12-2022 -26022 yevmiye sayılı iki adet “Kamu Haczi” olduğu görülmüştür.

928-1 ve 929-3 parsellerin her birinin Tapu Takyidatlarında üsteki Şerhler mevcut olup “Arsa” nitelikli taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince üzerindeki şerhlerden devir öncesinde arındırılması koşulu ile GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

### **7.7 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928 ada - 1 parsel, 929 ada-3 parsel numarasında kayıtlı ARSA nitelikli taşınmazlardır. Bu yüzden menfi bir durum yoktur.

### **7.8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Gayrimenkullerle ilişkin Satış vaadi, Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi ya da Hasılat Paylaşımına konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **7.9 TAŞINMAZIN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, sera gazı salımı seviyesi, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren belgedir.

Tapu Kayıtlarında; Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928 ada - 1 parsel, 929 ada-3 parsel numarasında kayıtlı ARSA nitelikli taşınmazlardır.

Rapor konusu parsellerde henüz yapılar mevcut olmadığından herhangi bir EKB belgesi düzenlenememiştir.

**7.10 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

*Rapora konu taşınma olup, herhangi bir farklı proje söz konusu değildir. farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.*

**7.11 DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ**

*Rapora konu taşınmazlar üzerinde, iktisap tarihlerinin üzerinden beş yıldan az zaman geçmiş olup, terk alanında (yeşil alan) kaldığından proje geliştirilmemiştir.*

**7.12 DEĞERLEME KONUSU 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**

*Rapora konu taşınmaz herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.*



## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içeriğinde tanımlanan inceleme ve elde edilen veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak değerlemesi tamamlanmıştır.

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GMK Paşa Mahallesi, 928-1 ve 929-3 parsel numarasında kayıtlı; "Arsa" nitelikli parsellerin değerlemesinde, "Pazar Değeri Yaklaşımı" kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve taşınmazın değerlendirme çalışmasına esas olabilecek başkaca bir yöntem bulunmadığından UDES 105 Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi GMK Paşa Mahallesi, 928 ada- 1 parsel ve 929 ada-3 parsel numarasında kayıtlı; "Arsa" nitelikli taşınmazların değerlendirilmesinde PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, yapı kalitesi, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın "31.03.2024"tarihindeki pazar değeri;

TAŞINMAZ	HİSSESİ	DEĞERİ (KDV HARİÇ) TL	DEĞERİ (%10 KDV DAHİL) TL
928-1 ve 929-3 PARSELLER TOPLAM	1/1	240.600.000-TL	264.660.000- TL

#### (Taşınmazın Pazar değeri; İkiYüzKırkMilyonAltıYüzBinTürk Lirası'dır.)

\*29.03.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.2854 1 EURO = 34.8023 TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 32.3436.-TL, 1 EURO = 34.7780 TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\*Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

\*\*\*\* İşbu rapor; ekleri ile birlikte 49adet sayfadan mürekkeptir.

Raporu Hazırlayan

Raporu Hazırlayan

Raporu Onaylayan

**Osman N. ULUÖZYURT**

**Hayrettin Eldemir**

**Senem DOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

SPK Lisans No: 400238

SPK Lisans No: 402434

\* BELGE 5070 SAYILI ELEKTRONİK İMZA KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR\*

## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER)

#### 928 ADA-1 PARSEL TAKYİDAT

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-20:17



Kayıd Oluşturan: NURULLAH EMRE NARİN ( MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ MARMARİS ŞUBESİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	928/1
Taşınmaz Kimlik No:	40904835	AT Yüzölçüm(m2):	15437.68
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ÇERKEZKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çerkezköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5850	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639085015	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15437.68	15437.68	Satış 01-02-2022 2335	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 6

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI nin 18/12/2017 tarih E.24340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 560787.03 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 25-12-2017 11:47 - 19263	
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 05-12-2022 18:16 - 26022	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 17/02/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 23448.96 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 17-02-2023 17:03 - 3581	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 20-02-2023 17:26 - 3694	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 08/05/2023 tarih 2023/12686 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 150 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 08-05-2023 22:41 - 9569	
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 444100.98 TL	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM		Çerkezköy - 27-07-2023 14:12 - 15232	

2 / 6

	bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN		
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 15-09-2023 10:00 - 19244
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 29/09/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 25696.04 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 29-09-2023 10:14 - 20328
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 13-11-2023 08:56 - 23593
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 14-11-2023 17:21 - 23767
Serh	Kamu Haczi : 048265 MARMARIS Vergi Dairesi nin 05/02/2024 tarih 20157 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 4120189.33 TL (Alacaklı : 048265 MARMARIS Vergi Dairesi )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 05-02-2024 14:52 - 2388
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 215161.21 TL	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM		Çerkezköy - 01-03-2024 17:00 - 4300

3 / 6

	bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN		
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 09:41 - 4313
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 09:42 - 4314
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 10:34 - 4325
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 10:34 - 4328
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 11:30 - 4345
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 11:30 - 4346

4 / 6

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

5 / 6

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	100000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Çerkezköy - 28-04-2023 13:29 - 8789
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çerkezköy - GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah. - (Aktif) - 928 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Çerkezköy - 28-04-2023 13:29 - 8789	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZDy7Pi\_64w kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

## 929 ADA-3 PARSEL TAKYİDAT

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-3-2024-20:18



Kaydı Oluşturan: NURULLAH EMRE NARİN ( MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ MARMARİS ŞUBESİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	929/3
Taşınmaz Kimlik No:	28536375	AT Yüzölçümü(m2):	24672.92
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ÇERKEZKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çerkezköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5851	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
649034245	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24672.92	24672.92	Satış 11-03-2022 5625	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 5

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : MALİYE BAKANLIĞI BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ nin 22/04/2015 tarih 20150422645060000003 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6577457.04 TL (Alacaklı : MALİYE BAKANLIĞI BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 24-04-2015 09:40 - 5911	
Serh	Kamu Haczi : 007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 05-12-2022 18:16 - 26022	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 17/02/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23448.96 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 17-02-2023 17:03 - 3581	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 20-02-2023 17:26 - 3694	
Serh	İcrai Haciz : Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 27-07-2023 14:12 - 15232	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 29/09/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Çerkezköy - 29-09-2023 10:14 -	

2 / 5



	Yazısı sayılı yazılan ile 25696.04 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		20328	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 13-11-2023 08:56 - 23593	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 14-11-2023 17:21 - 23767	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 01/03/2024 tarih 2023/3933 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 215161.21 TL bedel ile Alacaklı : Dudu Acar lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 01-03-2024 17:00 - 4301	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 09:41 - 4313	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 09:42 - 4314	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3931 sayılı Haciz	MARTI OTEL İŞLETMELERİ		Çerkezköy - 04-03-2024 10:33 -	

3 / 5

	Yazısı sayılı yazılan ile 57007.71 TL bedel ile Alacaklı : Sultan Erturan lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		4324	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 1. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3932 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 109721.43 TL bedel ile Alacaklı : Hava Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 10:34 - 4326	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3980 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 131691.55 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Çoban lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 11:30 - 4345	
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/03/2024 tarih 2023/3979 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 128263.55 TL bedel ile Alacaklı : Seda Elden lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-03-2024 11:30 - 4346	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Hayır	100000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Çerkezköy - 28-04-2023 13:34 - 8791
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çerkezköy - GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah. - (Aktif) - 929 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Çerkezköy - 28-04-2023 13:34 - 8791	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mlxFsXtcY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





## LİSANSLAR

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009 No : 401145

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Osman Nuri ULUÖZYURT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Ejecim Kuruluşu

Tarih : 01.08.2013 No : 402434

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Senem DOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR





### TECRÜBE BELGELERİ





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.03.2020

Belge No: 2019-01.3139

**Sayın Senem DOĞAN**

(T.C. Kimlik No: 12820759600 - Lisans No: 402434 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3691

**Sayın Hayrettin ELDEMİR**

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## SPK YETKİLENDİRME YAZISI



T.C.  
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-8595  
Konu : Yetkilendirme Hk.

09.07.2021

**KALE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**  
Yakuplu mahallesi Hürriyet Bulvarı no:1 SkyportResidence daire:205  
Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi : 25.11.2020 tarihli ve 2 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 08.07.2021 tarih ve 36/1084 sayılı kararıyla;

A) Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu karşılanmasına,  
B) Şirketiniz esas sözleşmesine, "a) Kuruluş bünyesinde sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almak amacıyla gerçekleştirilecek sermaye paylarının devrine ilişkin olarak Kurulum uygun görüşünün alınması zorunludur. b) Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak Kurulum uygun görüşünün alınması zorunludur. Esas sözleşme değişikliklerinin tescilini müteakip gerekli bilgi ve belgeler Kurula bildirilir." ifadesinin eklenmesi hususunda Kuruluşunuzun bilgilendirilmesine,

karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizde kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi,

c) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'nin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin keyfiyeti izleyen 10 iş günü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.nispetiye.gov.tr/spk-ebys>

Müstafi Kemal Mahallesi, Danışman Bulvarı (Ekoçelik Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,

Tel: (312) 2929900, Faks: (312) 2929900,

İstanbul Temsilatlığı: Harbiye Mah. Adalar Ocağı Cad. No 6 Sazca Plaza 34367 Şişli/İSTANBUL 1/2

Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 55 00

e-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>

Keş Adresi: [spk@b01.ksp.tr](mailto:spk@b01.ksp.tr)

Bağlı İfraz: Abdullah AYTEKİN

Başmüfettiş

Telefon No: (312) 292 8563



...isinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması,

ç) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 ve 30432 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2018/11597 Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi,

d) 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı Kural Kararı (24.09.2020 tarih ve 2020/59 no'lu Bültenimizde de yayımlanmıştır) uyarınca, Kurulumuzun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) hükümleri kapsamında UVAP-GDKS ("Uzaktan Veri Alım Platformu - Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi") aracılığı ile işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurulumuza elektronik ortamda bildirim yapılması (UVAP-GDKS'ne <https://spkuvap.spk.gov.tr> internet adresinden erişim sağlanabilecek olup, uygulamaya ilişkin kullanıcı kılavuzu da aynı adresten temin edilebilecektir) ve Kurulumuz tarafından yapılacak yeni bir bildirimde yazılı ortamda da Tebliğ yükümlülüklerinin yerine getirilerek bildirimlerin yapılması,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 18FA7413-BD56-42BE-B681-3C7136171C0F

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-cbys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dündüçsazı Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA,  
Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000,  
İstanbul Temsilatlığı: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No:6 Sıziçi Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 2/2  
Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00  
e-posta: [iletisim@spk.gov.tr](mailto:iletisim@spk.gov.tr), İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>  
Kep Adresi: [spk@h01.kap.tr](mailto:spk@h01.kap.tr)

Bilgi için: Abdullah AYTEKİN  
Başuzman  
Telefon No: (312) 292 8563

