

**MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

**TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ,  
928 ADA, 1 PARSEL İLE 929 ADA 3 PARSELDE YER ALAN ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



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




**06.02.2024 – ÖZEL-0189**

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

**RAPOR ÖZETİ**

<b>Raporu Talep Eden</b>	MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
<b>Sözleşme Tarihi</b>	27.12.2023
<b>Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)</b>	27.12.2023-31.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	06.02.2024
<b>Rapor No</b>	2023-ÖZEL-0189
<b>Rapor Kapsamı</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Raporun Konusu</b>	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 Ada 1 Parsel ile 929 Ada 3 Parselde yer alan arsa nitelikli taşınmazlar
<b>Raporun Kullanım Amacı</b>	Pazar Değer Tespiti
<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi</b>	Gazi Mustafa Kemal Paşa Mah. 928 Ada 1 Parsel, 929 Ada 3 Parsel Çerkezköy/Tekirdağ
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Pelin ŞEKERCİ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Yılmaz GÜNEY- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405932)

**RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR**

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

## UYGUNLUK BEYANI

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

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu,
- Değerleme Uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Raporu hazırlayan Değerleme uzmanı ile Sorumlu Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmadığını,
- Değerleme uzmanları gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini, mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, kabul edilen varsayımlarla hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.

**İÇİNDEKİLER**

Sayfa

1- RAPOR BİLGİLERİ.....	5 -
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:.....	5 -
1.2. Raporun Konusu.....	5 -
1.3. Raporun Kapsamı.....	5 -
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları .....	5 -
1.5. Değerleme Tarihi .....	5 -
1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi .....	5 -
1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su.....	5 -
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5 -
2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	6 -
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı.....	6 -
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi .....	6 -
2.3. Hizmet Alan Müşteri.....	6 -
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı .....	6 -
2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar .....	6 -
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ.....	7 -
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı .....	7 -
3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri .....	7 -
3.2.1. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	10 -
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.....	10 -
3.3.1. İmar Durumu,.....	10 -
3.3.2. Proje Bilgileri:.....	11 -
3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: .....	11 -
3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: .....	11 -
3.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler:.....	11 -
3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi: .....	11 -
3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: .....	11 -
3.7. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu .....	11 -
3.8- Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	11 -
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11 -
4.1. Tanımı .....	11 -
4.2. Ulaşım Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri .....	12 -
4.3. Ana Gayrimenkulün Özellikleri .....	13 -
5. KONUSU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ.....	13 -
5.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	13 -
5.1.1 Ankara İli .....	13 -
5.1.2. Yenimahalle İlçesi .....	14 -
5.1.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	14 -
5.2. Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler .....	24 -
5.3. Bilgilerin Kaynağı.....	24 -
5.4. Değeri Etkileyen Faktörler .....	24 -
5.4.1. Olumlu Faktörler.....	24 -
5.4.2. Olumsuz Faktörler .....	24 -
6. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	24 -
6.1. Değer Tanımları .....	24 -
6.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri).....	24 -
6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....	24 -
6.2. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı) .....	24 -
6.3. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi .....	25 -
6.4. Maliyet Yöntemi .....	25 -
6.5. Proje Geliştirme Yöntemi, .....	25 -

06.02.2024/ 0189

6.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	- 25 -
7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ .....	- 26 -
7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....	- 26 -
7.2.- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	- 28 -
7.3.- Verilerin Değerlendirilmesi .....	- 28 -
7.3.1- Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması.....	- 28 -
7.3.2- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	- 28 -
7.3.3- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	- 28 -
7.3.4- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	- 29 -
7.3.5- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	- 31 -
7.3.6- Kira Değer Analizi .....	- 31 -
7.3.7- Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	- 31 -
7.3.8- Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	- 31 -
7.3.9- Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	- 31 -
8. SONUÇ .....	- 32 -
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	- 32 -
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	- 32 -
9. EKLER .....	- 33 -
Tapu Fotokopi, Tapu Kaydı (Kopya)	
Taşınmaz İmar Durumu ve İmar Belgeleri	
Taşınmazın Fotoğrafları	
Taşınmazın GYO Portföyünde Olmayacağına Dair Beyan	
Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişi ve SPK Lisansları	
Firmanın SPK Yetki Belgesi	
Firmanın BDDK Yetki Belgesi	

## **1- RAPOR BİLGİLERİ**

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

06.02.2024 tarih ve 2023-ÖZEL-0189 numaralı rapor.

### **1.2. Raporun Konusu**

Bu rapor; tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 Ada, 1 Parsel ile 929 ada 3 parselde yer alan taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 27.12.2023-31.12.2023 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

### **1.3. Raporun Kapsamı**

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

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

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

### **1.5. Değerleme Tarihi**

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 27.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2023 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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

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

Bu değerlendirme raporu; tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 Ada, 1 Parsel ile 929 ada 3 parselde yerleşik arsaların değerlendirme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

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

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

### **2.3. Hizmet Alan Müşteri**

#### **MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

1969 yılında kurulmuş İstanbul merkezli şirket. 1989 yılında borsaya açılarak hisseleri Borsa İstanbul'da (o dönemki adıyla İMKB) işlem gören ilk turizm şirketi olmuştur. Toplam 120 milyon liralık sermaye ile kurulan şirket, hâlen Borsa İstanbul'da MARTI kodu ile işlem görmektedir.[2] Ana çatı şirketin bünyesi altında Martı Otel, Martı Resort, Martı La Perla, Martı Myra Kemer ve Martı Marina gibi alt iştirakler bulunmaktadır.

**Adresi** : Ömer Avni Mahallesi Dümen Sokak Dümen Apt. No:3/8 Beyoğlu/İSTANBUL  
**Web** : <https://www.marti.com.tr>  
**Tel** : + 90 0212 334 88 50  
**Faks** : + 90 0312 334 88 52  
**E-posta** : [marti@marti.com.tr](mailto:marti@marti.com.tr)

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

Tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 Ada, 1 Parsel ile 929 ada 3 parselde yerleşik arsaların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

### **2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar**

Müşteri tarafından değerlendirme konusunda herhangi bir sınırlama getirilmiştir.

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

İli	TEKİRDAĞ	Taşınmaz Kimlik No	40904835	Arsa Payı	1/1
		Pafta No	-		
İlçesi	ÇERKEZKÖY	Ada No	928	Blok/Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	1	Bağ. Bl. No	-
Mahallesi	GMKP	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	15.437,38	Kapı No	-
Köyü	-	Ana g.menkulün vasfı	ARSA	Niteliği	-
Sokağı	-	Malikler	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Mevkii	-	Tapunun türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		
			<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı		
Cilt/Sayfa	60/5850		<input type="checkbox"/> Cins tashihli bina		
			<input checked="" type="checkbox"/> Arsa/Tarla/Bağ/v.b		

İli	TEKİRDAĞ	Taşınmaz Kimlik No	40904835	Arsa Payı	1/1
		Pafta No	-		
İlçesi	ÇERKEZKÖY	Ada No	929	Blok/Kat No	-
Bucağı	-	Parsel No	3	Bağ. Bl. No	-
Mahallesi	GMKP	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	24.672,92	Kapı No	-
Köyü	-	Ana g.menkulün vasfı	ARSA	Niteliği	-
Sokağı	-	Malikler	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Mevkii	-	Tapunun türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		
			<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı		
Cilt/Sayfa	60/5851		<input type="checkbox"/> Cins tashihli bina		
			<input checked="" type="checkbox"/> Arsa/Tarla/Bağ/v.b		

**3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri**

Taşınmazın tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmaza ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 31.01.2024 tarih, saat: 12:42-12:43 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekinde olup taşınmazlar üzerinde



Ada/Parsel	Tür	Açıklama	Tarih/Yevmiye
928 Ada 1 Parsel	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 )	25.12.2017/19263
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	İstanbul 22. İcra Dairesi nin 06/05/2022 tarih 2022/10799 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 42351.16 TL bedel ile Alacaklı : Doğan Tengizman lehine haciz işlenmiştir	09.05.2022/10309
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/05/2022 tarih 2022/13215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 73497.58 TL bedel ile Alacaklı : Tek Bilgisayar Bilişim Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	13.05.2022/10865
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Denizli 8. İcra Dairesi nin 27/07/2022 tarih 2022/3587 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 13622.37 TL bedel ile Alacaklı : Adm Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	28.07.2022/16811
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 45747.80 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir	14.09.2022/20167
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 01/12/2022 tarih 2022/30469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3025.24 TL bedel ile Alacaklı : Bahar Kaymaz lehine haciz işlenmiştir.	01.12.2022/25873
928 Ada 1 Parsel	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 )	05.12.2022/26022
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	İstanbul 8. İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2017/890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3508.97 TL bedel ile Alacaklı : Akso Elektrik Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	04.01.2023/192
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/14193 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2861.30 TL bedel ile Alacaklı : Nurettin Şahin lehine haciz işlenmiştir.	17.01.2023/1201
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Siirt İcra Dairesi nin 24/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 550.98 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	24.01.2023/1758
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2015/3869 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 402.33 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	31.01.2023/2318
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 609.86 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	31.01.2023/2351
928 Ada 1 Parsel	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.	17.02.2023/3581
928 Ada 1 Parsel	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.	20.02.2023/3694
928 Ada 1 Parsel	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.	08.05.2023/9569
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Kemer İcra Dairesi nin 27/07/2023 tarih 2023/1091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazım Gemici lehine haciz işlenmiştir.	27.07.2023/15232
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	31.07.2023/15474
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	17.08.2023/16999
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 18/08/2023 tarih 2016/3259 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 16198.20 TL bedel ile Alacaklı : Marmaris Gaz Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	21.08.2023/17241
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 06/09/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 923.20 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir	06.09.2023/18499
928 Ada 1 Parsel	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	15.09.2023/19244
928 Ada 1 Parsel	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.	29.09.2023/20328
928 Ada 1 Parsel	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 04/10/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 926.67 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine	04.10.2023/20729
928 Ada 1 Parsel	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.	13.11.2023/23593
928 Ada 1 Parsel	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.	14.11.2023/23767
928 Ada 1 Parsel	İpotek	Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 1.0 dereceden 100.000.000,00 TL bedel ile ipotek	28.04.2023/8789

929 Ada 3 Parsel	Tür	Açıklama	Tarih/Yevmiye
929 Ada 3 Parsel	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 )	24.04.2015/5911
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	İstanbul 22. İcra Dairesi nin 06/05/2022 tarih 2022/10799 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 42351.16 TL bedel ile Alacaklı : Doğan Tengizman lehine haciz işlenmiştir	09.05.2022/10309
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/05/2022 tarih 2022/13215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73497.58 TL bedel ile Alacaklı : Tek Bilgisayar Bilişim Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	13.05.2022/10865
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Denizli 8. İcra Dairesi nin 27/07/2022 tarih 2022/3587 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13622.37 TL bedel ile Alacaklı : Adm Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	28.07.2022/16811
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45747.80 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir	14.09.2022/20167
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 01/12/2022 tarih 2022/30469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3025.24 TL bedel ile Alacaklı : Bahar Kaymaz lehine haciz işlenmiştir.	01.12.2022/25873
929 Ada 3 Parsel	Kamu Haczi	007205 KEMER Vergi Dairesi nin 02/12/2022 tarih 305650 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 809732.59 TL (Alacaklı : 007205 KEMER Vergi Dairesi )	05.12.2022/26022
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	İstanbul 8. İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2017/890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3508.97 TL bedel ile Alacaklı : Aksa Elektrik Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	04.01.2023/192
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/14193 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2861.30 TL bedel ile Alacaklı : Nurettin Şahin lehine haciz işlenmiştir.	17.01.2023/1201
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Siirt İcra Dairesi nin 24/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 550.98 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	24.01.2023/1758
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2015/3869 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 402.33 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	31.01.2023/2318
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 609.86 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	31.01.2023/2351
929 Ada 3 Parsel	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.	17.02.2023/3581
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 20/02/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 124494.10 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	20.02.2023/3694
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	İstanbul 9. İcra Dairesi nin 08/05/2023 tarih 2023/12686 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 150 TL bedel ile Alacaklı : Deniz Yatırım Menkul Kıymetler Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	08.05.2023/9570
929 Ada 3 Parsel	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.	27.07.2023/15232
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/246670 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1034.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	31.07.2023/15474
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	17.08.2023/16999
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 18/08/2023 tarih 2016/3259 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16198.20 TL bedel ile Alacaklı : Marmaris Gaz Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	21.08.2023/17241
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 06/09/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 923.20 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir	06.09.2023/18499
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir	15.09.2023/19244
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 29/09/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25696.04 TL bedel ile Alacaklı : Bilgin Gündoğdu lehine haciz işlenmiştir.	29.09.2023/20328
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 04/10/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 926.67 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine	04.10.2023/20729
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	13.11.2023/23593
929 Ada 3 Parsel	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	14.11.2023/23767
929 Ada 3 Parsel	İpotek	Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Lehine 1.0 dereceden 100.000.000,00 TL bedel ile ipotek	28.04.2023/8791

06.02.2024/ 0189

### 3.2.1. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 31.01.2024 tarihinde, saat 12:42-12:43' de alınan TAKBİS kaydına göre; 928 Ada 1 Parsel 01.02.2022 tarih ve 2335 yevmiye numaralı satış işlemi, 929 Ada 3 Parsel 11.03.2022 tarih 5625 yevmiye numaralı satış işlemi ile MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına tescilli yapılmıştır.

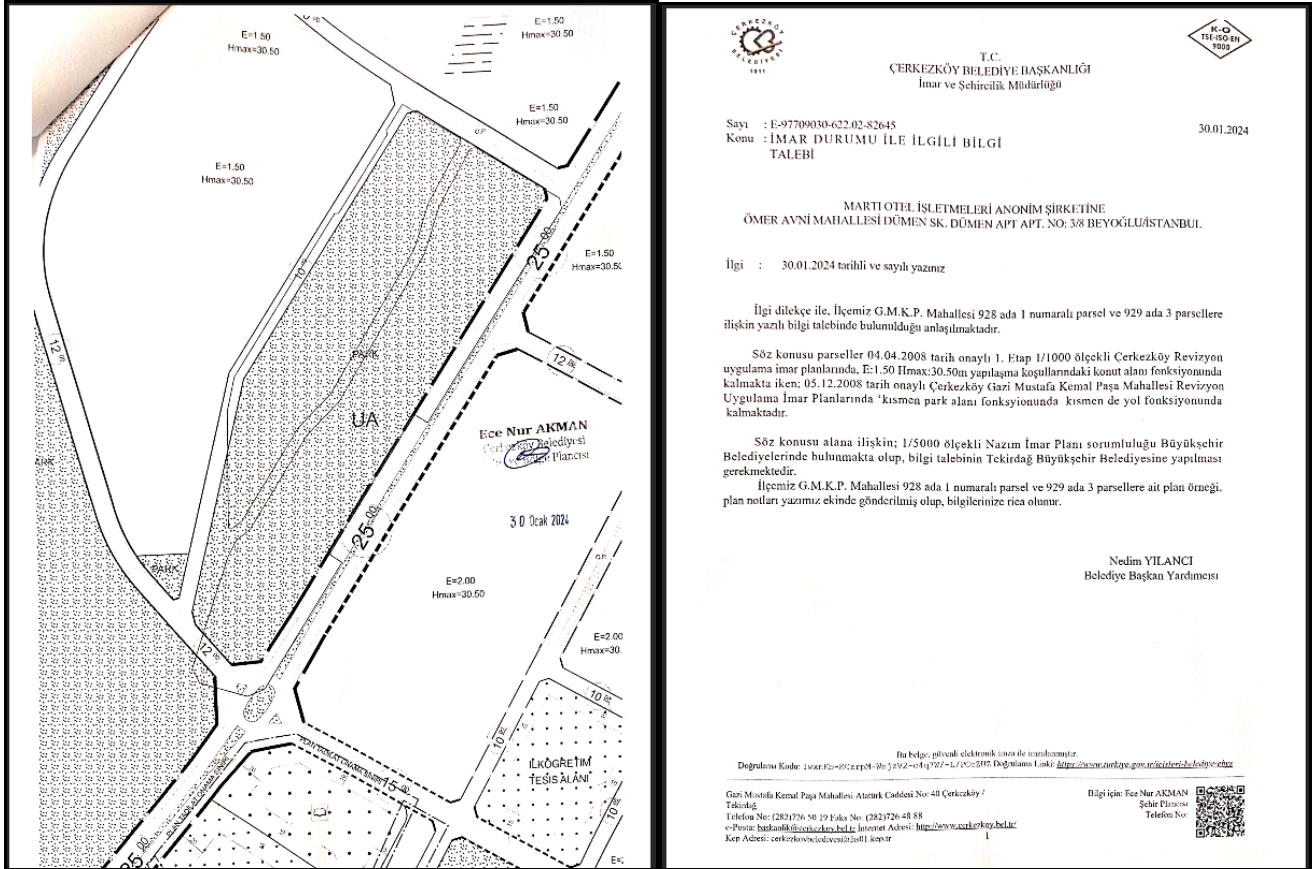
### 3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

Belediyesinde taşınmazın dosyası tarafımızca incelenmemiş olup aşağıda bahsedilen bütün belge ve bilgiler Çerkezköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Belediye dosyası taranarak dijital ortam aktarılmış ve tarafımıza dijital ortamda verilen proje ve belgeler incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz ile ilgili taranmış belgeler arasında herhangi bir cezai tutanak, zabıt, encümen kararı vb. evraka rastlanmamıştır.

#### 3.3.1. İmar Durumu,

Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirket'in 30.01.2024 tarihli başvurusuna istinaden Çerkezköy Belediyesi'nden 30.01.2024 tarih ve E-97709030-622.02-82645 sayılı cevabi yazıda; 928 ada 1 numaralı parsel ile 929 ada 3 numaralı parseller 04.04.2008 tarih onaylı 1. Etap 1/1000 Ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında E:1,50, Hmax: 30,50 metre konut alanı fonksiyonunda kalmakta iken 05.12.2008 tarih onaylı Çerkezköy GMKP Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planında "Kısmen Park ve Kısmen Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Çerkezköy Belediye Başkanlığından yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen belgeler üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında 1995 ve 1997 yılında olmak üzere iki kez İmar uygulamasının yapıldığı ve her iki uygulamada da DOP kesintisi yapılarak taşınmazların ARSA olarak tescil edildikleri tespit edilmiştir. Söz konusu belgeler rapor eklerinde sunulmuştur.



06.02.2024/ 0189

### 3.3.2. Proje Bilgileri:

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

### 3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerlemeye konu taşınmaz için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

### 3.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler:

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

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

### 3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/İNŞAT faaliyet bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/İNŞAT faaliyet bulunmamaktadır.

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

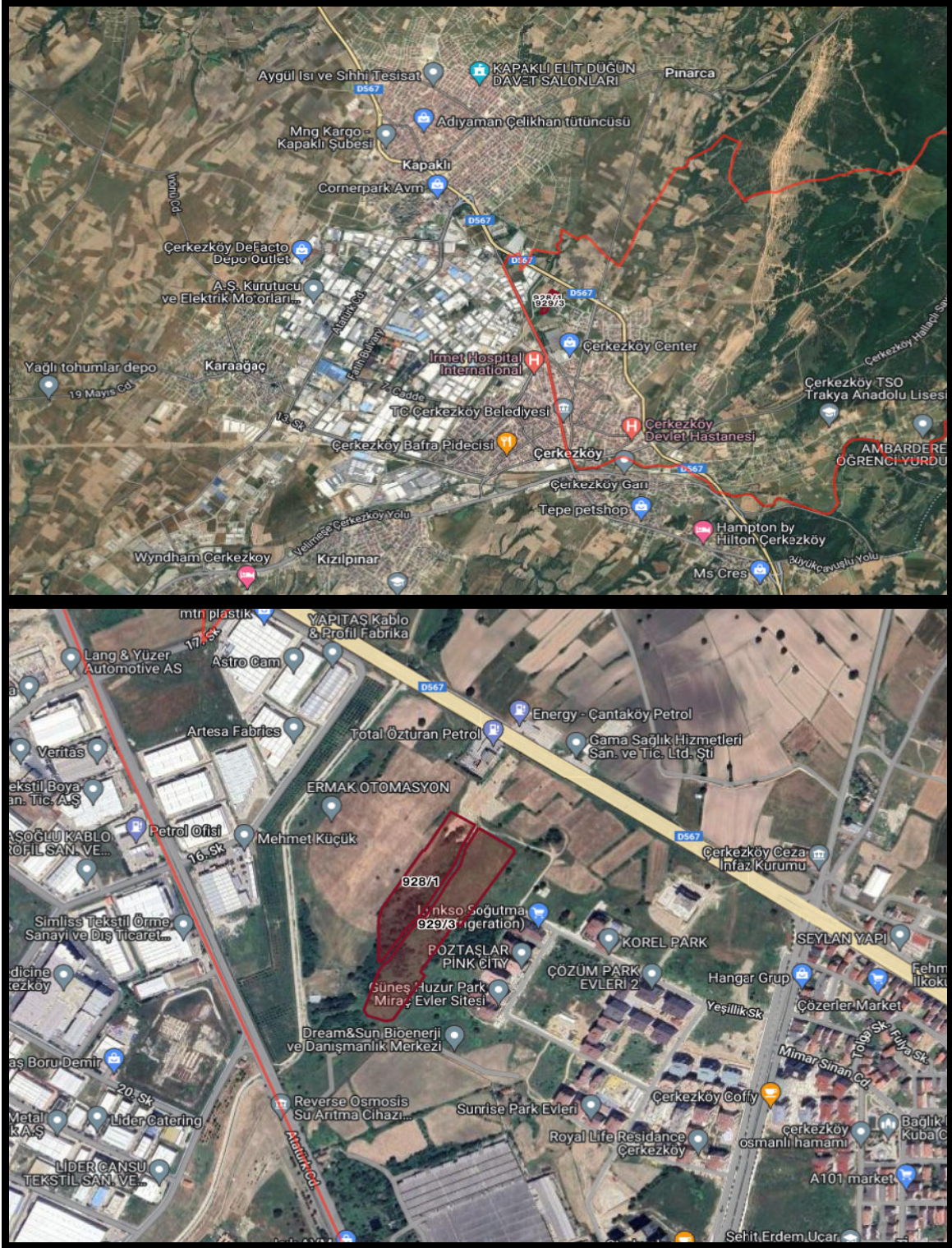
Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/İNŞAT faaliyet bulunmamaktadır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### 4.1.Tanımlı

Değerleme konusu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 928 ada 1 parselde yerleşik 15.437,68 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa ile 929 ada 3 parselde yerleşik 24.672,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsadır.

#### 4.2.Ulaşım Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri



Değerleme yapılan taşınmazlar Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi'nde yerleşiktir. Açık adresi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mah. Tan Sokak.928 Ada 1 Parsel, 929 Ada 3 Parsel Çerkezköy/TEKİRDAĞ şeklindedir.

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

### 4.3. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi dahilindeki 15.437,68 m2 alanlı olan 928 ada 1 numaralı parseldir. Taşınmaz Tekirdağ il merkezinin kuzeydoğu tarafında il merkezine yaklaşık 55 km mesafede yer alan Çerkezköy İlçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Belediye mücavir alan sınırları içerisinde yer alan taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, kısmen Park, Kısmen Yol Alanında yer almaktadır. Ulaşım toprak yol ile sağlanmakta olup, alt yapı çalışmalarının devam ettiği bölgede ulaşım imkanları yeterli seviyededir. Taşınmaz amorf bir şekle sahip olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmaz ada parsel olup parselin tüm cepheleri imar yoluna cephelidir. Taşınmaz üzerinde otsu bitki ve birkaç bodur ağaç ile bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ ili Çerkezköy ilçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi dahilindeki 24.672,92 m2 alanlı olan 929 ada 3 numaralı parseldir. Taşınmaz Tekirdağ il merkezinin kuzeydoğu tarafında il merkezine yaklaşık 55 km mesafede yer alan Çerkezköy İlçesi Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Belediye mücavir alan sınırları içerisinde yer alan taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, kısmen Park, Kısmen Yol Alanında yer almaktadır. Ulaşım toprak yol ile sağlanmakta olup, alt yapı çalışmalarının devam ettiği bölgede ulaşım imkanları yeterli seviyededir. Taşınmaz amorf bir şekle sahip olup, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmaz ada parsel olup parselin tüm cepheleri imar yoluna cephelidir. Taşınmaz üzerinde otsu bitki ve birkaç bodur ağaç ile bulunmaktadır.

## **5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ**

### 5.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.1.1 Tekirdağ İli



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

Tekirdağ verimli toprakları ve sanayisi ile Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Doğal kaynaklar açısından kömür, gaz ve yer altı su kaynakları bulunmaktadır. Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul ile Avrupa arası bağlantı sağlayan D-100 ve D-110 karayolu ile TEM otoyolu il sınırları

06.02.2024/ 0189

içerisinden geçmektedir. D-100 İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, D-110 ve TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır. Tekirdağ-İstanbul 136 km, Edirne 143 km, Kırklareli 118 km, Hayrabolu 52 km, Çorlu 42 km, Çerkezköy 63 km, Malkara 57 km, Yunanistan İpsala Sınır Kapısı'na 108 km., Bulgaristan Kapıkule Sınır Kapısı'na 160 km'dir. Başlıca ulaşım yolları: havalimanı, deniz yolu, demir yolu ve kara yoludur. Tekirdağ ilinin Marmara Denizi'ne kıyısı olup birçok iskeleye sahip olması sebebiyle deniz ticareti önemli bir yer kaplamaktadır. Çorlu Deri OSB, Çerkezköy OSB, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ve Çorlu-Çerkezköy arasında kurulan sanayi tesisleri ile şehrin ekonomisinde sanayi ilk sırada yer almaktadır. İhracatta ilk sırada tekstil sanayi ürünleri, deri sanayi ürünleri, demir, şarap, Ayçiçek yağı yer almaktadır.

### 5.1.2. Çerkezköy İlçesi



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

Çerkezköy, ulaşım imkânları gelişmiş olan bir ilçedir. Çerkezköy'e ulaşım karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Beyciler-Çerkezköy bağlantı yolu ile TEM otoyoluna bağlanabilmektedir. Çerkezköy ilçesinden geçen demiryolu ile İstanbul-Edirne-Avrupa'ya ulaşım sağlanabilmektedir. Aşağıdaki haritalara konu taşınmazın bulunduğu Çerkezköy ilçesinin ulaşım ağı gösterilmektedir.

### 5.1.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi

06.02.2024/ 0189

yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*\*3.Çeyrek verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

### Yıllık Enflasyon\*

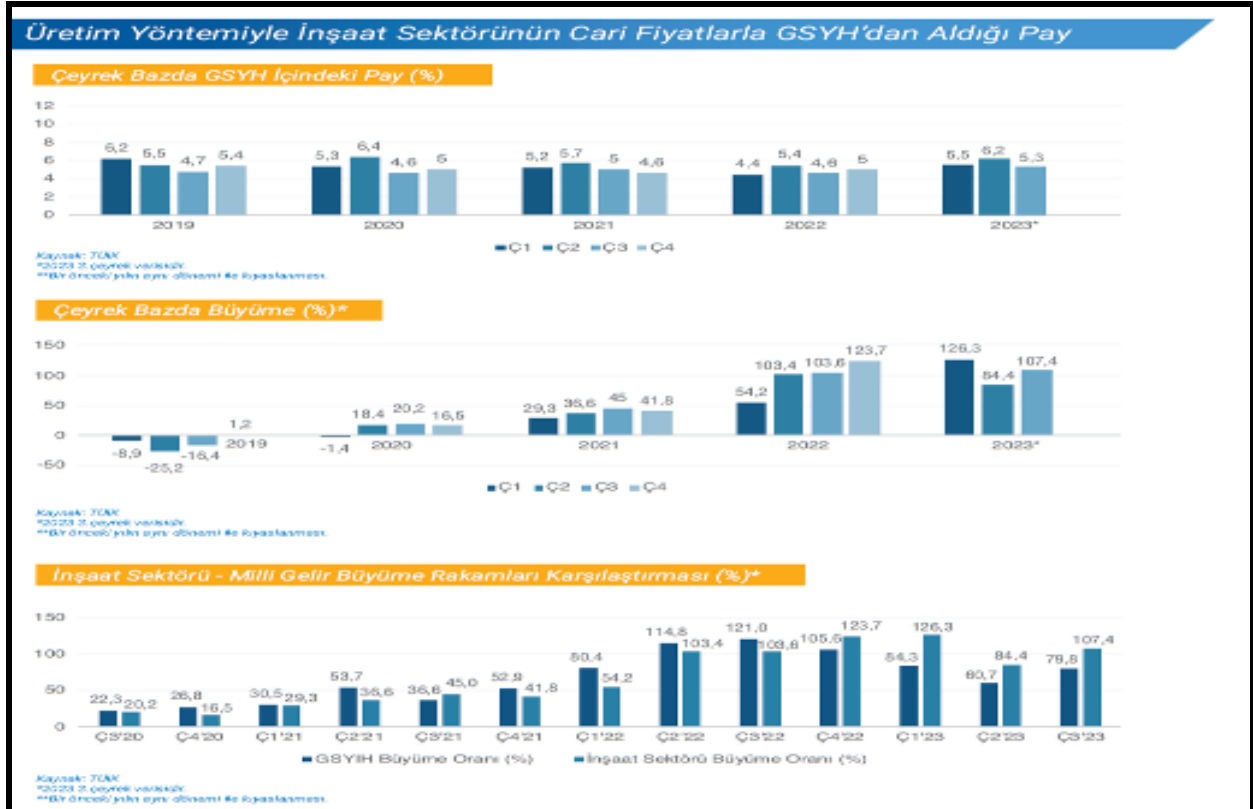


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim





06.02.2024/ 0189

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. Çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m<sup>2</sup>, İzmir'de 31.853 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 20.932 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2.nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÖİK

\*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
<b>2021 Toplam</b>	<b>461.523</b>	<b>1.030.333</b>	<b>1.491.856</b>	<b>294.530</b>	<b>19,7</b>
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
<b>2022 Toplam</b>	<b>460.079</b>	<b>1.025.543</b>	<b>1.485.622</b>	<b>280.320</b>	<b>18,9</b>
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

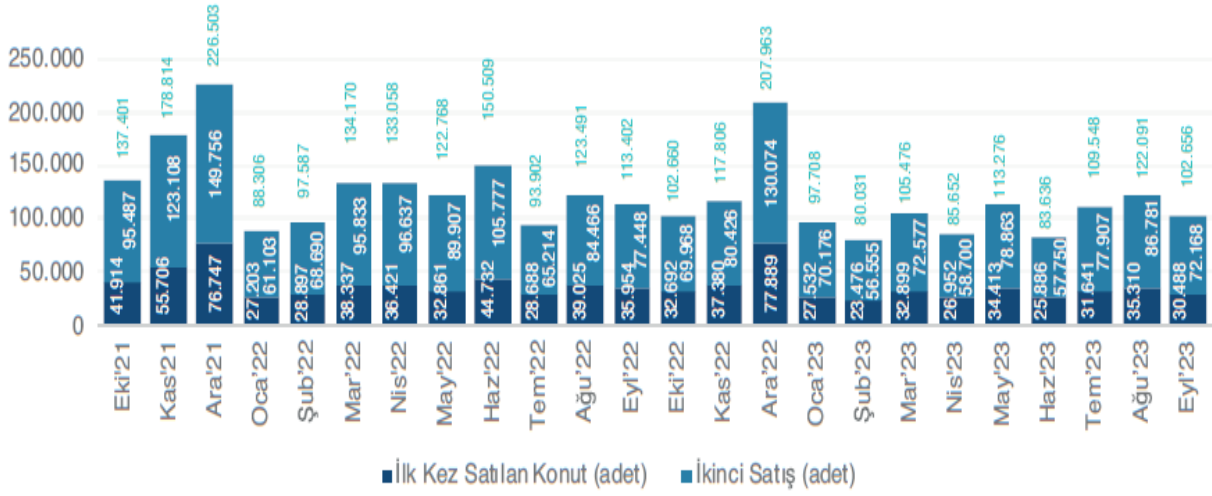
2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satışı ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

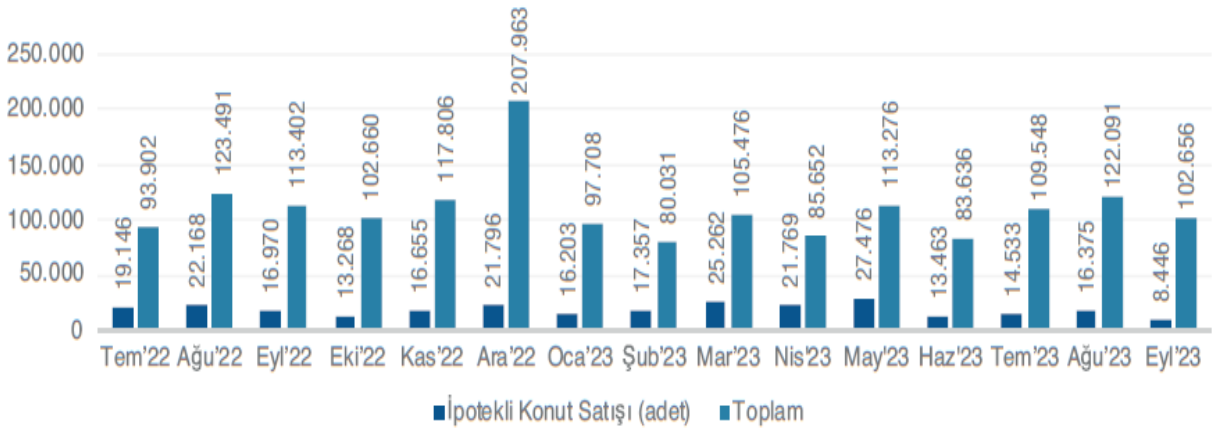


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları

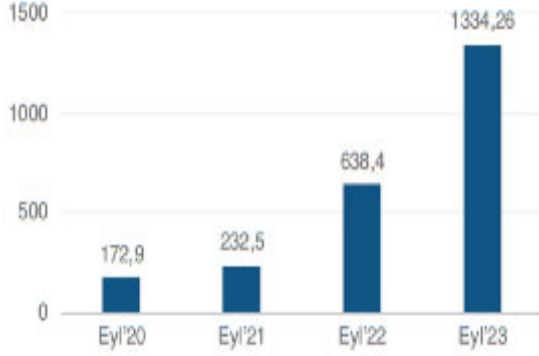


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemi bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

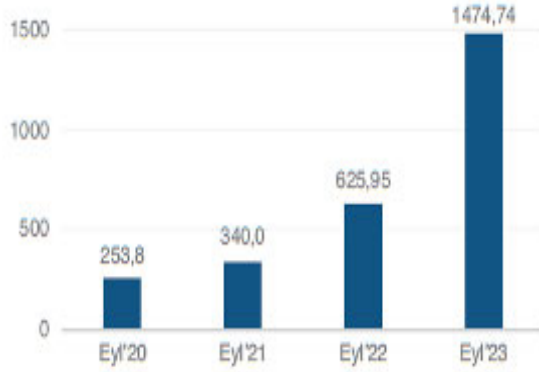
### Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2023 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
1.334,26	8,52%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
109,00%	1234,26%

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: 2023 Eylül	Aylık Nominal Değişim (%)
1.474,74	3,42%

Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
135,60%	1374,74%

**ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.**

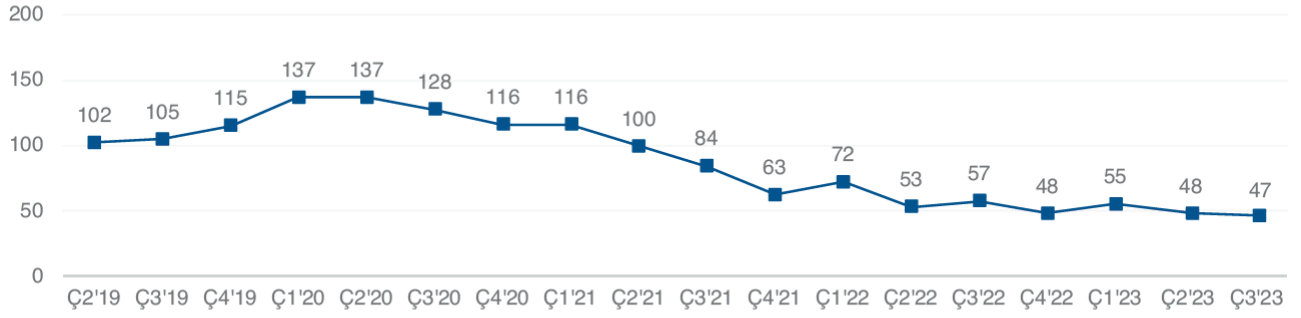
Kaynak: Endeksa

\*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut mülkleri fiyatlarına göre endeks=100 denli olarak hesaplanmıştır. Geçirilen dönemlere il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır.\*



Kaynak: Endeksa

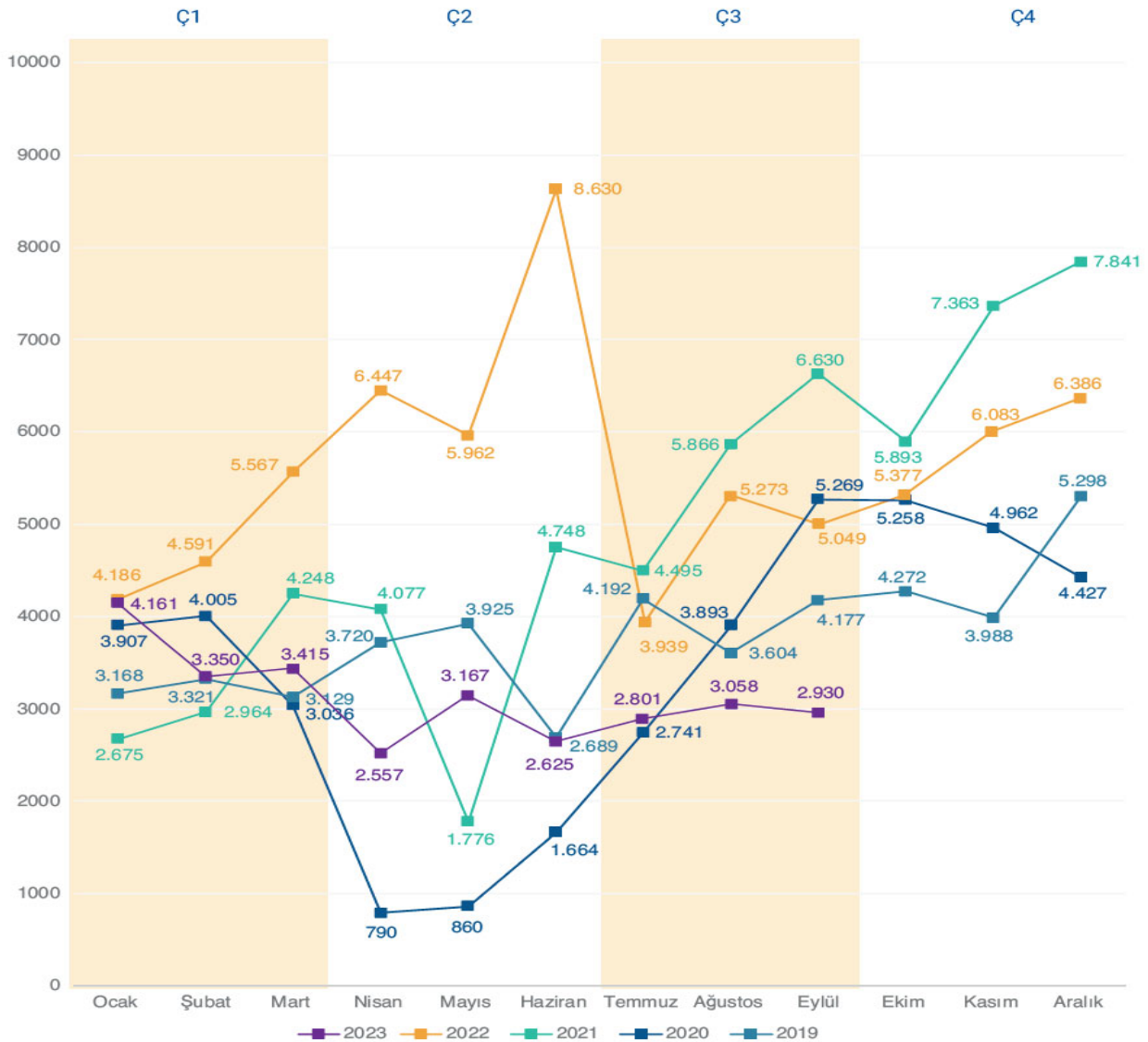
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

\*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanenin taksiti karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

### Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibarıyla ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

06.02.2024/ 0189

**Konut ve Ticari Gayrimenkul**

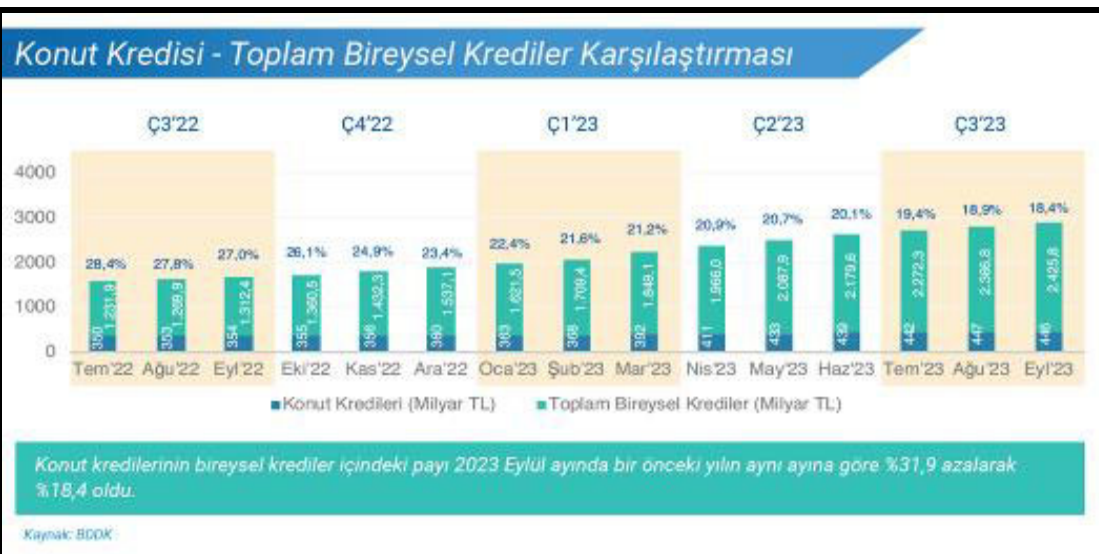
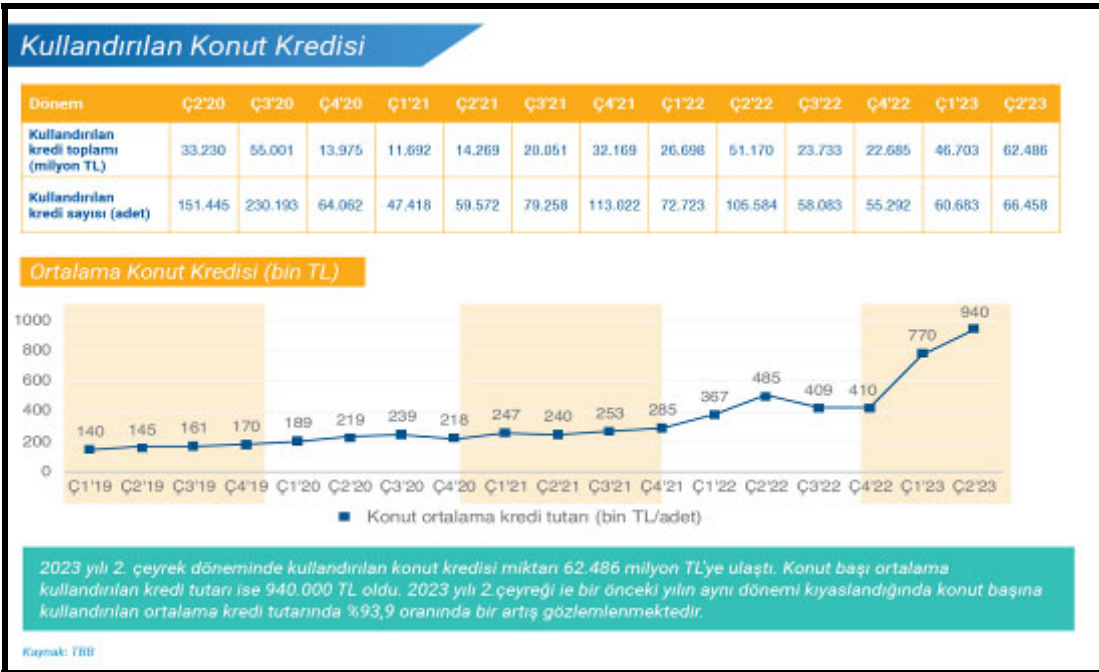
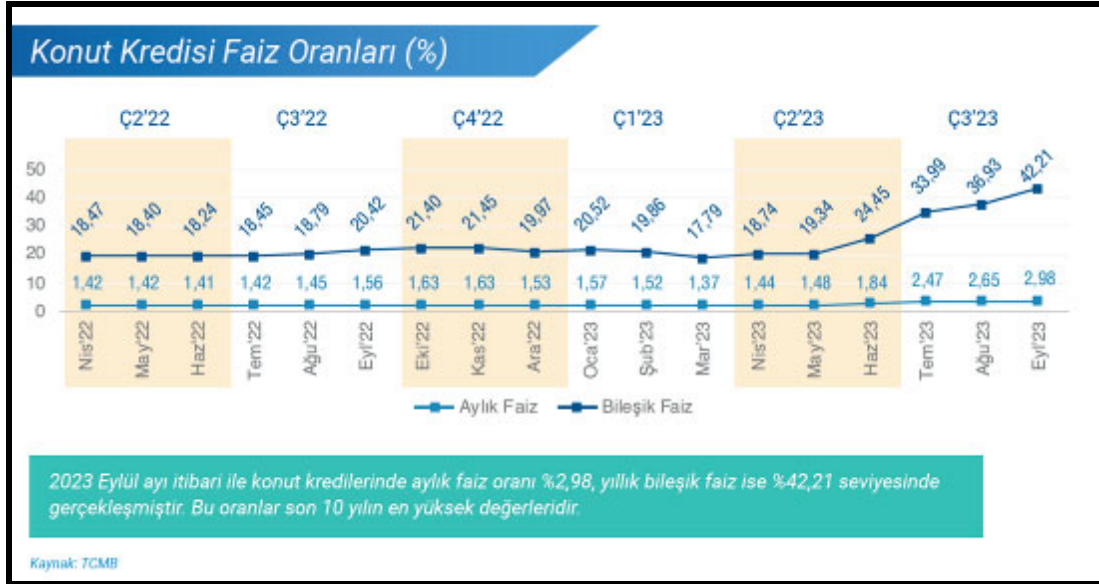
Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m<sup>2</sup> olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m<sup>2</sup>'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekaşe bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekaşe bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.





## 5.2. Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

## 5.3. Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çerkezköy Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

## 5.4. Değeri Etkileyen Faktörler

### 5.4.1. Olumlu Faktörler

- \* İmar parsel olması
- \* Yatırım amaçlı tercih edilen bölgede konumlu olması

### 5.4.2. Olumsuz Faktörler

- \* Ulaşım imkanlarının kısıtlı olması
- \* Altyapının henüz tamamlanmamış olması
- \* İmar planı kapsamında Park ve Yol alanında kalıyor olması
- \* Şehir merkezine uzak konumlu olması.

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

### 6.1. Değer Tanımları

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

#### 6.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

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

#### 6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

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

### 6.2. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)

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

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

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

### 6.3. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi

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

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

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

### 6.4. Maliyet Yöntemi

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

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

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

### 6.5. Proje Geliştirme Yöntemi,

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

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

#### Kullanım Alanları:

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

### 6.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

## **7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ**

### **7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

#### **Satılık Arsa Emsal Krokisi**



#### **Satılık Arsa Emsalleri**

##### **Emsal 1 Doğa Gayrimenkul 0555 02 97 20**

Değerlemeye konu taşınmazların komşu adası olan 1475 ada 15 parselde yer alan 3.987,29 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü E:1,50 Hmax:30,50 yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık öncesi 78.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. (19.564 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 2 Aran Emlak Gayrimenkul 0532 22 38 10**

Değerlemeye konu taşınmazların komşu adası olan 1474 ada 1 parselde yer alan 5.331,16 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü E:1,50 Hmax:30,50 yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık öncesi 95.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. (17.820 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 3 Özgüven Gayrimenkul 0532 442 50 81**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda 451 ada 26 parselde yer alan 493,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü Taks:0,40 Kaks:2,00 Hmax:5 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık öncesi 8.500.000,00 TL bedel ile satılıktır. (17.241 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 4 Atik Gayrimenkul 0532 526 27 87**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda 1437 ada bünyesinde yer alan 8 parselden oluşan toplam 3.128,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü Taks:0,40 Kaks:2,00 Hmax:5 Kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık öncesi 45.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. (14.386 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 5**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda İstasyon Mahallesi 93 Ada 153 parsel numaralı imar planında okul alanında yer alan 4.722,64 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa vasıflı taşınmaz Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016 yılında almış olduğu karar ile 5.265.746,60 TL bedel ile kamulaştırılmıştır. (1.115,00 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 6**

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda İstasyon Mahallesi 93 Ada 156 parsel numaralı imar planında okul alanında yer alan 967,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa vasıflı taşınmaz Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2016 yılında almış olduğu karar ile 1.078.205,00 TL bedel ile kamulaştırılmıştır. (1.115,00 TL/m<sup>2</sup>)

### Emsal Açıklamaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazın Park imarlı olması dikkate alınarak taşınmazın yakın konumunda, imar planında okul ve yol alanında yer alan kamulaştırılmış taşınmazlar ile yakın çevresinde yer alan satılık arsa emsalleri seçilmiştir. Temin edilen emsal arsaların konumları, cepheleri yapılaşma koşulları ve değerini etkileyen nitelikler dikkate alınarak artı eksi yönde indirgeme uygulanarak taşınmaz ile uyumlulaştırılarak, aşağıda yapılan emsal analizi sonucunda, emsal arsaların ortalama birim değerinin 7.770,00TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesap edilmiştir.

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU							
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
1	MAHALLE	GMKP	GMKP	GMKP	GMKP	İSTASYON	İSTASYON
2	ADA/PARSEL	1475/15	1474/1	454/26	1437/8	93/153	93/156
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	100 m	400 m	1.4 km	1.3 km	3.4 km	3.6 km
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Konut	Konut	Konut	Konut	Okul-Yol	Okul-Yol
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	3987.29	5331.16	493	3128	4722.64	967
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILMIŞ	SATILMIŞ
11	SATIŞ DEĞERİ (TL)	78,000,000.00 ₺	95,000,000.00 ₺	8,500,000.00 ₺	45,000,000.00 ₺	5,265,746.60 ₺	1,078,205.00 ₺
7	SATIŞ TARİHİ	GÜNCEL İLAN	GÜNCEL İLAN	GÜNCEL İLAN	GÜNCEL İLAN	01.09.2016	01.09.2016
8	SATIŞ TARİHİ ÜFE	2915.02	2915.02	2915.02	2915.02	2915.02	2915.02
9	DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
10	DEĞERLEME TARİHİ ÜFE	2915.02	2915.02	2915.02	2915.02	258.77	258.77
12	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Doğa Gayrimenkul 0555 02 97 20	Aran Emlak 0532 22 38 10	Özgüven Gayrimenkul 0532 442 50 81	Atık Gayrimenkul 0532 526 27 87	-	-
13	PAZARLIK PAYI (%)	10	10	10	10	0	0
14	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	70,200,000.00 ₺	85,500,000.00 ₺	7,650,000.00 ₺	40,500,000.00 ₺	59,318,146.05 ₺	12,145,879.12 ₺
15	AÇIKLAMA	Benzer konum özelliklerine sahip, çok daha iyi yapılaşma şartlarına sahip	Benzer konum özelliklerine sahip, çok daha iyi yapılaşma şartlarına sahip	Benzer konum özelliklerine sahip, çok daha iyi yapılaşma şartlarına sahip	Benzer konum özelliklerine sahip, çok daha iyi yapılaşma şartlarına sahip	Benzer İmar Özelliklerine sahip, daha iyi konumda	Benzer İmar Özelliklerine sahip, daha iyi konumda
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	-50.00	-50.00	-50.00	-50.00	0.00	0.00
	KONUMU TİCARİ FAAL YOĞUNLUĞU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	-10.00	-10.00
	YOL CEPHESİ (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	ŞEKLİ (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	-5.00	-5.00	-10.00	-10.00	0.00	0.00
	ULAŞIM DURUMU (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	-10.00	-10.00
16	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-55.00	-55.00	-60.00	-60.00	-20.00	-20.00
17	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	31,590,000.00 ₺	38,475,000.00 ₺	3,060,000.00 ₺	16,200,000.00 ₺	47,454,516.84 ₺	9,716,703.29 ₺
18	BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	7,922.67 TL	7,217.00 TL	6,206.90 TL	5,179.03 TL	10,048.30 TL	10,048.30 TL
19	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )	7,770.37 TL					

### ARSA DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	ADA NO	PARSEL NO	m <sup>2</sup>	BİRİM BEDEL (TL / m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
1	ARSA	928	1	15.437,68	7.770,00	119.950.077,60
2	ARSA	929	3	24.672,92	7.770,00	191.708.588,40
<b>ARSANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>~311.660.000,00 TL</b>

## 7.2.- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

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

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

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

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı uyumlu olarak ve “PARK” fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

## 7.3.- Verilerin Değerlendirilmesi

<b>TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ</b>	
<b>Arsa Değeri</b>	<b>311.660.000,00 TL</b>

### 7.3.1- Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa nitelikli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı parsellerde farklı uygulamalar yapılması ve gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır

Pazar yaklaşımı yönteminde taşınmaz gibi imar planında kamusal alanlarda yer alan kamulaştırılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, bölgede kamulaştırma bedellerinin değerlendirilmesine yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

### 7.3.2- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### 7.3.3- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 7.3.4- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

3194 Sayılı İmar Kanunu:

Üçüncü Bölüm, Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları, Parselasyon planlarının hazırlanması: Madde 18  
İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re 'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

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

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

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

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur. (Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hallerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

2942 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 1/f.1'de; "(Ek: 20/8/2016-6745/33 md.) Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde taşınmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesindeki uzlaşma sürecini ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemleri tamamlandıktan sonra taşınmazın kamulaştırılmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir." denmektedir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bedel takdir 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı

06.02.2024/ 0189

başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir

Taşınmazların uygulama imar planında park alanında kalması öncesinde “konut” alanında olması, yapılmış olan son revize plana göre planda park fonksiyonunun bu parsellere denk düşmesi, plan öncesindeki konut imarlı komşu parsel sahipleri ile eşit haklara sahip iken kamusal lejanta çevrildiği görülmüştür.

İşbu rapora konu taşınmazlar, Çerkezköy Belediyesince yürürlüğe girdiği tarihteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Park” alanında kalmaktadır. Belediye bugüne kadar park alanında kalan taşınmazlarla ilgili herhangi bir kamulaştırma işlemi tesis etmemiştir.

Rapora konu taşınmazlarda Uygulama İmar Planının tasdik tarihinde kesinleşmiş olması karşısında kamulaştırmaya yetkili idare olan Çerkezköy Belediyesince planların kesinleşmesinden itibaren 3194 sayılı İmar Kanununun 10. Maddesinde öngörülen 5 yıllık süre içerisinde taşınmazların imar programına alınarak kamulaştırılmadığı anlaşılmaktadır.

Konu taşınmazlar fiilen henüz park statüsü kazanmadığı, yerinde park kullanımına yönelik bir fonksiyon bulunmadığından ve henüz kamulaştırma işlemi yapılmadığından ortaya çıkan mülk sahibinin hak kaybı olarak değerlendirilmektedir. Hak kaybının ortadan kalkması için konu parsellerin Park kullanımına yönelik olarak kamulaştırılması yada, Park olmadan önceki imar hakkına sahip olması gerekmektedir.

İlgili imar kanununda yukarıda belirtilmiş olan bilgiler ve maddeler doğrultusunda konu taşınmazlarda tekrardan bir DOP kesintisi yapılmayacak olup, tamamının bedeli karşılığında kamulaştırılabileceği sonucu çıkmaktadır. Değerlemeden tüm bu hususlar dikkate alınmıştır.

Rapora konu gayrimenkullerin tapu kayıtları detaylıca incelenmiş olup, taşınmazların tapu kayıtlarında çeşitli Şerhler, Kamu Haczi ve İcrai Hacizler olduğu görülmüştür. Bu kayıtlar ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar değerlendirilmiştir.

**İcrai Hacizler:** 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. 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.

**Kamu Hacizleri:** Devlete olan borçların ödenmediği durumunda devletin kendi icra kanalları aracılığı ile gerçekleştirdiği hacze kamu haczi denilmektedir. Özel kişilerin yanında devlet de borçlusunun ödemesini zamanında gerçekleştirmesini talep etmektedir. Vergi, SGK, harçlar, cezalar ve bunlara bağlı alacaklar gibi çeşitli kamu alacaklarının takibi devlet tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu borçların kendi özelliklerine göre bir ödeme dönemleri ve ödemeleri gerçekleştirilmediğinde de farklı yaptırımları bulunmaktadır. Bazı kamu alacakları sonradan tekrar taksitlendirilebilirken bazı alacakların ödenmemesi durumunda devlet direk icrai işlem başlatmaktadır. Normalde icrai hacizlerde ipotekli gayrimenkulün satışı mümkünken, bir gayrimenkul üzerine kamu haczi konduğunda bu gayrimenkulün satışı haczin dayandığı borç ödenmeden gerçekleşemez. Borcun tamamı ödendiğinde gayrimenkul üzerindeki kamu haczi kalkar ve satışa müsait hale gelir. Devlete oluşabilecek ufak alacağı için bile tüm tapulu mallarınıza kamu hacmi koyma yetkisine sahiptir.

06.02.2024/ 0189

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati, Kamu ve İcrai Hacizler dışında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

### **7.3.5- Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmaz arsa nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **7.3.6- Kira Değer Analizi**

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **7.3.7- Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### **7.3.8- Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Taşınmaz için hazırlanan bu raporun GYO kapsamındaki işlemlere konu edilmeyeceği firmanın 31.12.2023 Tarihli yazısında ifade edilmiştir.



## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi


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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu projenin 31.12.2023 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

62156 ADA 8 PARSEL DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
311.660.000,00	342.826.000,00

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

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki bulguları yansıtmaktadır.


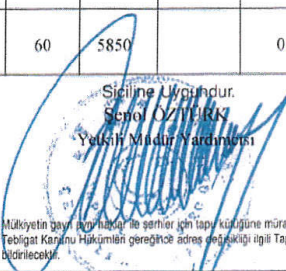
\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

\* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz

\* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

**9. EKLER**

İli	TEKİRDAĞ	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	ÇERKEZKÖY					
Mahallesi	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
22.385.000,00 Beyan Değ: 24.700.768,00	30L1C	928	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 40904835 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tamamı NARİN TEKSTİL ENDÜSTRİSİ A.Ş. adına kayıtlı iken MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2335	60	5850		01/02/2022	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin devri tapu harcı ile beraber için tapu idaresine müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

İli	TEKİRDAĞ	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	ÇERKEZKÖY					
Mahallesi	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
33.850.000,00				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Beyan Değ: 39.475.200,00	30 L.I.C.	929	3	24.672,92 m <sup>2</sup>		
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 28536375 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tamamı NARİN TEKSTİL ENDÜSTRİSİ A.Ş. adına kayıtlı iken MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5625	60	5851		11/03/2022	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2024-12:42



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	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:	-	Lot/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5850	Arsa Payı/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:835445) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15437.68	15437.68	Satış 01-02-2022 2335	-

MÜLKİYETE AİT SERH BİLYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 7

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 yazıları ile. Borç : 560787.03 TL (Alacaklı : BÜYÜK MÜKELLEFLER VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI )	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 25-05-2017 11:47 - 19263	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 22. İcra Dairesi nin 06/05/2022 tarih 2022/ 10799 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 42351.16 TL bedel ile Alacaklı : Doğan Tengizman lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 09-05-2022 10:40 - 10309	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/05/2022 tarih 2022/ 13215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73497.58 TL bedel ile Alacaklı : Tek Bilgisayar Bilişim Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 13-05-2022 14:05 - 10865	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 8. İcra Dairesi nin 27/07/2022 tarih 2022/3587 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1362237 TL bedel ile Alacaklı : Adm Elektrik Eğitim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 28-07-2022 20:34 - 16811	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45747.80 TL bedel ile Alacaklı : Çerkezköy Kontrol Taşımacılık Turizm İnşaat Plastik Gıda Üretim İşletme Ticaret Menay Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 14-09-2022 10:16 - 20167	
Serh	İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi	MARTI OTEL		Çerkezköy -	

2 / 7

	nin 01/12/2022 tarih 2022/30469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3025.24 TL bedel ile Alacaklı : Bahar Kaymaz lehine haciz işlenmiştir.	İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		01-12-2022 17:11 - 25873
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 - 05-01-2022 08:16 - 26122
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2017/890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3508.97 TL bedel ile Alacaklı : Akşa Elektrik Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-01-2023 08:39 - 192
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/14193 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2861.30 TL bedel ile Alacaklı : Nurettin Şahin lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 17-01-2023 15:53 - 1201
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 24/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 550.98 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 24-01-2023 16:17 - 1758
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2015/1369 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 402.33 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 31-01-2023 13:58 - 2318
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 609.86 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 31-01-2023 15:49 - 2351

3 / 7

	A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.			
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 11:03 - 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 17:23 - 369
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 08/05/2023 tarih 2023/12686 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları 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 yazıları ile 444100.98 TL bedel ile Alacaklı : Kazim Gemici lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 27-07-2023 14:12 - 15232
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/24600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1104.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 31-07-2023 12:35 - 15474
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115904 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 17-08-2023 08:33 - 16999

4 / 7

Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 18/08/2023 tarih 2016/3259 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16198.20 TL bedel ile Alacaklı : Marmaris Gaz Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çerkezköy - 21-08-2023 09:37 - 17241
Serh	İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 06/09/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 923.20 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çerkezköy - 06-09-2023 10:18 - 18430
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları 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 yazıları 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 : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 04/10/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 926.67 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çerkezköy - 04-10-2023 17:04 - 20729
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol İşletmecileri Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmecileri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çerkezköy - 13-11-2023 08:56 - 23593

5 / 7

Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çerkezköy - 14-11-2023 17:21 - 23767
------	--	---	--------------------------------------

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

6 / 7

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	Tasit 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 programı ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkm.gov.tr> adresinden) ExPjFRxJvn\_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

7 / 7

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2024-12:43



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/ Parsel:	929/3
Taşınmaz Kimlik No:	28536375	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	-	Lot/ Kat/ Giriş/ BBNö:	
Cilt/ Sayfa No:	60/5851	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
649034245	(SN:8354405) MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24672.92	24672.92	Satış 11-03-2022 5625	-

MÜLKİYETE AİT SENH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 7

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/ Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-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 - 21-05-2015 09:40 - 5921	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 22. İcra Dairesi nin 06/05/2022 tarih 2022/ 10799 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 42351.16 TL bedel ile Alacaklı : Doğan Tengizman lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 09-05-2022 10:40 - 10309	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 30. İcra Dairesi nin 12/05/2022 tarih 2022/ 13215 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73497.58 TL bedel ile Alacaklı : Tek Bilgisayar Bilişim Sistemleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 13-05-2022 14:05 - 10865	
Serh	İcrai Haciz : Denizli 8. İcra Dairesi nin 27/07/2022 tarih 2022/3587 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13622.47 TL bedel ile Alacaklı : Adm Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 28-07-2022 20:34 - 16811	
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 13/09/2022 tarih 2022/198609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13747.80 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol İşletme Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmeciliği Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 14-09-2022 10:16 - 20167	

2 / 7

Serh	İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 01/12/2022 tarih 2022/30469 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3025.24 TL bedel ile Alacaklı : Bahar Kaymaz lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 01-12-2022 17:11 - 25873	
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 17:16 - 26022	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 8. İcra Dairesi nin 03/01/2023 tarih 2017/890 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3508.97 TL bedel ile Alacaklı : Aksa Elektrik Satış Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-01-2023 08:39 - 192	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 3. İcra Dairesi nin 17/01/2023 tarih 2022/ 14193 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2861.30 TL bedel ile Alacaklı : Nurettin Şahin lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 17-01-2023 15:53 - 1201	
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 24/01/2023 tarih 2014/5518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 550.95 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 24-01-2023 16:17 - 1758	
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 31/01/2023 tarih 2015/3869 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 402.35 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 31-01-2023 13:58 - 2318	
Serh	İcrai Haciz : Siirt İcra Dairesi nin 07/01/2023 tarih 2015/3518 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 609.86 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 31-01-2023 15:49 - 2351	

3 / 7



	A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.			
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 14:03 - 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 17:23 - 369
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 9. İcra Dairesi nin 08/05/2023 tarih 2023/12686 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları 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 22:42 - 9570
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 : Antalya Genel İcra Dairesi nin 31/07/2023 tarih 2022/24600 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1024.39 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 31-07-2023 12:35 - 15474
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/08/2023 tarih 2017/115907 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2126 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 17-08-2023 08:33 - 16999

4 / 7

Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 18/08/2023 tarih 2016/3259 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16198.20 TL bedel ile Alacaklı : Marmaris Gaz Turizm Ve Ticaret Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 21-08-2023 09:37 - 17241
Serh	İcrai Haciz : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 06/09/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 923.20 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 06-09-2023 17:18 - 18499
Serh	İcrai Haciz : Gaziantep İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2017/115984 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları 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 - 19245
Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 29/09/2023 tarih 2022/1942 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları 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 : Kayseri Genel İcra Dairesi nin 04/10/2023 tarih 2020/171952 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 926.67 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 04-10-2023 17:04 - 20729
Serh	İcrai Haciz : Antalya Genel İcra Dairesi nin 10/11/2023 tarih 2021/98609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1767.36 TL bedel ile Alacaklı : Ehil Petrol İşletmecileri Turizm İnşaat Plastik Gıda Otopark İşletmecileri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çerkezköy - 13-11-2023 08:56 - 23593

5 / 7

Serh	İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 14/11/2023 tarih 2019/2820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 132444.95 TL bedel ile Alacaklı : Yücelen İnşaat Tur.Müh.Gıda Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	Çerkezköy - 14-11-2023 17:21 23767
------	--	---	------------------------------------

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

**BİLGİ AMAÇLIDIR**

6 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - 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
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasit Tarihi - Yev	Terkın 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.tkm.gov.tr> adresinden) yzSAQpxDfzD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**BİLGİ AMAÇLIDIR**

7 / 7



T.C.  
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-97709030-622.02-82645  
Konu : İMAR DURUMU İLE İLGİLİ BİLGİ  
TALEBİ

30.01.2024

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

İlgi : 30.01.2024 tarihli ve sayılı yazımız

İlgi dilekçe ile, İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 928 ada 1 numaralı parsel ve 929 ada 3 parsellere ilişkin yazılı bilgi talebinde bulunulduğu anlaşılmaktadır.

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 alanı fonksiyonunda' kısmen de yol fonksiyonunda kalmaktadır.

Söz konusu alana ilişkin; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sorumluluğu Büyükşehir Belediyelerinde bulunmakta olup, bilgi talebinin Tekirdağ Büyükşehir Belediyesine yapılması gerekmektedir.

İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 928 ada 1 numaralı parsel ve 929 ada 3 parsellere ait plan örneği, plan notları yazımız ekinde gönderilmiş olup, bilgilerinize rica olunur.

Nedim YILANCI  
Belediye Başkan Yardımcısı

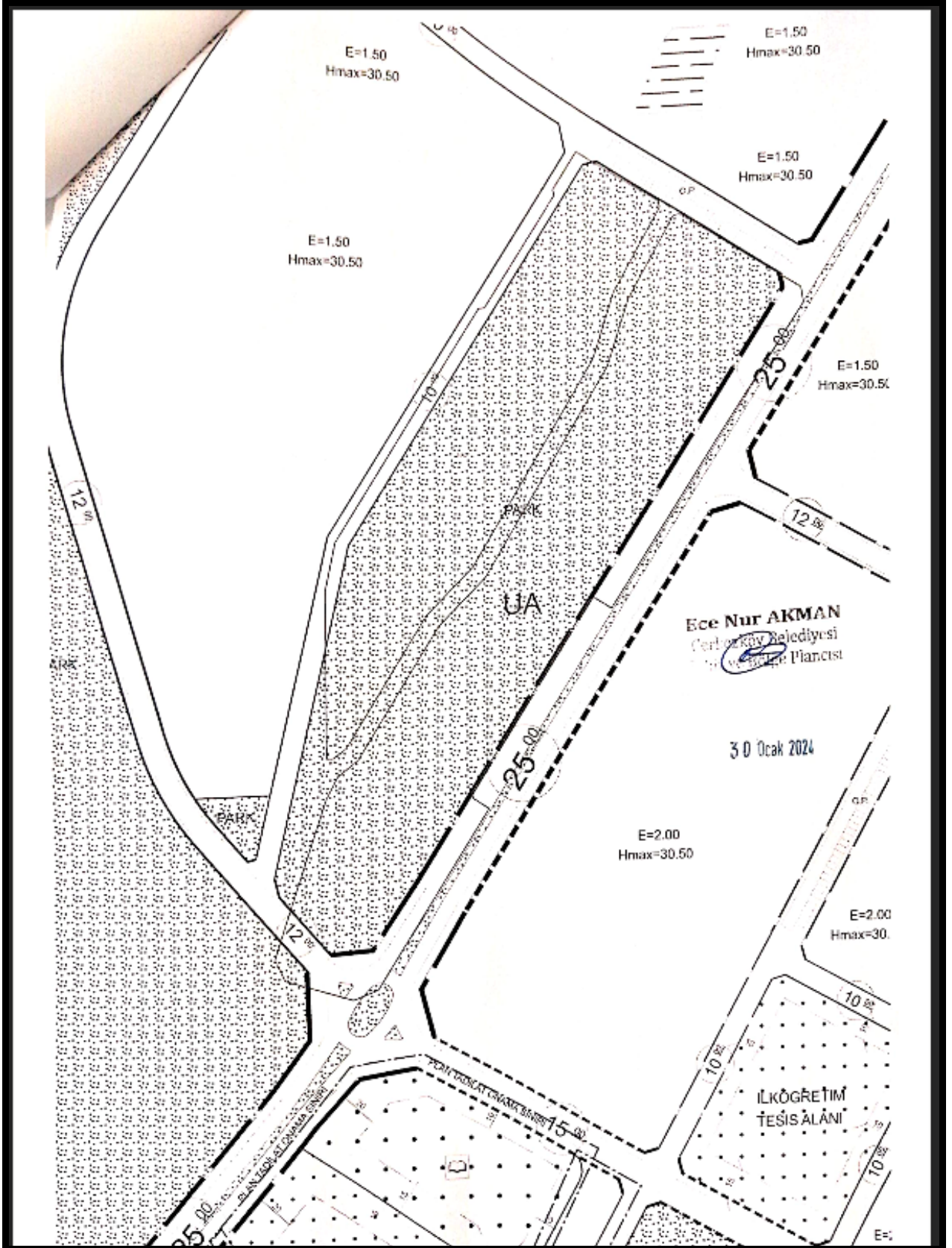
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1sxn.Fb-RCz.rpM-WeJzv2-c4q7W/-L/P0c303. Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehiz>

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

Bilgi için: Ece Nur AKMAN  
Şehir Plancısı  
Telefon No:





06.02.2024/ 0189

T.C.  
ÇERKEZKÖY BELEDİYESİ  
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

FEN İŞLERİ : ( 641 )  
KONU : Değişiklik işlemi hk.

ÇERKEZKÖY  
30.10.1995

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

ÇERKEZKÖY

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

E K İ : 1 adet kadastro yazısı  
1 adet oilt

Dr. Remzi GARİP  
BELEDİYE BAŞKANI



*Handwritten:* 1441 / 30-10-1995

*Handwritten:* 4116 / 3068 / 1.11.1995 / S.N.K. = 4. Daire / f.p.202

*Handwritten:* 4116 / 3068 / 1.11.1995

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ve ORANI HESABI

A=DÜZENLEMeye GİREN KADASTRAL PARSELLERİN ALANLARI TOPLAMI.....	9108256
B=DÜZENLEME DIŞINDA KALAN ALANLAR TOPLAMI..	338122
C=KAMULASTIRMA.....	5730
D=İMAR ADALARI TOPLAMI.....	7700191
E=KAMUYA AYRILAN.....	1064195
F=DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI	

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

Serdar KUNDAKÇI  
Kontrol Mühendisi

B.Ö.F.G. : 1214340031147003  
 3194 SAYILI YASANIN 19. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE  
**SUYULANDIRMA CETVELİ**

SIRA NO	KADASTROSUN			ZAVIT HALİNEKİNİN			HİSSEYE İSABET EDEN				YERSEL EDİLEN PARSELİN				DÜZENLEMEDEN ÖCEK	
	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	SABA ADI	HİSSE MİKTARI	HESAP ED. (%)	Ö.P.ÖLÇ. S. NO	ÖLÇ. FAZLI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (%)	HALİNEKİN HİSSEDEKİ	PATINA DMS.	İPOTEK BİREYLERİNE
70	4	45		LEVHİYE BOZVİT	MARHUT	1/1	1934	1999	135	30L-IV-A	946	2	1865	1899/1865		
71	4	46		ALİ ER	MEHMET	1/1	1906	1993	219	30L-IV-A	946	3	1805	1884/1805		
72	4	77		ATK		1/1	1878	1845	227	30L-IIIC	939	6	8518	464/2400		
73	4	78		ATK		1/1	187	184	23	30L-IIIC	939	6	8518	45/2400		
74	4	79		İsmet Çorbaçlı	Salim	1/1	1855	2023	512	30L-I-C	930	1	9328	600/2400		
75	4	83		Mesut Erdoğan	Ali	1/1	219	192	27	30L-I-B	927	4	6794	62/2400		
76	4	84		Maria Mensucat		1/1	2563	2022	311	30L-I-C	929	1	25391	213/2400		
77	4	85		RIZA YEMİPAÇAR	HİSEYİN	1/1	2174	1910	264	30L-I-B	927	4	6794	675/2400		
78	4	86		DAVALI		1/1	1099	946	133	30L-I-B	927	6	7733	300/2400		
79	4	87		HALİYE HALİNESİ		1/1	1262	1109	153	30L-I-C	931	1	43825	21/2400		
80	4	88		HORTUMSAN		1/1	9776	2022	456	30L-I-C	921	1	42973	281/2400		
81	4	89		Rauf UĞURLUOĞLU VS	Ali	1/1	12245	10758	1487	30L-I-B	927	5	10758	TAM		
82	4	90		ASIM ÇORBACI VS	SADI	1/1	4780	4202	561	30L-I-A	935	5	8971	1124/2400		
83	4	95		HÜSŞEN ERGÜR	HÜSŞEV	1/1	3401	2888	413	30L-I-D	926	7	6154	1165/2400		
84	4	95		HÜSŞEN ERGÜR	HÜSŞEV	1/1	336	295	41	30L-IV-A	946	9	1526	295/1526		
85	4	96		MARİN MENSUCAT		1/1	1622	1478	204	30L-I-C	929	1	23391	140/2400		
86	4	97		HACİN ASBAS	ALİ	1/1	99	87	12	30L-I-B	927	1	14564	14/2400		
87	4	97		HACİN ASBAS	ALİ	1/1	1508	1319	182	30L-IV-A	946	4	1146	1319/1746		
88	4	98		Zemal Topgünoğlu	Rıza	1/1	3087	2712	375	30L-I-C	927	3	13050	499/2400		
89	4	99		DAVALI		1/1	978	852	118	30L-I-C	927	3	13050	157/2400		
90	4	102		Ravi Çelebi	Ali	1/1	3747	2413	334	30L-I-B	927	4	6794	852/2400		
91	4	104		RECAYİ SERTTAĞA	RECEP	1/1	2594	2279	315	30L-I-B	927	4	6794	895/2400		
92	4	105		YOLKAN KIVILCIM		1/1	2138	2054	284	30L-I-C	927	3	13050	378/2400		

**CERKEZKÖY BELEDİYESİ**

Ç E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BAŞKAN  
Dr. ZEMİN GARIŞI  
*Zemin Garışi*

BAŞKAN YARDIMCISI  
SAMI BAĞCI  
*Samir Bağcı*

YÜZELİKÇİ  
MEHMET GÜLTEKİN  
*Mehmet Gültekin*

KAB. İKMT. MUR.  
SERDAR KUMBARCI  
HACAN  
*Serdar Kumbarci*

D.G.P.D. 1 1214140091147001

3194 SAYILI YAHANIN 19. MADDESİ GEREĞİ HAZIRLANMIŞ  
SUYULANDIRMA CETVELİ

SIRA NO	KADASTRONUN			KAYIT MALİKİNİN			HİSSEYE İSABET EDEN			TECCİL EDİLEN PARSELİN					DÜŞÜNÜLEN PAYI (%)
	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	HİSSE MİKTARI	HEGAP ED. (m <sup>2</sup> )	O.P.CİK S. (m <sup>2</sup> )	ORT. PAYI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m <sup>2</sup> )	MALİKİN HİSSESİ	
47	3	5		FERHAT TIGREL VS	MUŞFIR	1/1	13600	20741	2067	30L-1-A	923	3	20990	2372/2400	
48	3	6		HALİL ERDOĞAN SEZGİN	ALİ	1/1	3790	3337	461	30L-1-A	922	5	5736	1384/2400	
49	3	7		SULEYMAN TORUN VS	MEHMET	1/1	5010	5104	706	21L-1V-D	922	3	5103	TAN	
50	3	8		NAZMI ENEK	BAYRAM	1/1	7216	6540	876	30L-1-A	923	5	12643	1293/2400	
51	3	9		M.ALI SİPAHI VS	BEKİR	1/1	7664	6733	931	30L-1-A	923	4	8722	1853/2400	
52	3	10		M.SEMAN ÖZER	M.HULİSİ	1/1	3409	3063	424	30L-1-A	925	5	7767	947/2400	
53	3	11		M.SEMAN ÖZER	M.HULİSİ	1/1	2058	1808	250	30L-1-A	925	5	7767	559/2400	
54	3	12		M.SEMAN ÖZER	M.HULİSİ	1/1	1433	1261	174	30L-1-A	925	5	7767	290/2400	
55	3	13		M.SEMAN ÖZER	M.HULİSİ	1/1	1950	1632	226	30L-1-A	925	5	7767	504/2400	
56	3	14		RECEP BAYRAKTAR	MUSTAFA	1/1	5722	5027	595	30L-1-B	925	4	8912	1354/2400	
57	3	15		FİRDEVS BAĞCI	HASAN	1/1	2424	2130	294	30L-1-B	925	4	8912	573/2400	
58	3	16		MEHMET ALİ SİPAHI VS	BEKİR	1/1	2264	1949	275	30L-1-A	923	4	8722	547/2400	
59	3	17		H.ERDOĞAN SEZGİN	ALİ	1/1	2416	2123	293	30L-1-A	922	5	5736	680/2400	
60	3	18		ETHEM DAVRAN	MEHMET FUAT	1/1	4709	4137	572	30L-1-D	925	3	8608	1154/2400	
61	3	19		ETHEM DAVRAN	MEHMET FUAT	1/1	2435	2139	296	30L-1-D	925	3	8608	596/2400	
62	3	20		ORHAN ÜZTÜRK	MUHARREM	1/1	2654	2332	322	30L-1-D	925	3	8608	650/2400	
63	3	21		RECEP BAYRAKTAR	MUSTAFA	1/1	1999	1756	243	30L-1-B	925	4	8912	473/2400	
64	3	22		CERKEZKÖY BELEDİYESİ		1/1	130	114	16	30L-1-A	925	1	33093	87500	
65	3	23		MARİA MENGÜÇAT		1/1	1698	1492	206	30L-1-C	929	1	25391	141/2400	
66	3	24		SABAHATTİN CETİN	ALİ	1/1	780	692	96	30L-1-A	925	2	10799	154/2400	
67	4	43		EMİNE İSLEYEN	ALİ	1/1	2403	2111	292	30L-1-D	945	24	2181	2112/2181	
68	4	44		MUNİR KILINCI	CERCİS	1/1	6091	6054	837	30L-1-C	930	2	6055	TAN	
69	4	45		LEVHİYE ECEVİT	MAHMUT	1/1	2973	2616	362	30L-1-D	946	1	2616	TAN	

CERKEZKÖY BELEDİYESİ

Ç E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BAŞKAN  
Dr. BENZİ GABRİEL

BAŞKAN YARDIMCISI  
SAMİ BAĞCI

YUKLENCİ  
MEHMET GÜLTEZİN

KAD. İKRT. MÜD.  
SERDAR EUMDAR



SUYULANDIRMA CETVELİ

S.P.O. : 1314340031147003

SIRA NO	KADASTROKUN			EYİT MALİYESİNİN			HİSSEYİ İCABET EDEN				TESCİL EDİLEN PARSELİN				DÜZENLEMEDE	
	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	SABA ADI	HİSSE MİKTARI	HESAP ED. (m <sup>2</sup> )	G.P. CİK S. (m <sup>2</sup> )	ORT. PAYI	PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİKTAR (m <sup>2</sup> )	MALİYİN HİSSESİ	PAYINA DUS.	İPOTE LİSTİ
24	2	12		Abdullah Emen	Hesaa	1/1	702	617	88	30L-1-B	27	1	14564	192/2400		
25	2	13		Mehmet Turgut Karer	Mahmut	1/1	8459	7401	1027	30L-1-C	27	3	13050	1366/2400		
26	2	14		ATE		1/1	4589	4052	557	31E-1110	330	6	8518	1136/2400		
27	2	15		Hacer Çorbacı	Hallı	1/1	7106	6245	863	30L-1-C	330	1	9328	1507/2400		
28	2	16		Harin Mensucat		1/1	4271	3751	519	30L-1-C	330	1	25391	334/2400		
29	2	17		Unal Pekol vs	Hüseyin	1/1	10566	9285	1283	30L-1-B	317	2	36681	576/2400		
30	2	18		Hesaa SİLE		1/1	884	777	107	30L-1-B	317	1	14564	128/2400		
31	2	19		Maliye Marine		1/1	440	384	55	30L-1-B	317	1	14564	63/2400		
32	2	20		Hüseyin Taran	İbrahim	1/1	2812	2471	341	30L-17-A	346	12	2547	3471/3547		
33	2	21		YASAR SARIÇUL	HAMDİ	1/1	1920	1667	223	30L-17-A	346	5	1666	TRH		
34	2	21		YASAR SARIÇUL	HAMDİ	1/1	1869	1642	227	30L-17-A	346	5	1642	TAM		
35	2	22		ERGUN GARRALI	RECEP	1/1	2147	1886	261	31E-1110	333	5	35420	128/2400		
36	2	23		Harin Mensucat		1/1	2660	2337	323	30L-1-C	333	1	25391	220/2400		
37	2	24		Harin Mensucat		1/1	2813	2471	343	30L-1-C	333	1	25391	234/2400		
38	2	25		İbrahim Beyazsu	Ali	1/1	6371	5773	798	30L-1-B	327	1	14564	951/2400		
39	2	26		Unal Pekol vs	Hüseyin	1/1	10731	9445	1306	30L-1-B	327	2	36681	586/2400		
40	2	27		UNAL PEKOL VS	HÜSEYİN	1/1	3047	4434	613	30L-1-B	327	2	36681	273/2400		
41	2	28		UNAL PEKOL VS	HÜSEYİN	1/1	4181	3673	508	30L-1-B	327	2	36681	228/2400		
42	2	29		UNAL PEKOL VS	HÜSEYİN	1/1	13489	11943	1637	30L-1-B	327	2	36681	755/2400		
43	3	1		HACMI EMEK	BAYRAM	1/1	610	535	74	30L-1-A	323	5	12645	102/2400		
44	3	2		HACMI EMEK	BAYRAM	1/1	6566	3769	797	30L-1-A	323	5	12645	1095/2400		
45	3	3		ALİ ŞİMŞEK VS	HÜSEYİN	1/1	5962	3238	724	30L-1-A	323	2	9180	1369/2400		
46	3	4		ALİ ŞİMŞEK VS	HÜSEYİN	1/1	4467	3942	545	30L-1-A	323	2	9180	1331/2400		

CERKEZKÖY BELEDİYESİ

Ç E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BASKAN  
Dr. REMZİ BAŞÇI

BASKAN YARDIMCISI  
SAMI BAŞÇI

YAZILANCI  
MEHMET GÜLTEKİN

KAD. KONT. NUN.  
SERGAR KUNDARCI

3134 SAYILI YAKININ 18. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE  
SUYULANDIRMA CETVELİ

SIRA NO	EMLAKTANIMIN				ADİ SOYADI	BABA ADI	HİSSE HİSSE HİSSE	HİSSEYE İLAKET EDEN			TESBİH EDİLEN PARSELİN				SUYULANMADAN
	PARTE NO	ADA NO	PARSEL NO	ADİ SOYADI				HİSSE HİSSE HİSSE	ÖLÇÜSÜ (m²)	ÖLÇÜSÜ (m²)	ÖLÇÜSÜ (m²)	ADA NO	PARSEL NO	HİSSE NO	
1	1	4		All Rıza Topcu vs	Celal	1/1	20890	18244	2226	30L-1-A	924	1	18244	TAM	
2	1	5		Barol Mah.ve Tan.		1/1	5610	4929	581	30L-1-A	924	2	5610	1412/2400	
3	1	6		Sewket SEER		1/1	8117	7131	886	30L-1-A	924	3	7131	TAM	
4	1	7		Hayhan ÇAL	Feyzullah	1/1	13947	12653	1894	30L-1-A	924	4	12653	TAM	
5	1	8		Hakmut EROGCI	İbrahim	1/1	23317	22447	4070	30L-1-A	925	1	23317	2138/2400	
6	1	9		HARİN MEMUCAT		1/1	4436	3897	559	30L-1-C	928	1	16069	582/2400	
7	1	10		SAPAK İNCEGUL	HASAN	1/1	7290	6495	865	30L-1-A	925	2	10799	1413/2400	
8	1	11		Ali İNAN	Mucafa	1/1	3552	2954	458	30L-1-A	924	2	3552	551/2400	
9	1	12		HARİN MEMUCAT		1/1	3770	3312	458	30L-1-C	928	1	16369	494/2400	
10	1	13		SAPAK İNCEGUL	Hasan	1/1	4914	3701	512	30L-1-A	925	2	10729	823/2400	
11	1	14		HARİN MEMUCAT		1/1	3976	3886	1090	30L-1-C	928	1	16069	1178/2400	
12	1	15		PHLAS HOLDING AS		1/1	26376	23349	3217	30L-1-D	926	1	23349	TAM	
13	1	15		PHLAS HILDBURG AS		1/1	1683	1479	304	30E-1112	931	2	38263	93/2400	
14	1	16		MUSTAFA SUVERİS		1/1	2895	2464	341	30L-1-D	927	1	14564	406/2400	
15	1	17		ERDİN AKBAS VS	ALI	1/1	3285	2974	411	30L-1-D	927	1	14564	490/2400	
16	1	18		HARİN MEMUCAT		1/1	3333	2939	1014	30L-1-D	929	1	15391	694/2400	
17	1	18		HARİN MEMUCAT		1/1	1198	973	135	30L-1-D	928	1	16069	146/2400	
18	2	6		Mehmet AKTAS	İbrahim	1/1	1368	1201	166	30L-1-B	927	6	7735	373/2400	
19	2	7		ATK		1/1	695	611	84	31X-1110	933	6	6518	173/2400	
20	2	8		ATK		1/1	2352	2066	286	31X-1110	933	6	6518	582/2400	
21	2	9		MURİTTİN TAŞ	BUSTU	1/1	2198	1931	147	30L-1-B	927	6	7735	399/2400	
22	2	10		İBRAHİM SUVERİS	HALİL	1/1	2593	2225	308	30L-1-B	927	6	7735	691/2400	
23	2	11		ZİYA YENİFAZAR	HÜSEYİN	1/1	1622	1425	197	30L-1-A	946	16	1326	1425/1528	

**CERKEZKÖY BELEDİYESİ**

C E R K E Z K Ö Y B E L E D İ Y E S İ

BASZAN  
Dr.EMEL GAZEL

BASZAN YARDIMCISI  
SAMI BAĞCI

TÜZLENCİ  
MEHMET GÜLTERİN

İD. İKMT. MUR.  
SERDAR TUNDAKÇI

SIRA NO	TARİHİ	KONU	PARTELE NO	SÖZ KURULU	BAŞA ADI	MİSALİ	MİSALİ	MİSALİ	TEŞCİL KODLARI				DÜZENLEMEK İÇİN		
									TEŞCİL	TEŞCİL	TEŞCİL	TEŞCİL	TEŞCİL	TEŞCİL	
194	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	194	YARIN MERSUÇAT	1/1	194	194	194	194	194	194	194	194	194
195	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	195	YARIN MERSUÇAT	1/1	195	195	195	195	195	195	195	195	195
196	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	196	YARIN MERSUÇAT	1/1	196	196	196	196	196	196	196	196	196
197	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	197	YARIN MERSUÇAT	1/1	197	197	197	197	197	197	197	197	197
198	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	198	YARIN MERSUÇAT	1/1	198	198	198	198	198	198	198	198	198
199	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	199	YARIN MERSUÇAT	1/1	199	199	199	199	199	199	199	199	199
200	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	200	YARIN MERSUÇAT	1/1	200	200	200	200	200	200	200	200	200
201	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	201	YARIN MERSUÇAT	1/1	201	201	201	201	201	201	201	201	201
202	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	202	YARIN MERSUÇAT	1/1	202	202	202	202	202	202	202	202	202
203	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	203	YARIN MERSUÇAT	1/1	203	203	203	203	203	203	203	203	203
204	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	204	YARIN MERSUÇAT	1/1	204	204	204	204	204	204	204	204	204
205	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	205	YARIN MERSUÇAT	1/1	205	205	205	205	205	205	205	205	205
206	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	206	YARIN MERSUÇAT	1/1	206	206	206	206	206	206	206	206	206
207	19/01/2024	YARIN MERSUÇAT	1/1	207	YARIN MERSUÇAT	1/1	207	207	207	207	207	207	207	207	207

CERKEZKÖY BELEDİYESİ

BAŞKAN  
Dr. HEMET GÖRÜR

MÜHÜR YERİ  
GEMAL BAĞCI

TUZLEHİCİ  
MEHMET GÜLTERİN

KAY. YERİ. NO.  
SERDAR UYMAKCI

YERLEŞİM  
HAKAN AYTAZ

TAPU

~~KADASTRO~~

08.9.1997

YNO: 3654

İLİ : TEKİRDAĞ  
İLÇESİ : ÇERKEZKÖY  
MAH. : G.M.K.  
ADA : 468-475 , 928,929,931,932

8.9.1997  
YNO: 3654  
18. MADDE UYGULAMASI

G.M.K.P.

310.....→.....328 ADALAR

Ve 928 - 929 Ada.

YAPIM  
NİZAMOĞLU MÜH.LTD.ŞTİ.  
TR-81300 Kayışdağı Cad. Poroy Apt 79/3  
Ziverbey /İSTANBUL

DEĞİŞİKLİK HARİTALARI YAPIM VE KONTROL BİLGİLERİ	
MIN CINSİ	TEVHİD - İFR-2 - YEŞİL VE YOLA TERK
YAPIM KONUSU TAN PARSELİN	İLİ : TEKİRDAĞ
	İLÇESİ : ÇERKEZKÖY
	KÖYÜ/MAH. :
	PAFTA NO. : 30LIC-30LId-30LIVa-30LIVb-30LIVc-30LIVd
	ADA NO. : 468 ADA, 469 ADA, 470 ADA, 471 ADA, 472 ADA, 473 ADA, 474 ADA, 475 ADA, 928/1, 929/1, 931/1, 932/1, 933/1, 934/1, 935/1, 936/1, 937/1, 938/1, 939/1, 940/1, 941/1, 942/1, 943/1, 944/1, 945/1, 946/1, 947/1, 948/1, 949/1, 950/1, 951/1, 952/1, 953/1, 954/1, 955/1, 956/1, 957/1, 958/1, 959/1, 960/1, 961/1, 962/1, 963/1, 964/1, 965/1, 966/1, 967/1, 968/1, 969/1, 970/1, 971/1, 972/1, 973/1, 974/1, 975/1, 976/1, 977/1, 978/1, 979/1, 980/1, 981/1, 982/1, 983/1, 984/1, 985/1, 986/1, 987/1, 988/1, 989/1, 990/1, 991/1, 992/1, 993/1, 994/1, 995/1, 996/1, 997/1, 998/1, 999/1, 1000/1
PARSEL NO. :	
T.C. BAŞBAKANLIK TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SARAY KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ Ç. KÖY KADASTRO ŞEFLİĞİ	
T.C. KADASTRO MÜDÜRÜ Müh. Hasan AYTEKİN	
TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE	
<u>ÇERKEZKÖY</u>	
İçimiz sınırları içinde bulunan <b>6MKP...</b> mah/köy.....pafta./...ada ...parsellerin. <b>Değişiklik</b> ile ilgili işlemlerin fenni kontrolleri yapmak dosyası ilişikte gönderilmiş olup ilgili parsellerin yeni pafta no ... yeni ada no'su.....ve yeni parsel no'su.....olmuştur. Gereğini bilgilerinize rica ederim.	
468-469-470-471-472-473-474-475 928-929-931-932 adalarla ilgili 6'ada 106 - 17'ada 3, 4'ada 263	
Kadastro Müdürü Müh. Hasan AYTEKİN	
Tapu Sicil Müdürü Mühür / İmza	
Örnek: 1	
42	
Nizamözü Mühendislik Müşavirlik Taahhüt İnşaat Ve San. Tic. Ltd. Şti. Kadıköy Kayışdağı Cad. Pınar Apt No. 79/3 Tic. Sic. No: 239171 - 185739 Göztepe V.D. 6310068786	

CİLT NO	SAYFA NO	PAFTA ADA NO	PAR.NO	YÜZÖLÇÜMÜ	D.Ö.P. m <sup>2</sup>	HİSSEVE İSABET EDEN m <sup>2</sup>	HAKEDİŞ m <sup>2</sup>	YENİ İMARIN ADA NO	PAR.NO	MALLIĞI	HİSSESİ	YENİ İMARIN ALANI (m <sup>2</sup> )	YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO	YENİ İMARIN YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO	D.Ö.P. m <sup>2</sup>	K.O.P. m <sup>2</sup>	DÜŞÜNCCELER		
																		YENİ İMARIN ALANI (m <sup>2</sup> )	YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO
57	5688	0	928	1	16069.00												0.00	11.7279	0.0000
<b>KADASTRAL PARSEL' E GÖRE TAHSİS CETVELİ</b>																			
BÜYÜKLÜĞÜ İMAR PAFTA NO : 101																			
DÜZENLEME DİŞİ SAHA : 0.00																			
DÜZENLEME ÖRTÜMLÜK PAYI : 2977.61																			
DÜZENLEME GİBEN SİRSİ : 25391.00																			
İMAR TAHSİS EDİLEN MİKTAR : 22413.39																			
KARUYA TAHSİS EDİLEN MİKTAR : 0.00																			

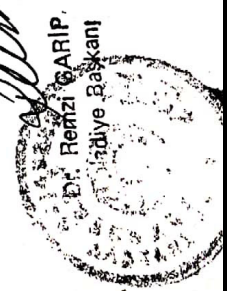
YÜKLENCİ  
NİZAMOLU MÜHÜRÜ STİ.  
İht. Müh. Güner SAN

GAYRİ MENKULSİ: TABLA	YERİ :	ADA NO	PAR. NO	YÜZÖLÇÜMÜ	D.Ö.P. m <sup>2</sup>	HİSSEVE İSABET EDEN m <sup>2</sup>	HAKEDİŞ m <sup>2</sup>	YENİ İMARIN ADA NO	PAR. NO	MALLIĞI	HİSSESİ	YENİ İMARIN ALANI (m <sup>2</sup> )	YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO	YENİ İMARIN YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO	D.Ö.P. m <sup>2</sup>	K.O.P. m <sup>2</sup>	DÜŞÜNCCELER		
																		YENİ İMARIN ALANI (m <sup>2</sup> )	YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO
57	5689	0	929	1	25391.00												0.00	11.7279	0.0000
<b>KADASTRAL PARSEL' E GÖRE TAHSİS CETVELİ</b>																			
BÜYÜKLÜĞÜ İMAR PAFTA NO : 101																			
DÜZENLEME DİŞİ SAHA : 0.00																			
DÜZENLEME ÖRTÜMLÜK PAYI : 2977.61																			
DÜZENLEME GİBEN SİRSİ : 25391.00																			
İMAR TAHSİS EDİLEN MİKTAR : 22413.39																			
KARUYA TAHSİS EDİLEN MİKTAR : 0.00																			

YÜKLENCİ  
NİZAMOLU MÜHÜRÜ STİ.  
İht. Müh. Güner SAN

GAYRİ MENKULSİ: TABLA	YERİ :	ADA NO	PAR. NO	YÜZÖLÇÜMÜ	D.Ö.P. m <sup>2</sup>	HİSSEVE İSABET EDEN m <sup>2</sup>	HAKEDİŞ m <sup>2</sup>	YENİ İMARIN ADA NO	PAR. NO	MALLIĞI	HİSSESİ	YENİ İMARIN ALANI (m <sup>2</sup> )	YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO	YENİ İMARIN YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO	D.Ö.P. m <sup>2</sup>	K.O.P. m <sup>2</sup>	DÜŞÜNCCELER		
																		YENİ İMARIN ALANI (m <sup>2</sup> )	YENİ İMARIN CİLT SAYFA NO
57	5613	0	931	1	43835.00												0.00	11.7279	0.0000
<b>KADASTRAL PARSEL' E GÖRE TAHSİS CETVELİ</b>																			
BÜYÜKLÜĞÜ İMAR PAFTA NO : 102																			
DÜZENLEME DİŞİ SAHA : 0.00																			
DÜZENLEME ÖRTÜMLÜK PAYI : 5140.54																			
DÜZENLEME GİBEN SİRSİ : 43835.00																			
İMAR TAHSİS EDİLEN MİKTAR : 36694.45																			
KARUYA TAHSİS EDİLEN MİKTAR : 0.00																			

YÜKLENCİ  
NİZAMOLU MÜHÜRÜ STİ.  
İht. Müh. Güner SAN















**MARTI**  
HOTELS & MARINAS



**MARTI OTEL İŞLETMELERİ A.Ş.**

31.12.2023

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Çankaya / ANKARA

31.12.2023 tarihli Değerlemesini yapacağımız Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, GMK. Paşa mahallesi 928 ada 1 nolu parsel ile 929 ada 3 nolu parselde kayıtlı arsa nitelikli taşınmazların herhangi hukuki durumu bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olmayacaktır.  
Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla,

**MARTI**  
Otel İşletmeleri A.Ş.

Büyük Mükellefler VD. 612 006 7192

MERKEZ OFİS	MARTI MYRA HOTEL	MARTI RESORT HOTEL	MARTI LA PERLA HOTEL	MARTI MARİNA & YACHT CLUB	MARTI HEMİTHEA HOTEL
Omer Avni Mah. Dömen Sok. Dömen Apt. No:3/B Beyoğlu/İstanbul	Kemer - Tekirova Antalya	Marmaris - İğnele Türkiye	Marmaris - İğnele Türkiye	Orhanlı Köyü Keçibükü Mevki Marmaris - Orhanlı / Türkiye	Hisarönü - Orhanlı - Muğla Türkiye
Tel: 0212 334 88 50 Fax: 0212 334 88 52	Tel: 0242 821 50 00 Fax: 0242 334 88 52	Tel: 0252 455 34 40 (3hat) Fax: 0252 455 34 48	Tel: 0252 455 33 87 (3hat) Fax: 0252 455 33 94	Tel: 0252 487 10 63-64-65 Fax: 0252 487 10 66	Tel: 0252 487 10 55 Fax: 0252 487 10 56

[www.marti.com.tr](http://www.marti.com.tr)

İstanbul Ticaret Sicil No:227682-5



**SERMayE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.**  
**LİSANS DURUM BELGESİ**

**MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ**

T.C. Kimlik No : 34553049766  
Adı Soyadı : PELİN ŞEKERCİ

**LİSANS BİLGİLERİ**

Lisans Adı : GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI  
Belge Numarası : 405934  
Geçerlilik Tarihi : 29.08.2025  
Düzenlenme Tarihi : 07.09.2016  
Lisans Durumu : AKTİF LİSANS

**İLGİLİ MAKAMA**

Lisans kayıtlarının Kuruluşumuz nezdinde tutulduğu Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi üzerinde yapılan sorgulama sonucunda; PELİN ŞEKERCİ isimli kişinin ilgili lisansa ait bilgiler yukarıda verilmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden veya <https://sts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama> adresinden kontrol edilebilir. Ayrıca mobil cihazlarınıza yükleyeceğimiz e-Devlet Kapsi'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması ile yandaki karekod okutularak da doğrulama yapılabilir.



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.  
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.09.2019

Belge No: 2019-02.5495

### Sayın Pelin ŞEKERCİ

(T.C. Kimlik No: 34553049766 - Lisans No: 405934 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2022

Belge No: 2022-01.1852


### Sayın Pınar MÜFTÜOĞLU

(T.C. Kimlik No: 31114596066 - Lisans No: 901706)

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



Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



Tarih: 6.02.2019

ÖRNEK

No: 901706

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

T. C.  
GAZİANTEP 15. NOTERLİĞİ

PINAR MÜFTÜOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

№05945



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

İŞBU ÖRNEĞİN İBRAZ EDİLEN ASLININ  
AYNI OLDUĞUNU TASTİK EDERİM.  
GAZİANTEP 15. NOTERİ



- 8 Nisan 2019



SPL.011812781326036

**SERMAYE PİYASASI LİSANSLAMA SİCİL VE EĞİTİM KURULUŞU A.Ş.**  
**LİSANS DURUM BELGESİ**

**MERNİS KİMLİK BİLGİLERİ**

T.C. Kimlik No : 41599205612  
Adı Soyadı : YILMAZ GÜNEY

**LİSANS BİLGİLERİ**

Lisans Adı : GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI  
Belge Numarası : 405932  
Geçerlilik Tarihi : 18.10.2023  
Düzenlenme Tarihi : 07.09.2016  
Lisans Durumu : AKTİF LİSANS

**İLGİLİ MAKAMA**

Lisans kayıtlarının Kuruluşumuz nezdinde tutulduğu Lisanslama ve Sicil Tutma Sistemi üzerinde yapılan sorgulama sonucunda; YILMAZ GÜNEY isimli kişinin ilgili lisansına ait bilgiler yukarıda verilmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden veya <https://lsts.spl.com.tr/bilgi-sorgulama> adresinden kontrol edilebilir. Ayrıca mobil cihazlarınıza yükleyeceğimiz e-Devlet Kapsı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması ile yandaki karekod okutulurak da doğrulama yapılabilir.







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.11.2019

Belge No: 2019-01.2223

### Sayın Yılmaz GÜNEY

(T.C. Kimlik No: 41599205612 - Lisans No: 405932 )

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



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

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 451  
Konu :

20/5/2010

5015

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
1.Cd 1402. Sokak No:18/5 Balgat ANKARA

İlgi: 01.04.2010 tarih ve 001 sayılı başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 18.05.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)Sayı : 43890421-140.70- **15813**

18 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi.

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

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış amacı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

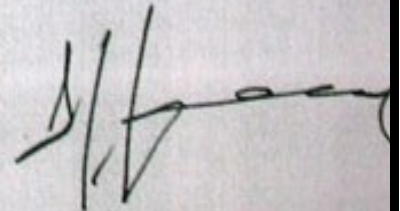
-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Hasan GENÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)