

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 Ada 1 Parsel ve 929
Ada 3 Parsele Ait Gayrimenkul Değerleme Raporu



Rapor No: 2022_PD_0071

Rapor Tarihi: 29.12.2022

Değer Tarihi: 29.12.2022



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Martı Otel İşletmeleri A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	29.12.2022
REVİZE TARİHİ	-
RAPOR NO	2022_PD_0071
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 24.08.2021 Rapor Tarihli & 2021A521 Numaralı Rapor ile 05.01.2022 Rapor Tarihli & 2021A529/1-2 Numaralı Raporlar düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 Ada 1 numaralı Parsel ve 929 Ada 3 numaralı Parsel taşınmazların SPK tebliği kapsamında hazırlanmış olan değerlendirme raporudur.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 928 Ada 1 Parsel ve 929 Ada 3 Parsel Çerkezköy/Tekirdağ
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 928 ada 1 parsel numaralı 15.437,68 m ² alanlı ve 929 ada 3 parsel numaralı 24.672,92 m ² alanlı arsalar
SAHİBİ	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi (1/1)
MEVCUT KULLANIM	Arsa
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazın TAKBİS sorgusunda takyidat kayıtları vardır.
İMAR DURUMU	928 Ada 1 Parsel de bulunan taşınmaz; 04.04.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çerkezköy İlçesi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "park" fonksiyon alanında kalmaktadır. 929 Ada 3 Parsel de bulunan taşınmaz; 04.04.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çerkezköy İlçesi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Kısmen Refüj" ve "Kısmen Park" fonksiyon alanında kalmaktadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, TL (KDV Hariç)	150.955.000,00	TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri, USD (KDV Hariç)	8.079.588,94	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Mert ERİŞEN (SPK Lisans No: 405699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

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

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

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 8 -
3.3. İNŞAAT MALİYET GÖSTEGELERİ	- 9 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	- 10 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 10 -
4.1.1. Tapu Bilgileri.....	- 10 -
4.1.2. İmar Durumu	- 13 -
4.1.3. Yasal İzinler.....	- 15 -
4.1.4. Hukuki Durum Analizi.....	- 15 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 16 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 16 -
4.2.2. Çerkezköy İlçesi.....	- 17 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	- 18 -
4.3.1. Gayrimenkullerin Tanımı	- 19 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 20 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 20 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 21 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI.....	- 21 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 22 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 23 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 24 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 25 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 25 -
8. SONUÇ.....	- 26 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	- 26 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 26 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 26 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 27 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 27 -

9. EKLER..... - 28 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 8 -
TABLO 2 İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ	- 9 -
TABLO 3 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 10 -
TABLO 4 928 ADA 1 PARSEL & 929 ADA 3 PARSEL MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 10 -
TABLO 5 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (928 ADA 1 PARSEL)	- 10 -
TABLO 6 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (929 ADA 3 PARSEL)	- 11 -
TABLO 7 İMAR UYGULAMA ŞEMASI	- 14 -
TABLO 8 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ).....	- 21 -
TABLO 9 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ	- 25 -
TABLO 10 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 26 -
TABLO 11 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU.....	- 27 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 TEKİRDAĞ NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 ÇERKEZKÖY NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4 YILLIK TÜFE & TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ DEĞİŞİMİ	- 9 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 ONAYLI İMAR DURUM YAZISI & İMAR PAFTASI.....	- 13 -
ŞEKİL 3 TEKİRDAĞ & ÇERKEZKÖY LOKASYON HARİTASI.....	- 16 -
ŞEKİL 4 İL HİNTERLAND MESAFELERİ HARİTASI.....	- 16 -
ŞEKİL 5 TEKİRDAĞ İLÇE HARİTASI & ÇERKEZKÖY ULAŞIM HARİTASI.....	- 17 -
ŞEKİL 6 TAŞINMAZIN ÖNEMLİ AKSLARA OLAN UZAKLIK MESAFELERİ (UZAK ÖLÇEK HARİTA)	- 18 -
ŞEKİL 7 TAŞINMAZIN ULAŞIM AĞI (YAKIN ÖLÇEK HARİTA).....	- 18 -
ŞEKİL 8 EMSAL HARİTASI	- 21 -

Rapor No: 2022_PD_0071

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** ile **18.11.2022** tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından **29.12.2022** değerlendirme tarihli olarak **29.12.2022** tarihinde **2022_PD_0071** rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada 3 Parsel ve 928 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazların değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporla İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Mert Erişen (Lisans No: 405699) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından **20.11.2022** tarihinde çalışmalara başlanmış, **29.12.2022** değer tespit edilerek, **29.12.2022** tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ile arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **18.11.2022** tarihli ve **2022-0080** sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 24.08.2021 Rapor Tarihli & 2021A521 Numaralı Rapor ile 05.01.2022 Rapor Tarihli & 2021A529/1-2 Numaralı Raporlar düzenlenmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0071

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu Ömer Avni Mah. Dümen Sok. Dümen Apartmanı No.3/8 Beyoğlu/İstanbul adresinde yer alan **Martı Otel İşletmeleri A.Ş.** için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, **18.11.2022** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada 3 Parsel ve 928 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazların **29.12.2022** tarihli pazar değerinin Türk lirası ve Amerikan Doları cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

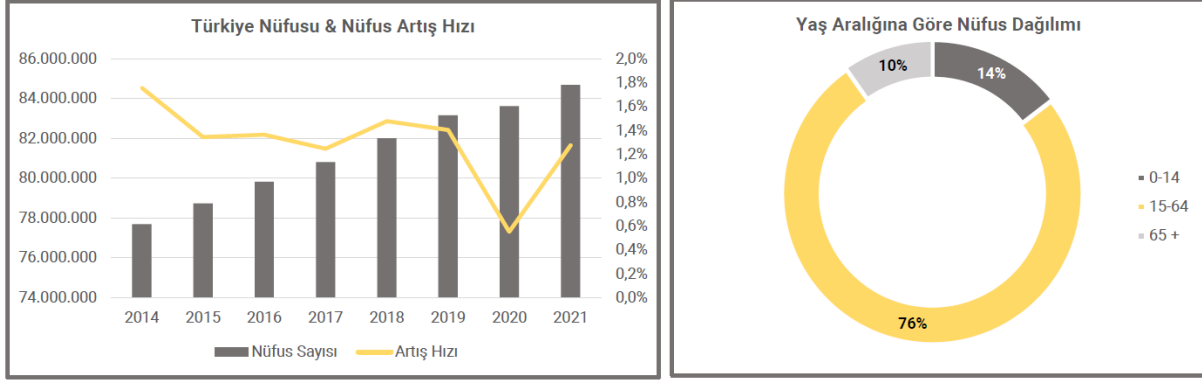
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %0,6 iken, 2021 yılında %1,3'lere çıkmıştır. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi artmıştır.



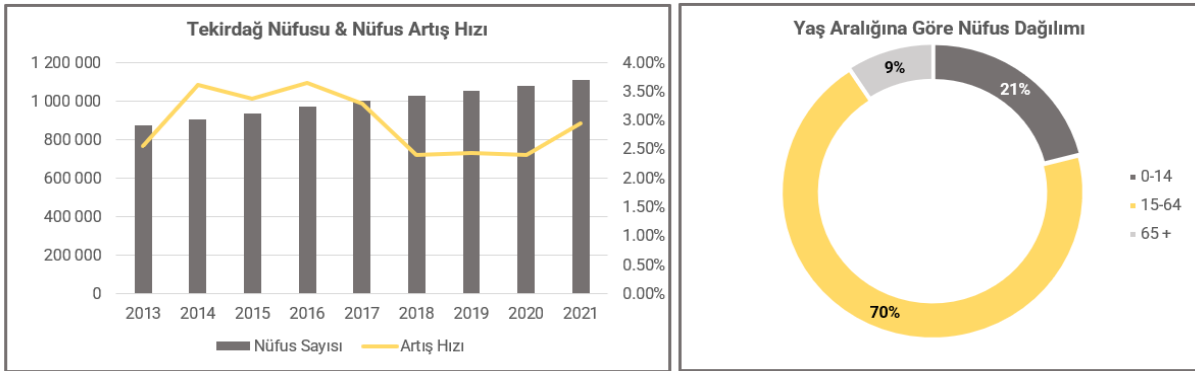
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %14'ü 15 yaşından küçüktür.

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

Tekirdağ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Tekirdağ nüfusu 1.113.400 olarak belirlenmiştir. Tekirdağ'da yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %2,4 iken, 2021 yılında %2.95'lere yükselerek Türkiye nüfus artışı ile paralel bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Tekirdağ'da ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 32.335 kişi artmıştır.



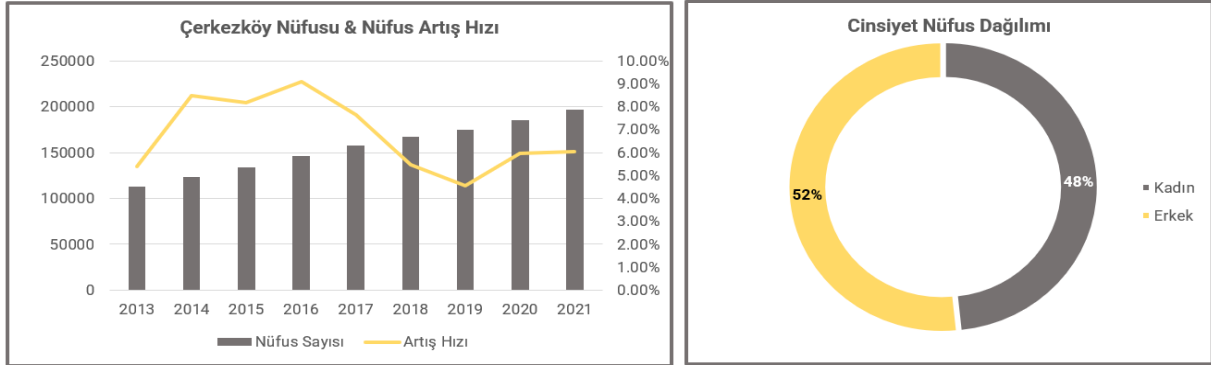
Grafik 2 Tekirdağ Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Tekirdağ nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Tekirdağ genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %21'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile yakın düzeydedir.

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

Çerkezköy

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2021 yılı itibarıyla Çerkezköy ilçe nüfusu 196.736 olarak belirlenmiştir. Çerkezköy ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında %5.95 iken, 2021 yılında %6.02 olmuştur. Bu sonuçlara göre Çerkezköy de ikamet eden nüfus 2021 yılında, bir önceki yıla göre 11.502 kişi artmıştır.



Grafik 3 Çerkezköy Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2021 yılı Çerkezköy nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %52'ünü erkekler ve %48'sinin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir. Marmaris ilçesi özelinde bazı önemli veriler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- Çerkezköy ilçesinde **12** mahalle vardır.
- Çerkezköy'de **144** okul, **1.169** derslik, **2.053** öğretmen ve **43.610** öğrenci bulunmaktadır.
- Çerkezköy **1 Nisan 1958**'de ilçe merkezi olmuştur.

3.2. Ekonomik Veriler

Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız yıllık gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,6 artarak 7 trilyon 248 milyar 789 milyon TL'ye ulaşmıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış 2022 yılı üçüncü çeyreğine ait GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır. 2021 yılı büyüme oranı %11,00 olarak açıklanmıştır.

Tablo 1 Temel Ekonomik Göstergeler

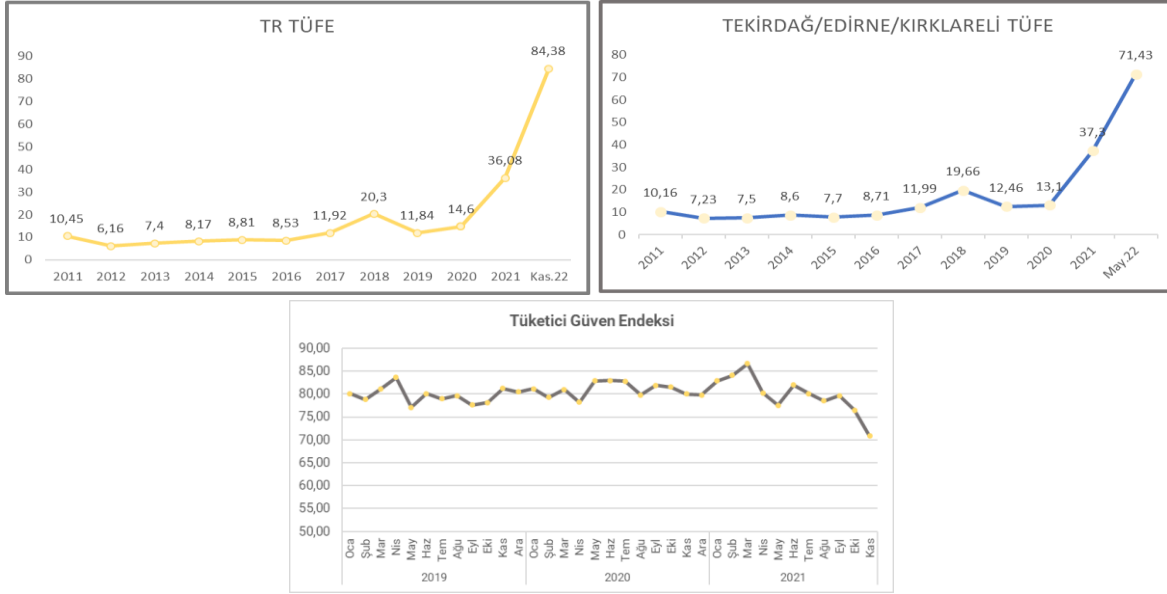
PARAMETRELER	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 867 Milyar	\$ 869 Milyar	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$ 815 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	11.085,00 \$	10.964,00 \$	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.592,00 \$
Büyüme	6,10%	3,20%	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,00%
Enflasyon	8,80%	8,50%	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-27,30 \$	-26,80 \$	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,80 \$
Cari Açık / GSYİH	-3,20%	-3,10%	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-3,10%
ABD Doları Yıl Sonu	2,92	3,52	3,78	5,29	5,96	7,44	12,99
Dolar Karşısında TL Değer Kaybı		20,5%	7,4%	39,9%	12,7%	24,8%	74,6%
İşsizlik Oranı	10,20%	12,00%	9,90%	12,90%	13,20%	14,60%	10,10%

Kaynak: TUIK, TCMB,

2020 yılını %14,6 enflasyonla bitiren Türkiye ekonomisinde, son 3 yıllık ortalama enflasyon %13,5 seviyesindedir. 2002-2013 döneminde enflasyonla başarılı mücadelenin ve doğru enflasyon hedeflemesi uygulamasının ardından, 2013 sonrası dönemde gereken mikro yapısal adımların atılmaması (gıda-tarım sektörü gibi), para politikası uygulamasında yaşanan hatalı adımlar sonucunda, enflasyon kademeli olarak yükseliş trendine girmiştir. 2018 ve 2020 döneminde yaşanan ödemeler dengesi kaynaklı baskı ve TL'de yaşanan ağır değer kayıpları da enflasyonla mücadeleyi oldukça zorlu hale getirmiştir. Bu bağlamda konu gayrimenkulün bulunduğu lokasyon itibarıyla Enflasyon hesapları karşılaştırmalı olarak Türkiye ve İstanbul özelinde yapılmış olup, İstanbul ili 2012 yılından 2014 yılının sonuna kadar Türkiye Enflasyon ortalamalarının üstünde çıktığı, 2015 ten 2020 yılının sonuna kadar ise Türkiye Enflasyon ortalamalarının altında çıktığı gözlenmiştir. 2019'un başından bu yana 75 ile 85 arasında hareket eden Tüketici Güven Endeksi, ilk 85 seviyesini aşarak Mart 2021 itibarıyla 86,7 olarak kayıt altına alınmıştır. 2018 yılının ikinci yarısında son yılların en yüksek seviyelerine çıkan ÜFE ve TÜFE; 2018 yılının son çeyreğinde başlatılan Enflasyonla Topyekün Mücadele Programı'nın ardından bir yıl içerisinde kayda değer bir düşüş göstermiştir. 2020'nin ikinci çeyreğinde patlak veren salgının önemli etkisi ÜFE rakamlarına yansımıştır. Son dönemlerde yaşanan

Rapor No: 2022_PD_0071

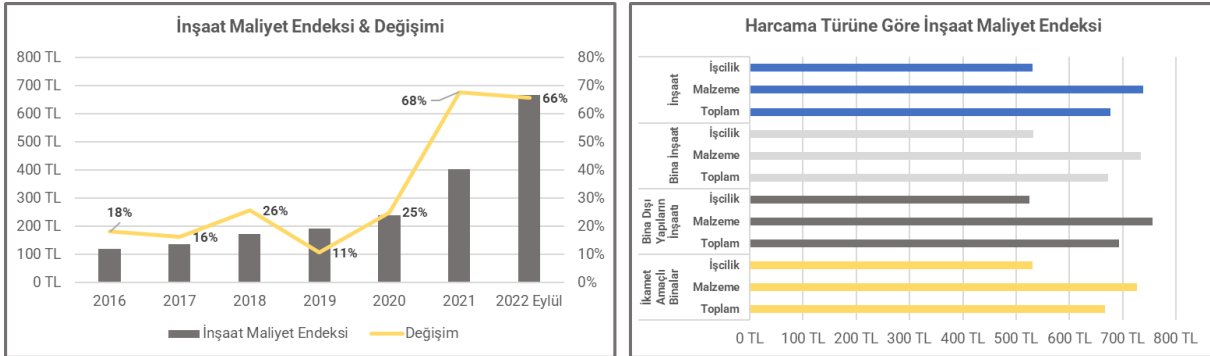
ekonomik belirsizlikler ve döviz kurlarındaki ataklar sebebiyle 2021Kasım itibarıyla TÜFE oranları yüksek seyretmiş, sırasıyla en son açıklanan Kasım ayındaki endekste, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE oranı %84,38 kayıt altına alınmıştır. Tekirdağ alt bölgesi için en son açıklanan günce ver, Mayıs ayına ait olup, geçen senenin aynı ayına göre TÜFE oranı %71,43 olarak kayıt altına alınmıştır.



Grafik 4 Yıllık TÜFE & Tüketici Güven Endeksi Değişimi

3.3. İnşaat Maliyet Göstergeleri

Yaşanan pandemi süreci üretimi süreci dek olumsuz etkilemiş ve üretimin temel kaynaklarından olan inşaat malzemeleri temininde son zamanlardaki döviz kurunun da yaratmış olduğu negatif etkiyle inşaat sektöründe maliyetler artmıştır. Maliyet endekslerinde enflasyon oranı üzerindeki artış devam etmektedir.



Tablo 2 İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 arttı, işçilik endeksi %0,07 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 artmıştır.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,13 azalmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %129,18 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,24 azalmış; işçilik endeksi %0,30 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %145,25, işçilik endeksi ise %83,62 artmıştır.

Bu bağlamda inşaat maliyet endeksinin 2022 yılı Eylül ayında bir yılın aynı ayına göre %120; 2022 yılı Ağustos ayına göre ise %2 artmış olduğu tespit edilmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2 artmış olup, işçilik endeksinde değişim meydana gelmemiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133, işçilik endeksi %84 artmıştır.

Rapor No: 2022_PD_0071

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. HUKUKİ TANIMI

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazlarında tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

- Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 ada 1 parsel (15.437,68 m²) ve 929 ada 3 parsel (24.672,92 m²) olarak kayıtlı toplamda 40.070,60 m² büyüklüğündeki arsalardır.

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 3 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Tekirdağ	Çerkezköy	*GMKP	-	-	928	1	Arsa	15.437,68
Tekirdağ	Çerkezköy	*GMKP	-	-	929	3	Arsa	24.672,92

*Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler Varsa Son 3 Yıllık Süreçteki Değişiklikler:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur.

Tablo 4 928 Ada 1 Parsel & 929 Ada 3 Parsel Mülkiyet Bilgileri

Taşınmazlar:	928 Ada 1 Parsel	929 Ada 3 Parsel
Mülkiyet Hakkı:	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi	Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi
Hissesi:	Tam	Tam
Edinim Sebebi:	Satış	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye:	01.02.2022 / 2335	11.03.2022/5625

Değerleme konusu taşınmazlar için, Müşteri tarafından Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 07.12.2022 tarihinde saat 16:12'de alınan takyidat belgelerinde yapılan incelemelerde

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

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar için, Müşteri tarafından Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 07.12.2022 tarihinde saat 16:12 itibarıyla alınan aktif kayıtları gösterir takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Tüm taşınmazlara ait belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Tablo 5 Tapu Kayıt Bilgileri (928 Ada 1 Parsel)

Ada/Parsel	Tür	Tarih/Yevmiye	
928/1	Kamu Hacizi	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 18.12.2017 tarih ve E.24340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 560787,03 TL (Alacaklı: Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı)	25.12.2017/16293
928/1	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/11/2021 tarih 2018/2500 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239926.41 TL bedel ile Alacaklı: Orhan Erdil lehine haciz işlenmiştir.	04.11.2021/20957
928/1	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 23/02/2022 tarih 2020/206653 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44426.51 TL bedel ile Alacaklı: Redcoated Organizasyon Reklam Turizm Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	23.02.2022/4236
928/1	İcrai Haciz	Kemer İcra Dairesi'nin 22/03/2022 tarih 2019/23 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14350.59 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Buklet Kozmetik Plastik Turizm Matbaacılık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.03.2022 Tarih ve 6505 Yevmiye)	22.03.2022/6505

Rapor No: 2022_PD_0071

928/1	İcrai Haciz	İstanbul 11. İcra Dairesi nin 28/03/2022 tarih 2021/33528 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 137444.80 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Kahraman lehine haciz işlenmiştir. (28.03.2022 Tarih ve 6945 Yevmiye)	28.03.2022/6945
928/1	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 28/04/2022 tarih 2022/82994 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6642.90 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.	28.04.2022/9934
928/1	İcrai Haciz	İstanbul 22. İcra Dairesinin 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
928/1	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 13/05/2022 tarih 2022/718 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 240691.82 TL bedel ile Alacaklı: Lale Öztürk lehine haciz işlenmiştir.	13.05.2022/10822
928/1	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
928/1	Kamu Haczi	048265 Marmaris Vergi Dairesinin 26/05/2022 tarih 103409 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 1673598.34 TL (Alacaklı: 048265 MARMARIS Vergi Dairesi).	26.05.2022/12088
928/1	İcrai Haciz	Finike İcra Dairesi nin 31/05/2022 tarih 2021/946 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 16506.90 TL bedel ile Alacaklı: Fatma Anaç lehine haciz işlenmiştir.	31.05.2022/12449
928/1	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 30/05/2022 tarih 2022/4026 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 66160.10 TL bedel ile Alacaklı: Esra Kaya lehine haciz işlenmiştir	31.05.2022/12478
928/1	İcrai Haciz	Finike İcra Dairesi nin 31/05/2022 tarih 2021/872 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 14027.19 TL bedel ile Alacaklı: Sultan Arslan lehine haciz işlenmiştir.	31.05.2022/12546
928/1	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/06/2022 tarih 2020/1247 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 381187.34 TL bedel ile Alacaklı: İsel Tarım Ürünleri Gıda İnşaat Turizm San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir	24.06.2022/14701
928/1	İcrai Haciz	İstanbul 29. İcra Dairesi nin 08/07/2022 tarih 2022/17913 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 30732.83 TL bedel ile Alacaklı: Buga Ofis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir	18.07.2022/15800
928/1	İcrai Haciz	Marmaris 1. İcra Dairesi nin 20/07/2022 tarih 2017/2164 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 113407.98 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Yıldız lehine haciz işlenmiştir	20.07.2022/16005
928/1	İcrai Haciz	Marmaris 1. İcra Dairesi nin 22/07/2022 tarih 2022/2517 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 129651.40 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Ali Ersoy lehine haciz işlenmiştir	22.07.2022/16335
928/1	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
928/1	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
928/1	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 14/09/2022 tarih 2020/204916 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 12733.22 TL bedel ile Alacaklı: Ramazan Doğan lehine haciz işlenmiştir	15.09.2022/20278
928/1	İcrai Haciz	Kemer İcra Dairesi nin 07/11/2022 tarih 2022/654 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 34895.91 TL bedel ile Alacaklı: Gökhan Ateş lehine haciz işlenmiştir	07.11.2022/23908
928/1	İcrai Haciz	Finike İcra Dairesi nin 11/11/2022 tarih 2021/872 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 14841.84 TL bedel ile Alacaklı: Sultan Arslan lehine haciz işlenmiştir	14.11.2022/24471
928/1	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 01/12/2022 tarih 2021/30469 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 3025.24 TL bedel ile Alacaklı: Bahar Kaymaz lehine haciz işlenmiştir	01.12.2022/25873
928/1	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

Tablo 6 Tapu Kayıt Bilgileri (929 Ada 3 Parsel)

Ada/Parsel	Tür		Tarih/Yevmiye
929/3	Kamu Haczi	Maliye Bakanlığı Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı'nın 22.04.2014 tarih ve 2015042264506000003 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6577457,04 TL (Alacaklı: Maliye Bakanlığı, Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı)	24.04.2015/5911
929/3	Kamu Haczi	BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 05/02/2016 tarih 715877 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 5634045.23 TL (Alacaklı: 0) (15.02.2016 Tarih ve 2353 Yevmiye)	15.02.2016/2353
929/3	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 04/11/2021 tarih 2018/2500 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 239926.41 TL bedel ile Alacaklı: Orhan Erdil lehine haciz işlenmiştir.	04.11.2021/20957
929/3	İcrai Haciz	Kemer İcra Dairesi'nin 22/03/2022 tarih 2019/23 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14350.59 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Buklet Kozmetik Plastik Turizm Matbaacılık İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (22.03.2022 Tarih ve 6505 Yevmiye)	22.03.2022/6505
929/3	İcrai Haciz	İstanbul 11. İcra Dairesi nin 28/03/2022 tarih 2021/33528 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 137444.80 TL bedel ile Alacaklı: Hüseyin Kahraman lehine haciz işlenmiştir. (28.03.2022 Tarih ve 6945 Yevmiye)	28.03.2022/6945

Rapor No: 2022_PD_0071

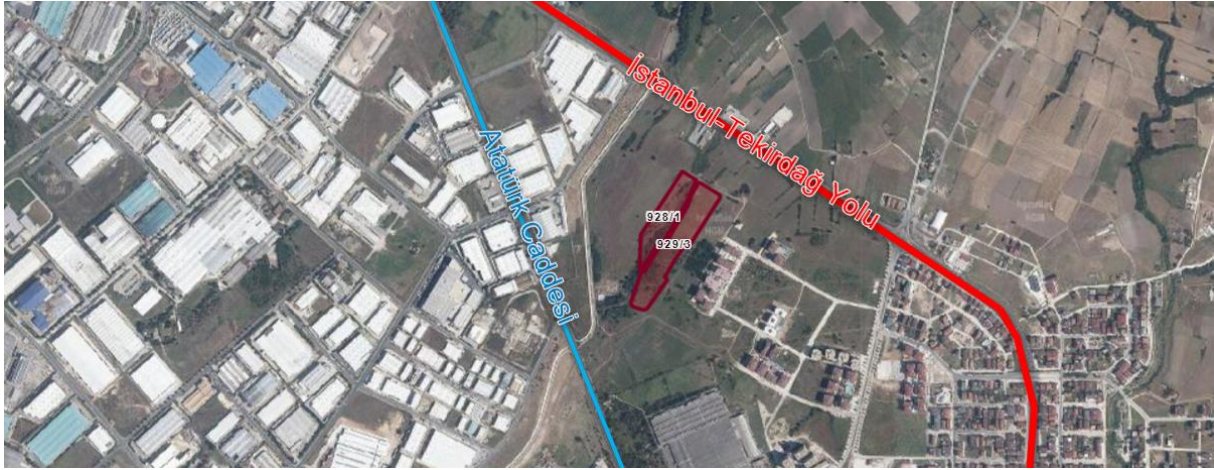
929/3	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 28/04/2022 tarih 2022/82994 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6642.90 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü lehine haciz işlenmiştir.	28.04.2022/9934
929/3	İcrai Haciz	İstanbul 22. İcra Dairesinin 06/05/2022 tarih 2022/10799 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 42351.16 TL bedel ile Alacaklı: Doğan Tengizman lehine haciz işlenmiştir.	09.05.2022/10309
929/3	İcrai Haciz	Marmaris 2. İcra Dairesi nin 13/05/2022 tarih 2022/718 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 240691.82 TL bedel ile Alacaklı: Lale Öztürk lehine haciz işlenmiştir.	13.05.2022/10822
929/3	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
929/3	Kamu Haczi	048265 Marmaris Vergi Dairesinin 26/05/2022 tarih 103409 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 1673598.34 TL (Alacaklı: 048265 MARMARIS Vergi Dairesi).	26.05.2022/12088
929/3	İcrai Haciz	Finike İcra Dairesi nin 31/05/2022 tarih 2021/946 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 16506.90 TL bedel ile Alacaklı: Fatma Anaç lehine haciz işlenmiştir.	31.05.2022/12449
929/3	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 30/05/2022 tarih 2022/4026 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 66160.10 TL bedel ile Alacaklı: Esra Kaya lehine haciz işlenmiştir	31.05.2022/12478
929/3	İcrai Haciz	Finike İcra Dairesi nin 31/05/2022 tarih 2021/872 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 14027.19 TL bedel ile Alacaklı: Sultan Arslan lehine haciz işlenmiştir.	31.05.2022/12546
929/3	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 24/06/2022 tarih 2020/1247 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 381187.34 TL bedel ile Alacaklı: İlsel Tarım Ürünleri Gıda İnşaat Turizm San. Ve Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir	24.06.2022/14701
929/3	İcrai Haciz	İstanbul 29. İcra Dairesi nin 08/07/2022 tarih 2022/17913 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 30732.83 TL bedel ile Alacaklı: Buga Ofis Asansör Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine haciz işlenmiştir	18.07.2022/15800
929/3	İcrai Haciz	Marmaris 1. İcra Dairesi nin 20/07/2022 tarih 2017/2164 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 113407.98 TL bedel ile Alacaklı: Deniz Yıldız lehine haciz işlenmiştir	20.07.2022/16005
929/3	İcrai Haciz	Marmaris 1. İcra Dairesi nin 22/07/2022 tarih 2022/2517 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 129651.40 TL bedel ile Alacaklı: Mehmet Ali Ersoy lehine haciz işlenmiştir	22.07.2022/16335
929/3	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
929/3	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
929/3	İcrai Haciz	Antalya Genel İcra Dairesi nin 14/09/2022 tarih 2020/204916 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 12733.22 TL bedel ile Alacaklı: Ramazan Doğan lehine haciz işlenmiştir	15.09.2022/20278
929/3	İcrai Haciz	Kemer İcra Dairesi nin 07/11/2022 tarih 2022/654 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 34895.91 TL bedel ile Alacaklı: Gökhan Ateş lehine haciz işlenmiştir	07.11.2022/23908
929/3	İcrai Haciz	Finike İcra Dairesi nin 11/11/2022 tarih 2021/872 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 14841.84 TL bedel ile Alacaklı: Sultan Arslan lehine haciz işlenmiştir	14.11.2022/24471
929/3	İcrai Haciz	Kayseri Genel İcra Dairesi nin 01/12/2022 tarih 2021/30469 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile 3025.24 TL bedel ile Alacaklı: Bahar Kaymaz lehine haciz işlenmiştir	01.12.2022/25873
929/3	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

- Konu gayrimenkuller üzerinde yer alan şerhler, konu gayrimenkulün tasarrufunda kısıtlama yaratacak nitelikte olup, herhangi bir işlem öncesinde kayıtların kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.
- Bu çalışmada konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve bayanların gayrimenkulün satış ve pazarlama kabiliyeti üzerinden herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Tekirdağ Kadastro <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0071

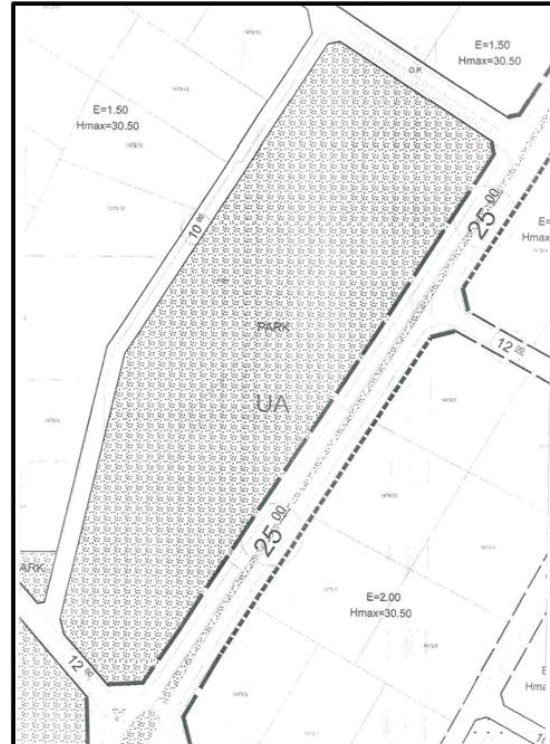
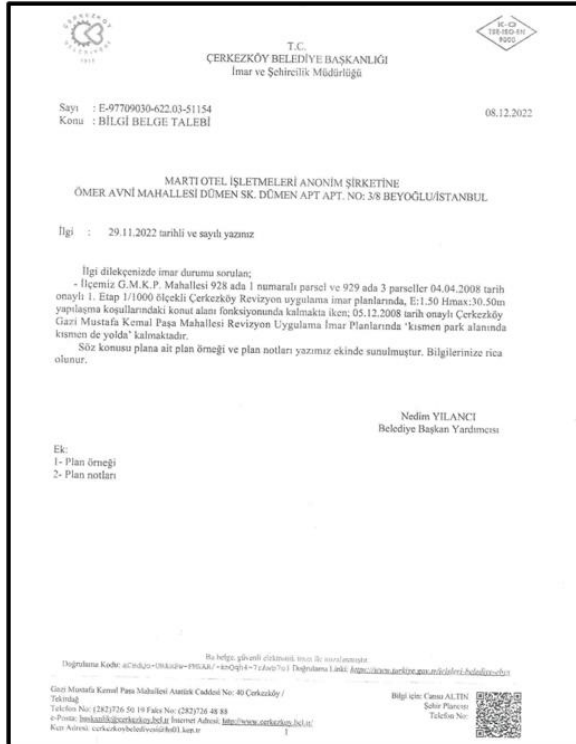


Şekil 1 Parsellerin kadastro incelemesi

4.1.2. İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirtilen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşulları belirtilir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda yapılan incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlara ilişkin; Müşteri Şirket'in 29.11.2022 tarihli başvurusuna istinaden Çerkezköy Belediyesi'nden 08.12.2022 tarih ve E-97709030-622.03-51154 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. Söz konusu bölgede 3 yıllık periyotta herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.



Şekil 2 Onaylı İmar Durum Yazısı & İmar Paftası

Değerlemeye tabi tutulan taşınmazların iki kere imar uygulamasına tabi olduğu öğrenilmiştir. Müşteriden temin edilen belgeler incelenmiş ve belgelerdeki veriler ışığında 1995 yılı ve 1997 yılında iki kez ayrı olacak şekilde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Madde kapsamında imar uygulamasına konu olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu belgeler rapor eklerinde sunulmuş olup, imar uygulamasına yönelik veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0071

Tablo 7 İmar Uygulama Şeması

Dayanak Madde	3194/18.Madde	3194/18.Madde	İmar TSM
Uygulama Yılı	1995	1997	2009
DOP, %	12,14%	11,73%	İmar TSM
928 Ada 1 Parsel, m ²	16.069,35	16.069,35	15.437,68
929 Ada 3 Parsel, m ²	25.391,00	24.672,92	24.672,92

İmar Uygulamalarına yönelik taşınmazı ilgilendiren DOP kesintileri için ilgili İmar Kanunu'nda tanımlanan maddeler aşağıda belirtilmiştir.

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 dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki **yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.**
- Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.
- (Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.
- Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.
- (Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur. (Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hâllerde 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 takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans

Rapor No: 2022_PD_0071

almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir

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.

4.1.3. Yasal İzinler

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar Park imarlı olduğu için mevcut durumda üzerine herhangi bir yapı inşasına izin verilmemektedir.

4.1.4. Hukuki Durum Analizi

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 durumda 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.

Rapor No: 2022_PD_0071

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.

4.2. FİZİKİ TANIMI

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

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Şekil 3 Tekirdağ & Çerkezköy Lokasyon Haritası

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



Şekil 4 İl Hinterland Mesafeleri Haritası

Tekirdağ verimli toprakları ve sanayisi ile Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Doğal kaynaklar açısından kömür, gaz ve yer altı su kaynakları bulunmaktadır. Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul ile Avrupa arası bağlantı sağlayan D-100 ve D-110 karayolu ile TEM otoyolu il sınırları içerisinde geçmektedir. D-100 İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, D-110 ve TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır. Tekirdağ-İstanbul 136 km, Edirne 143 km, Kırklareli 118 km, Hayrabolu 52 km, Çorlu 42 km, Çerkezköy 63 km, Malkara 57 km, Yunanistan İpsala Sınır Kapısı'na 108 km., Bulgaristan Kapıkule Sınır Kapısı'na 160 km'dir. Başlıca ulaşım yolları: havalimanı, deniz yolu, demir yolu ve kara yoludur. Tekirdağ ilinin Marmara Denizi'ne kıyısı olup birçok iskeleyle sahip olması sebebiyle deniz ticareti önemli bir yer kaplamaktadır.

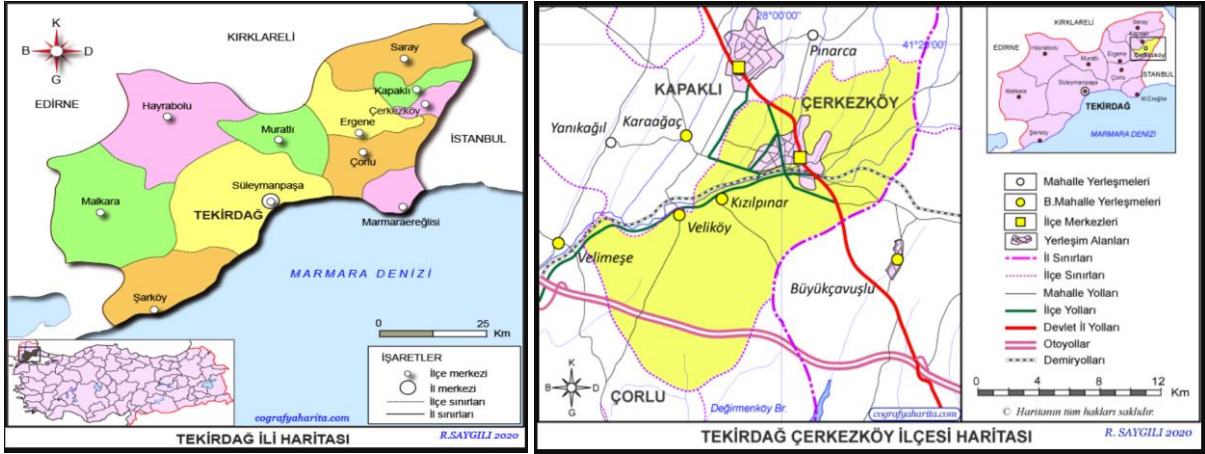
Rapor No: 2022_PD_0071

Çorlu Deri OSB, Çerkezköy OSB, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ve Çorlu-Çerkezköy arasında kurulan sanayi tesisleri ile şehrin ekonomisinde sanayi ilk sırada yer almaktadır. İhracatta ilk sırada tekstil sanayi ürünleri, deri sanayi ürünleri, demir, şarap, Ayçiçek yağı yer almaktadır.

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

4.2.2. Çerkezköy İlçesi

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



Şekil 5 Tekirdağ İlçe Haritası & Çerkezköy Ulaşım Haritası

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

Rapor No: 2022_PD_0071

4.3. Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin Açık Adresi: Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, İstanbul-Tekirdağ Yolu, 928 Ada 1 Parsel ve 929 Ada 3 Parsel Çerkezköy/Tekirdağ adresinde bulunmaktadır. Konu taşınmazlar Çerkezköy ilçe merkezinin kuzeyinde OSB'ne yakın alanında konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için Çerkezköy Belediyesi önünden Atatürk Cad. üzerinde 2 Km kuzey istikametinde ilerlenir. Değerleme Konusu taşınmazlar sağ kol üzerinde bulunan 928 Ada 1 Parsel ve 929 Ada 3 Parseldir. Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede orta gelir grubunca tercih edilen konutlar, arsa veya tarla nitelikli boş araziler, sanayi tesisleri yer almaktadır.



Şekil 6 Taşınmazın Önemli Akslara Olan Uzaklık Mesafeleri (Uzak Ölçek Harita)

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.



Şekil 7 Taşınmazın Ulaşım Ağı (Yakın Ölçek Harita)

Rapor No: 2022_PD_0071

4.3.1. Gayrimenkullerin Tanımı

Bu bölümde, gayrimenkulün mevcut kullanım hakkında genel bilgiler verilecektir.

ANA GAYRİMENKUL FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ (1188 PARSEL)				
Brüt Arsa Alanı (928 Ada 1 Parsel)	15.437,68 m ²	Net Arsa Alanı	15.437,68 m ²	
Brüt Arsa Alanı (929 Ada 3 Parsel)	24.672,92 m ²	Net Arsa Alanı	24.672,92 m ²	
Ana Taşınmaz Yapı Niteliği	Arsa (İmarlı) <input checked="" type="checkbox"/>	Arsa (İmarsız) <input type="checkbox"/>	Tarla <input type="checkbox"/>	
Konum	Kent <input checked="" type="checkbox"/>	Kırsal <input type="checkbox"/>	OSB <input checked="" type="checkbox"/>	
Topoğrafik Yapısı	Yüksek Eğimli <input type="checkbox"/>	Eğimli <input type="checkbox"/>	Eğimsiz <input checked="" type="checkbox"/>	
Parsel Şerefiye Özellikleri	<u>Cephesi</u> İmar Yolu	<u>Tarım Elverişliliği</u> Evet	<u>Havza Korumada mı</u> Hayır	<u>Toprak Koruma Kan. Tabi mi</u> Hayır
	<u>Parsel Sınırı</u> Yok	<u>Zemin Özellikleri</u> Ham Topak	<u>Aydınlatma</u> Yok	<u>Parsel Geometrisi</u> Amorf
Bölgedeki Altyapı	Su <input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/>	Elektrik <input checked="" type="checkbox"/>	Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/>

928 ada 1 parsel; Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 numaralı 1 parsel, 15.437,68 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibarıyla, parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak amorf şekle sahip olan parsel, eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın kuzeybatı cepheden açılacak olan imar yoluna cephesi yaklaşık olarak 219 metre cephelidir. Parsel amorf formunda olduğu için orta akslar baz alındığına Derinliği ise yaklaşık 263 metredir. Parselin diğer cephelerinde arsa vasıflı komşu parseller yer almaktadır. Parsel ulaşım özel araç ile kolaylıkla sağlanabilir. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyette değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazın, kuzeydoğusundaki toprak imar yolu Tan Sokak'a ~50m cephesi bulunmaktadır. Kuzeyinde 1474 ada 4 ve 7; doğusunda değerlemeye konu 929 ada 3 ve batısında ise 1475 ada 6, 7, 10, 12, 16, 17 ve 20 numaralı parseller ile çevrili arsanın parsel sınırları belirsiz olup üzeri otsu bitki ve birkaç bodur ağaç ile kaplıdır.

929 ada 3 parsel; Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 numaralı 3 parsel, 24.672,92 m² yüzölçümlü, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibarıyla, parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak amorf şekle sahip olan parsel, eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın güneydoğu cepheden açılacak olan imar yoluna cephesi yaklaşık olarak 395 metre cephelidir. Parsel amorf formunda olduğu için orta akslar baz alındığına Derinliği ise yaklaşık 401 metredir. Parselin diğer cephelerinde arsa vasıflı komşu parseller yer almaktadır. Parsel ulaşım özel araç ile kolaylıkla sağlanabilir. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyette değildir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazın, kuzeydoğusundaki toprak imar yolu Tan Sokak'a ~50m cephesi bulunmaktadır. Kuzeyinde 1474 ada 4 ve 7; doğusunda değerlemeye konu 929 ada 3 ve 2022_GalataProje_018 30 batısında ise 1475 ada 6, 7, 10, 12, 16, 17 ve 20 numaralı parseller ile çevrili arsanın parsel sınırları belirsiz olup üzeri otsu bitki ve birkaç bodur ağaç ile kaplıdır.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

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

❖ Zayıf Yanlar

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Kamusal kullanıma yönelik imar hakkına sahip olması
- İmar uygulaması görmüş olmasına rağmen yola ve parka terk edilecek parseller arasında yer alıyor olması
- Kadastral yola cephesi olmasına rağmen henüz yolların açılmaması sebebiyle ulaşım imkanlarındaki kısıtlılık

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin fazla olması
- Talep gören bir bölgede yer alması
- Taşınmazın kamulaştırma programına dahil edilmesi durumunda, çevresinde yoğun olarak bulunan konut imarlı arsa profili nedeniyle imarlı parsellere yakın bir seviyede kamulaştırma bedeli potansiyeli taşıması

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- COVID 19 salgınının yaratmış olduğu belirsizlikler
- Kamulaştırma yapacak yerel yönetim veya idarenin yeteri kadar ödenek oluşturmaması durumunda kamulaştırma sürecinde yaşanacak yavaşlama ve belirsizlik hali

Rapor No: 2022_PD_0071

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazlarla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip pazarda satışta buluna boş arsa arzı bulunmaktadır Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün turizm imarlı olması sebebiyle Marmaris gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerdendir. Bu nedene taşınmaza benzer büyüklük ve imar hakkına sahip arsa emsalleri bulunmamakla beraber farklı nitelikteki ara emsalleri pazarda seçilmiştir. Pazarda bulunan emsaller aşağıdaki gibidir.



Şekil 8 Emsal Haritası

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	GMKP Mahallesi 1475 Ada 14 Parsel Planda Açılacak Yola Cepheli	GMKP Mahallesi 324 Ada 8& 11 Parsel Planda Açılacak Yola Cepheli	Kapaklı OSB 256 Ada 20 Parsel OSB İçi	GMKP Mahallesi 4 Ada 19 Parsel Pınarca Asfaltına Cepheli	GMKP Mahallesi 1475 Ada N/a Parsel Planda Açılacak Yola Cepheli
Ulaşılabilirlik	Sınırlı	İyi	Atatürk Cad	Eski Ceza Evi Asfaltı	Sınırlı
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Orta	İyi	İyi	Orta	Orta
Anayola Cephesi	Yok	Yok	OSB İçinde Var	Yok	Yok
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Total GMKP OSB İst-Tekirdağ Yolu Çerkezköy Center	Çerkezköy Center File Market GMKP OSB İst-Tekirdağ Yolu	Dağı Lojistik Depo Kapaklı Devlet Hastanesi İst-Tekirdağ Yolu	Fehmi Zeki Denizli İ.O.Okulu Energy	Total GMKP OSB İst-Tekirdağ Yolu Çerkezköy Center
İmar Durumu	Konut, KAKS:1,725 /Hmax:30,50 Arsanın Emsali 1,50'dir. Plan Notlarında Arsa Alanı Büyüklüğü Sebebiye Emsal Artışı %15 Olacaktır Notu Bulunmaktadır. Plan Notu Sonrası Yeni Emsal :1,725	Konut, KAKS 2,30/Hmax:30,50 Arsanın Emsali 2,00'dir. Plan Notlarında Arsa Alanı Büyüklüğü Sebebiye Emsal Artışı %15 Olacaktır Notu Bulunmaktadır. Plan Notu Sonrası Yeni Emsal :2,3	Sanayi, KAKS:0,70 OSB sınırları dahilindeki Arsa Sanayi İmarına Sahip Olup Emsal Hakkı 0,70'dir.Hmax:10,50 Metredir.	Tarım Alanı, İmarsız Alanı Lejantına sahiptir.	Konut, KAKS:1875 /Hmax:30,50 Arsanın Emsali 1,50'dir. Plan Notlarında Arsa Alanı Büyüklüğü Sebebiye Emsal Artışı %25 Olacaktır Notu Bulunmaktadır. Plan Notu Sonrası Yeni Emsal :1,725
Arsa Alanı, brüt m ²	3.733,00	7.731,00	26.417,00	8.226,00	17.267,00
Satışa Konu Arsa Alanı, net m ²	3.733,00	7.731,00	26.417,00	8.226,00	17.267,00
İlana Giriş Tarihi	2.Ara	2.Ara	24.Kas	5.Ara	9.Kas
İstenen Fiyat	26.500.000,00	69.000.000,00	142.650.000,00	13.000.000,00	111.900.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	7.098,85	8.925,11	5.399,93	1.580,35	6.480,57

Tablo 8 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Data Seti)

Taşınmazın bulunduğu bölgede arsalar genellikle konut imar haklarına sahiptir. Konu taşınmazın sahip olduğu imar haklarına benzer gayrimenkul piyasa nadir olarak görünen bir tür olup, taşınmazdan farklı imar hakkına sahip arsa niteliğindeki gayrimenkullere ulaşılmıştır. Emsaller konut, sanayi ve tarım imarlı parsellerden seçilmiştir. Emsaller için ulaşım ve reklam kabiliyeti ve imar durumları gibi taşınmazlarda değişiklik gösteren özellikler karşılaştırıldığında Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **1.530 – 8.925 TL/m²** olduğu görülmüştür.

Yapmış olduğumuz Pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-10 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

Rapor No: 2022_PD_0071

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdir edilen yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabilmesi vurgulanmıştır.
- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısıyla sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade

Rapor No: 2022_PD_0071

etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriye ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değer tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi:

Üzerinde yapı bulunmayan, mer-i imar plan şartları doğrultusunda yapılaşma hakkı belirlenmiş ve mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilindeki gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Hipotetik bir şekilde parsel üzerindeki geliştirmeye konu edilebilecek yapı grubu ve kullanım alanları hesapları yapılarak, oluşabilecek yapıların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan fonksiyon niteliklerine göre pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi sonucu net bugünkü değer hesabı yapılır. Bu yöntem ile taşınmazın "arsa değerinin" hesaplanması amaçlanmaktadır.

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında**

Rapor No: 2022_PD_0071

pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsa payının değer tespitinde kullanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu parsellerin üzerinde ekonomik değeri bulunmayan yapılar bulunmakta olup, yapıların ekonomik değeri olmadığı için değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu parsellerin üzerinde gelir getirici nitelikte herhangi bir tesis bulunmaması sebebiyle gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 mantıklı 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 değerlendirme 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.

Rapor No: 2022_PD_0071

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa Değeri: Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazlara göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Taşınmazın çevresinde bulunan emsaller, Konut, Konut + Ticaret ve Sanayi imarı ağırlıklı gayrimenkuller olup, imarlı emsaller konu taşınmazın kamusal alan imarı olması sebebiyle, emsal ayarlama tablosunda eksi şerefiye parametresi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konum itibarıyla ulaşım, reklam kabiliyeti, imar durumu ve arsa alanının büyüklüğü gibi parametreler emsal analizinde değerlendirilerek emsal ayarlaması yapılmıştır. Değerleme konusu 928 ada 1 parsel, 929 ada 3 parseller göre alanını daha düşük olması sebebiyle perakende etkisi daha yüksektir bu nedenler aralarında %5 oranında şerefiye farkı uygulanmıştır.

Tablo 9 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Sonuçları, Geliştirilmemiş Boş Arsa Değerleri

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	929/3 & 928/1	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İmar Hakkı	Park Alanı	Konut, KAKS: 1,725	Konut, KAKS: 2,3	Sanayi, KAKS: 0,70	İmarsız	Konut, KAKS: 1,875
Arsa Alanı, net m ²	40.110,60	3.733,00	7.731,00	26.417,00	8.226,00	17.267,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		26.500.000	69.000.000	142.650.000	13.000.000	111.900.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		7.098,85	8.925,11	5.399,93	1.580,35	6.480,57
Tahmin Edilen İskonto Oranı		10%	10%	10%	5%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	5.323,07	6.388,96	8.032,60	4.859,94	1.501,34	5.832,51
Konum (Anayola Yakınlık)	Kadastral Yola Cephe	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer
Konum İçin Ayarlama		0%	-5%	2%	20%	0%
Arsa Alan Büyüklüğü	40.110,60	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-20%	-15%	5%	-10%	3%
Ulaşılabilirlik	Kısıtlı	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	-5%	2%	5%	0%
Reklam Kabiliyeti/ Görünürlük	Ara Parsel	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Görünürlük İçin Ayarlama	Raklam Kabiliyeti Sınırlı	-2%	-5%	2%	10%	-5%
İmar Durumu	Park Alanı	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
İmar Durumu İçin Ayarlama	Yapılaşım Hakkı Yok	-25%	-30%	-25%	100%	-25%
Arsa Şekli, Eğimi, Yapılaşmaya Uygunluk	Hafif Eğimli	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Şekli, Eğimi, İçin Ayarlama	-	-2%	-2%	-2%	-2%	-5%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	3.882,91	3.681,58	4.015,78	3.980,23	3.670,63	4.066,32
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	3.882,91	3.681,58	4.015,78	3.980,23	3.670,63	4.066,32
DEĞERLEME TABLOSU	BİRİM DEĞER TL/m²	ARSA ALANI,	DEĞER, TL			
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL 928 Ada 1 Parsel	3.882,91	15.437,68	59.943.050,92			
GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL 929 Ada 3 Parsel	3.688,76	24.672,92	91.012.483,41			
TOPLAM DEĞER	3.763,48	40.110,60	150.955.534,32			

Pazar yaklaşımı sonucunda ;

928 Ada 1 Parselin Değeri ~ **59.943.050,92 TL**,

929 Ada 3 Parselin Değeri ~ **91.012.483,41 TL** olarak hesap edilmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0071

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz, icrai haciz detaylı olarak belirtildiği üzere gayrimenkulün tapu kayıtlarında, icrai haciz ve kamu haczi şerhi bulunduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Hali hazırda rapor müşterisi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı niteliğinde olmaması nedeniyle GYO portföyünde yer alıp almaması hususunda Sermaye piyasası çerçevesinde değerlendirilmemiştir.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörlere rastlanılmamıştır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporla Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporla yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı faydalanılmıştır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, üzerinde yapı olan veya olmayan parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesinde kullanılmıştır.

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporla açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazın boş arsa niteliğinde olması sebebiyle tek bir değerlendirme yöntemi analiz edilerek, Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değerler nihai sonuç olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığından proje geliştirmeye konu olamayacak olması sebebiyle değer takdirinde yalnızca Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu sebepler doğrultusunda değer kontrolü için ikinci bir yöntem kullanılamamıştır. Pazar yaklaşımı sonucunda takdir edilen Pazar değeri aşağıdaki gibidir.

Tablo 10 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Ada Parsel	Hesaplanan Değer, TL	*Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	929 Ada 3 Parsel	91.012.483	91.012.000	4.871.250
	928 Ada 1 Parsel	59.943.051	59.943.000	3.208.339
TOPLAM		150.955.534	150.955.000	8.079.588,94

*Hesaplanan değerlerin küsuratlı çıkması sebebiyle nihai değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak takdir edilmiştir.

Rapor No: 2022_PD_0071

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 11 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
929 Ada 3 Parsel, TL	91.012.000	107.394.160
929 Ada 3 Parsel, USD	4.871.250,03	5.748.075,04
928 Ada 1 Parsel, TL	59.943.000	70.732.740
928 Ada 1 Parsel, USD	3.208.338,91	3.785.839,91
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	150.955.000	178.126.900
	Yüz Elli Milyon Dokuz Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası	Yüz Yetmiş Sekiz Milyon Yüz Yirmi Altı Bin Dokuz Yüz Türk Lirası

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %18 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 29.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD: 18.6835 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **150.955.000 TL (Yüz Elli Milyon Dokuz Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Mert ERİŞEN
Lisans No: 405699
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı

Tolga ERDEM
Lisans No: 411407
Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Rapor No: 2022_PD_0071

9. EKLER

- TAŞINMAZLARA AİT GÖRSELLER
- TAŞINMAZLARA AİT İMAR DURUM YAZISI
- TAŞINMAZLARA AİT PAFTA VE PLAN NOTLARI
- UZMANLARA AİT MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ VE LİSANSLAR
- ŞİRKET LİSANSI