Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA MAHALLESİ 314/1 – 316/1 ADA/PARSEL DE YER ALAN 2 ADET TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

2026 – ÖZEL- 0095
Rapor Tarihi: 07.10.2026
Değer Tarihi: 30.09.2026

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2133.sokak No:2 Daire :5 Çankaya/ANKARA
Tel:0 312 286 80 80 Faks: 0 312 285 72 30
etkin@etkindegerleme.com www.etkindegerleme.com

Yilmaz Güney
Bu belge ********** kimlik numarali Yilmaz Güney tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/10/2026 21:56

Pinar Müftüoglu
Bu belge ********** kimlik numarali Pinar Müftüoglu tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/10/2026 22:07

Pelin Sekerci
Bu belge ********** kimlik numarali Pelin Sekerci tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/10/2026 22:16

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	10.09.2026
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	28.09.2026-30.09.2026
Rapor Tarihi **Değer Tarihi**	07.10.2026 30.09.2026
Rapor No	2026-ÖZEL-0095
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 314/1 – 316/1 Ada/Parsel De Yer Alan 2 Adet Taşınmaz
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314/1-316/1 Ada/Parsel Çerkezköy/TEKİRDAĞ
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Yılmaz GÜNEY -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405932) Pınar MÜFTÜOĞLU-Değerleme Uzmanı (Lisans No:901706) Pelin ŞEKERCİ- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405934)

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

UYGUNLUK BEYANI

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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER SAYFA

1- RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası: 6

1.2. Raporun Konusu ve Amacı 6

1.3. Raporun Kapsamı 6

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6

1.5.Değerleme Tarihi 6

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi 6

1.7. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su 6

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 6

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ 7

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı 7

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi 7

2.3. Hizmet Alan Müşteri 7

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı 7

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar 7

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ 8

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı 8

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri 8

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş: 9

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 9

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb. 9

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu 9

3.3.2. Proje Bilgileri: 12

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri: 12

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi: 12

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 12

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi: 12

3.6. Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu: 12

3.7.Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu 12

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 12

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) 12

3.10 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 12

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ 13

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi 13

4.1.1 Tekirdağ İli 13

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri 14

5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER 16

5.1. Demografik Veriler 16

5.1.1. Türkiye 16

5.2. Ekonomik Veriler 16

6. GAYRIMENKULÜN FIZIKSEL BILGILERI 19

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 19

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 19

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 19

7. SWOT ANALİZİ 19

7.1 Güçlü Yanlar 19

7.2 Zayıf Yanlar 19

7.3 Fırsatlar 19

7.4 Tehditler 19

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER 19

8.1. Değer Tanımları 19

8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri) 20

8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri) 20

8.2. Değerleme Yaklaşımları 20

8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı) 20

8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi 20

8.2.3 Maliyet Yöntemi 20

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi, ... 21

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri 21

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti 22

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti 23

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi 23

8.5- KDV Konusu 23

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME 24

9.1- 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 24

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ 24

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 24

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 24

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 24

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 25

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 25

10.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 25

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 25

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması 25

10.9 Nihai Değer Takdiri 26

11. EKLER **27**

Tapu Kaydı (Kopya)
Taşınmaz İmar Durumu
Taşınmazın Fotoğrafları
Değerleme Uzmanlarının SPK Lisansları
Firmanın SPK Yetki Belgesi
Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası:

07.10.2026 tarih ve 2026-ÖZEL-0095 numaralı rapor.

1.2. Raporun Konusu ve Amacı

Bu rapor; tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 parsel numaralı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", 316 Ada 1 Parsel numaralı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 28.09.2026-30.09.2026 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.'' kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.5.Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerleme uzmanları 28.09.2026 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.09.2026 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 07.10.2026 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6.Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.09.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 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 öncesinde 31.03.2025 tarih 2025-ÖZEL-0035 ve 22.08.2025 tarih 2025-ÖZEL-0095 numaralı rapor, 07.04.2026 tarih 2026-ÖZEL-17 numaralı rapor hazırlanmıştır.

1.9. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 parsel numaralı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", 316 Ada 1 Parsel numaralı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki taşınmazların değerleme tarihindeki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"in (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 değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerleme şirketidir.

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

2.3. Hizmet Alan Müşteri

MARTI GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adresi. : Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul
Web : **https://www.martigyo.com.tr**
Tel : +90 212 334 88 50
Faks : +90 212 334 88 52

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Tapu kaydında Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 parsel numaralı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", 316 Ada 1 Parsel numaralı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz çalışması yapılarak, taşınmazların piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihi itibariyle "Pazar değeri" tespiti talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı

	314/1	316/1
İL	TEKİRDAĞ	TEKİRDAĞ
İLÇE	ÇERKEZKÖY	ÇERKEZKÖY
MAHALLE	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA
MEVKİ	-	-
PAFTA	30L I D 30L I C	30L Ic 30L Ivb
YÜZÖLÇÜMÜ	16316,32	17617,23
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA
CİLT NO	59	59
SAYFA NO	5834	5836
TARİH/YEVMİYE	29-06-2010 8853	29-06-2010 8853
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri

Taşınmazların tapu kütüğü tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları üzerinde bulunan takyidat bilgileri, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 136 Ada 1 Parsel için 06.10.2026 tarih, saat:16.01 itibari ile taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmış, 134 ada 1 Parselin Tapu Kaydı Belgesi, sistemde yaşanan sorun nedeni ile ulaşılamamış, 25.03.2026 tarih, saat: 15.30 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

Taşınmazların Beyanlar Hanesinde

*Beyan: Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. Beyanı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde

* İhtiyati Haciz: 25.09.2018 Tarih 13479 yevmiye no ile İstanbul 34. İcra dairesi nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 Esas sayılı Haciz Yazısı ile 290.530.264,25 TL bedel ile Alacaklı DENİZBANK A.Ş. lehine İhtiyati Haciz şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 16.09.2019 Tarih 12932 yevmiye no ile Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 21.12.2020 Tarih 21411 Yevmiye no ile Marmaris 2. İcra Dairesi nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı ile 2.049.377,36 TL bedel ile Alacaklı Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 15.12.2022 tarih 26911 yevmiye no ile Marmaris 2. İcra Dairesi nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı ile 2.322.031,69 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

* İhtiyati Haciz: 19.04.2021 Tarih 7309 yevmiye no ile İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı ile 6.808.513,00 TL bedel ile Alacaklı Deniz Faktoring Anonim Şirketi lehine ihtiyati haciz şerhi bulunmaktadır.

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 314 Ada 1 Parsel Şerhler Hanesinde

* İcrai Haciz: 17.10.2019 Tarih 15365 yevmiye no ile İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

* İcrai Haciz: 03.03.2020 Tarih 3964 yevmiye no ile İstanbul 6. İcra Dairesi nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı ile 3.619,49 TL bedel ile Alacaklı Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Şerhi bulunmaktadır.

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapora konu gayrimenkullerin Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazların kayıtlarına şerh edilmiş İhtiyati ve İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

Tapu kayıtları üzerinde yer alan İrtifak Hakkının Terkine ait beyan konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 06.10.2026 tarih, saat 16.01 ve 25.03.2026 tarih, saat: 15.30 da alınan TAKBİS kaydına göre; 314 Ada 1 Parsel ile 316 Ada 1 Parsel 29.06.2010 tarih 8853 yevmiye no ile Satış işlemi ile MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına tescilleri yapılmış olup son üç yıllık dönemde herhangi bir alım, satım işlemine konu olmamışlardır.

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

Konu parseller Arsa nitelikli olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çerkezköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde konu taşınmazlara ait devam eden ruhsat/ proje vb çalışma mevcut değildir.

3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

Müşteri tarafından Çerkezköy Belediye Başkanlığı'na verilmiş 15.09.2026 tarihli dilekçesine cevaben Çerkezköy Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün dilekçe cevap yazısında rapora konu GaziMustafaKemalPaşa Mahallesi, 314 Ada 1 parsel numaralı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", 316 Ada 1 Parsel numaralı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki gayrimenkulün; 04.04.2008 onay tarihli Çerkezköy 1. Etap Uygulama İmar Planı dahilinde "Çerkezköy H max: Serbest Alanlara ve muhtelif plan notlarına ait uygulama imar plan değişikliği" 07.10.2020 tarih ve 90 sayılı Çerkezköy Meclis kararı ve 11.11.2020 tarih ve 1173 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Meclis Kararıyla onaylanmıştır.
Değerlemeye konu taşınmazlardan 314 Ada 1 Parsel kısmen "Kreş" kısmen "Kültürel Tesis Alanı", kısmen E:2,00 Hmax 30.50 m yapılaşma koşullarında "Konut" ve kısmen "Yol" alanında kalmaktadır.
Değerlemeye konu taşınmazlardan 316 Ada 1 Parsel kısmen "Park" , kısmen E:2,00 Hmax 30.50 m yapılaşma koşullarında "Konut" ve kısmen "Yol" alanında kalmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-97709030-115.01.99-161585 15.09.2026
Konu : Belge Talebi HK.(GMKP Mah. 314/1 316/1 326/2 327/2 929/3)

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Ömer Avni Mah.inönü Cad.dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu / Beyoğlu / İstanbul)

İlgi : 10.09.2026 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile İlçemiz *Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 314 ada 1 numaralı parsel, 316 ada 1 numaralı parsel, 326 ada 2 numaralı parsel, 327 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsellere ait güncel imar durum bilgilerini, son üç yıl içerisinde imar durumunda bir değişiklik olup olmadığına dair bilgi, plan örneği ve plan notları* talebiniz olduğu anlaşılmaktadır.

Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 314 ada 1 numaralı parsel, Çerkezköy Belediye Meclisi 05.04.2016 tarih ve 76 sayılı kararı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi 11.05.2016 tarih ve 611 sayılı kararı ile onaylanan G.M.K.P Mahallesi 324 Ada 2 Parsel Ve 314 Ada 1 No'lu Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında olup; kısmen *Kültürel Tesis Alanı, kısmen Kreş Alanı, kısmen Yol Alanı* fonksiyonunda kalmaktadır.

Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 316 ada 1 parsel kısmen Çerkezköy Belediye Meclisi 07.10.2020 tarih ve 90 sayılı kararı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi 11.11.2020 tarih ve 1173 sayılı kararı ile onaylanan "Çerkezköy İlçesi *Yençok=Serbest Alanlara Ve Muhtelif Plan Notlarına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında kısmen *"Park Alanı" kısmen E:2.00 Yençok:30.50* yapılaşma koşuluna sahip *"Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı"* fonksiyonunda kalmaktadır.

Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 326 ada 2 parsel04.04.2008 tarih ve 7 sayılı Belediye Meclis Kararı onaylanan *Çerkezköy 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı* kapsamında kalmakta olup *"İlköğretim Tesis Alanı"* fonksiyonunda kalmaktadır

Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 327 ada 2 parsel 04.04.2008 tarih ve 7 sayılı Belediye Meclis Kararı onaylanan *Çerkezköy 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı* kapsamında kalmakta olup *"Ortaöğretim Tesis Alanı"* fonksiyonunda kalmaktadır.

Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 314/1, 316/1, 326/2, 327/2 parsellere ait son 3 yıl içerisinde; herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

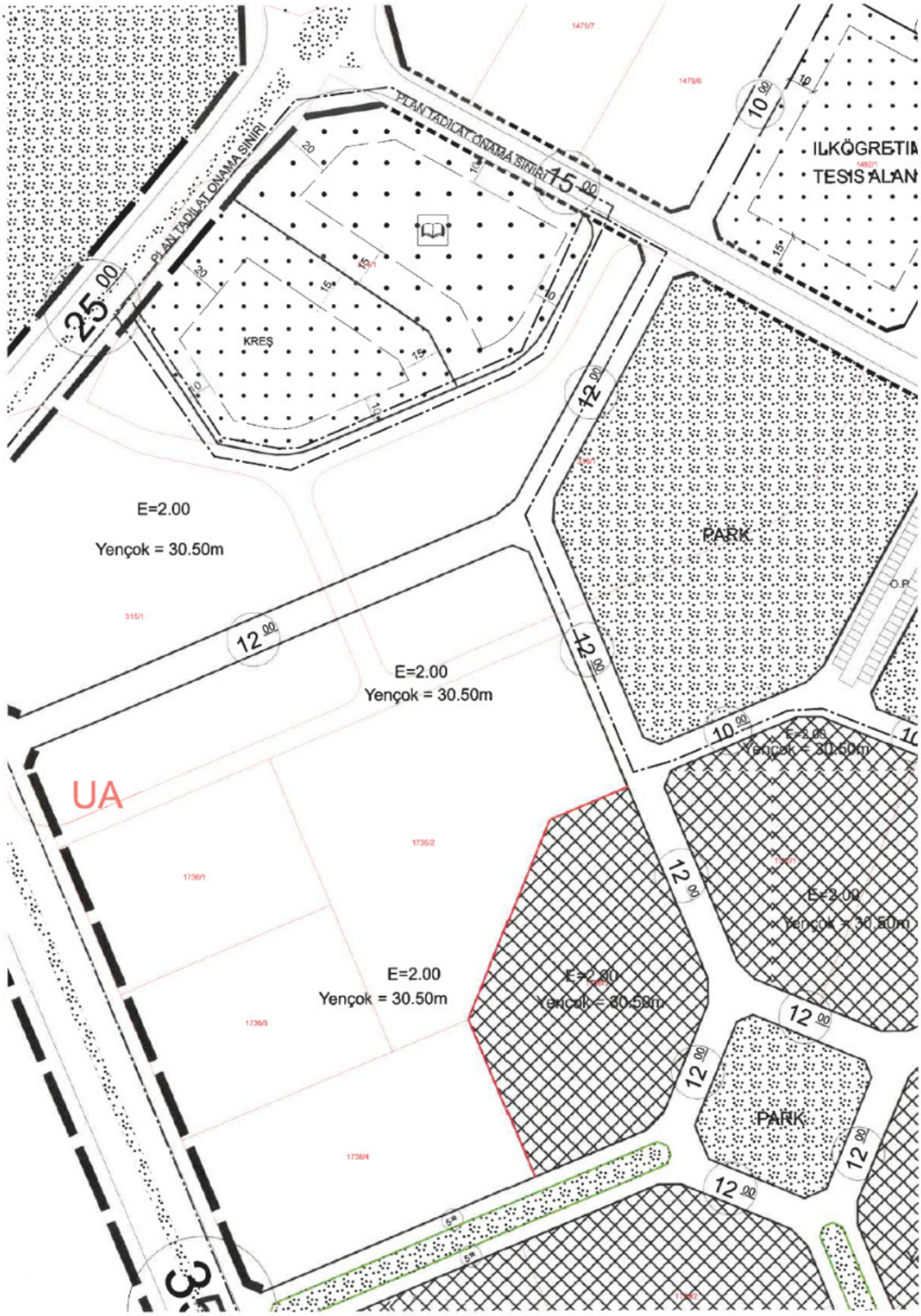
Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 929 ada 3 numaralı parsel 04.04.2008 Tarih ve 7 Sayılı Meclis Kararı ile onaylı Çerkezköy 1. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar planı kapsamında kalmaktadır.

Son 3 yıl içerisinde söz konusu parselin bulunduğu alanda ; Çerkezköy Belediye Meclisi 06.02.2024 Tarih ve 25 Sayılı ve Tekirdağ Büyükşehir Meclisi 13.03.2024 Tarih ve 396 Sayılı Meclis kararı ile "Çerkezköy İlçesi Gazimustafakemalpaşa Mahallesi 928 Ada 1 Parsel, 929 ada 3 Parsel ve Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" onaylanmıştır

bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7ef3f0b9-444c-4139-99be-71cffc7bc74e Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: 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 İnternet Adresi: http://www.cerkezkoy.bel.tr/
Kep Adresi: cerkezkoybelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Kübra YÖNDEM GÜNAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No: 147

CamScanner ile tarandı


PLAN TADİLAT ONAMA SINIRI
PLAN TADİLAT ONAMA SINIRI
ILKÖGRETIM
TESIS ALAN
KREŞ
PARK
PARK
E=2.00
Yençok = 30.50m
E=2.00
Yençok = 30.50m
E=2.00
Yençok = 30.50m
E=2.00
Yençok = 30.50m
E=2.00
Yençok = 30.50m
UA
25.00
15.00
10.00
12.00

3.3.2. Proje Bilgileri:

Çerkezköy belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.3. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgesi Bilgileri:

Çerkezköy belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.4. Enerji Kimlik Belgesi:

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde kamulaştırma ve ifraz-tevhit vs başkaca herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.5. Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden, Tekirdağ Kadastro Müdürlüğü ve Çerkezköy 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:

Çerkezköy Belediyesinden yapılan incelemede; parseller ile ilgili herhangi bir tutanak, karar, kısıtlamanın bulunduğuna dair belgeye rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Çerkezköy belediyesinde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar için düzenlenmiş proje bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.9 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

3.10 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

Değerleme konusu taşınmazların projelendirme aşamasında yol ve park terklerinin yapılması gerektiği için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.1 Tekirdağ İli

Türkiye'nin, tamamı Avrupa Kıtası'nda bulunan 3 ilinden biri olan Tekirdağ, Marmara Denizi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ, Trakya'nın güneyinde, verimli topraklara sahip modern bir tarım ve sanayi kentidir. Marmara Denizi kıyılarında genel olarak Akdeniz iklimi egemendir. Ancak Akdeniz Bölgesi kıyılarından farklı olarak sahil kesiminde kışın kar yağışı görülebilmektedir. İlin iç kesimlerinde ise yazların sıcak, kışların soğuk geçtiği karasal iklim hâkimdir. Tekirdağ, Türkiye'nin deprem bakımından riskli bölgelerinden biridir. Marmara Denizi üzerinden ile ulaşan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Şarköy' bağlı Gaziköy ve Gölcük Mahallelerinden geçmektedir. Şarköy ve Mürefte bölgeleri 1.derece, Tekirdağ Merkez 2.derece, daha kuzeyde kalan ilçeler ise 3.ve 4. derece deprem bölgesidir. 2012 yılında nüfusu 750.000 aştığı için Büyükşehir statüsüne alınmıştır. Tekirdağ verimli toprakları ve sanayisi ile Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Doğal kaynaklar açısından kömür, gaz ve yer altı su kaynakları bulunmaktadır.

İdari Sınırlar: Tekirdağ, Marmara Denizi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Doğusunda İstanbul, batısında Edirne ve Çanakkale, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Kırklareli ve kısa bir kıyıyla Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ ilinde 11 ilçe bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin ilçeleri: Süleymanpaşa (Merkez ilçe) Çerkezköy, Çorlu, Ergene, Hayrabolu, Kapaklı, Malkara, Marmara ereğlisi, Muratlı, Saray, Şarköydür.

Ulaşım: 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 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.

4.1.2. 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 Yöreler" 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.

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 parsel numaralı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", 316 Ada 1 Parsel numaralı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki taşınmazlardır.

314 Ada 1 Parsel ile 316 Ada 1 Parseller Gaziosmanpaşa OSB girişinde konumlu taşınmazlar yerleşik alan içerisinde yer almakta olup; toplu taşıma ile ulaşımı sağlanabilmektedir. Yerleşik alan içerisinde konumlu taşınmazların yer aldığı bölge genelinde konut ve sanayi amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Artesa Fabrics
Trakya Mobilya Çarşısı
Teknovet İlaç
Elvan Tekstil Boya Apre San. Tic. A.Ş
Petrol Ofisi
3. Cadde
16. Sk
Atatürk Cd.
Gaffar Okkan Cd.
Şht. Emniyet Md.
World Medicine Çerkezköy
20. Sk
Bortaş Boru Demir
DAKRON TEKSTİL A.Ş
21. Sk
22. Sk
Vert Grup Lojistik
İtfaiye Cd.
World Medicine Çerkezköy-2
Zafer Sk.
Gündüzler Halısaha
SEYLAN YAPI
BOZTAŞLAR PİNK CİTY
E Fit
Garenta Tekirdağ Çerkezköy Şehir Araç...
Şanlıurfa Kebap
314/1
316/1
Colombia Coffee Tekirdağ Çerkezköy
Çerkezköy Pınarca Yolu
Zeybek Sk.
Hasanoğlu kırt
Mimar Sinan Cd.
Tevfik Fikre
Güneşli Sk.
Bowl Corner
Starbucks
ZEHASDRESS ZEHAS GELİNLİK &...
29 Ekim Cd.
Pınarca Yolu
Kavaklı Sk.
Söğütlü Sk.

Petrol Ofisi
Erbay Cd.
Pınarca
Mithatpaşa Cd.
Kapaklı Belediyesi
Sürat Kargo Kapaklı Şube
D567
Kapaklı
Cornerpark Avm
İnönü Cd.
DeFacto Outlet
A.Ş. Kurutucu ve Elektrik Motorları...
Atatürk Cd.
Fatih Bulvarı
Çerkezköy Center
İrmet Hospital International
Karaağaç
Yanıkağıl
EVDİZ AVM TRAKYA DEPO
7. Cadde
Öztrak Cd.
Çerkezköy Halit Narin Mesleki ve...
Çerkezköy Devlet Hastanesi
Çerkezköy
Model Sanayi Merkezi Kapaklı
İstasyon Cd.
Çerkezköy Yolu
Hampton by Hilton Çerkezköy
Velimeşe Çerkezköy Yolu
Kızılpınar
Çerkezköy Gümrüklü Tır Parkı
Büyükçavuşlu Yolu

5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 1 Temmuz 2025 itibarıyla Türkiye'nin nüfusu (referans tarihinde geçerli ikamet veya çalışma iznine sahip yabancı uyruklu kişiler, uluslararası koruma kimlik belgesi gibi ikamet izni yerine geçen kimlik belgesi olan ve referans tarihinde geçerli adres beyanı olan kişiler ve izinle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığından çıkmış referans tarihinde geçerli adres beyanı olan mavi kart hamili kişiler dahil olmak üzere, geçici koruma kapsamındaki Suriyeli sığınmacılar ve 90 günden kısa süreli ikamet izni veya vize sahibi yabancı uyruklu kişiler hariç olmak üzere) 85.824.854'tür.Bu sayının yüzde 50,01'si (42.923.584) erkeklerden, yüzde 49,99'i (42.901.270) kadınlardan oluşur. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 20,6'sını oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 2007'de nüfusun yüzde 26,4'ünü oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne, 2025'te de yüzde 20,6'sına karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde gözlemlenen en önemli değişimlerden biri kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun %75,8'i kırsal (10.000'den az nüfuslu yerleşimler), %24,2'si ise kentsel alanlarda yaşamaktayken, bu oranlar zamanla tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun %23,2'si (17.338.563 kişi) kırsal alanlarda (belde ve köylerde), %76,8'i (57.385.706 kişi) ise kentsel alanlarda (il ve ilçe merkezleri) yaşamaktadır.

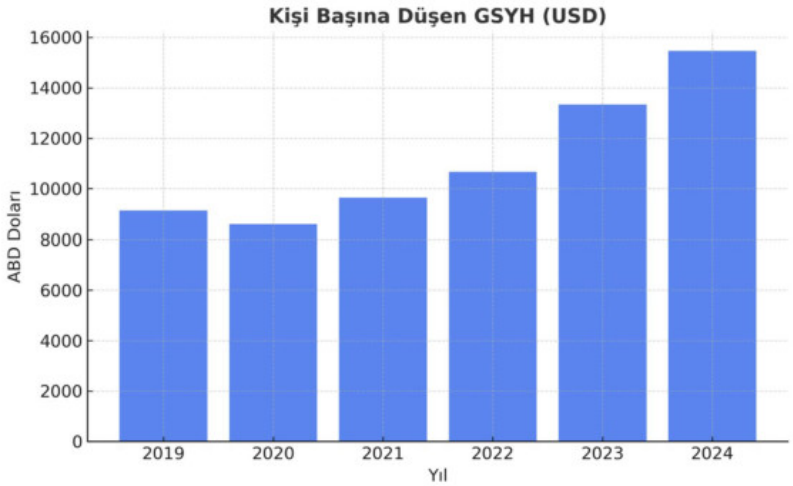
5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye ekonomisi, jeopolitik konumu ve genç dinamik nüfusuyla gelişmekte olan piyasalar arasında önemli bir aktör konumundadır. Ancak yüksek enflasyon, sürekli olarak dalgalanan döviz kuru, genişleyen cari açık ve küresel ekonomideki belirsizlikler gibi iç ve dış kaynaklı riskler, ekonominin kırılganlıklarını artırmaktadır.

2024 yılında Türkiye ekonomisi, pandemi sonrası dönemde istikrar arayışını sürdürmüş ve ılımlı bir büyüme performansı ortaya koymuştur. 2023'teki yavaşlamanın ardından ekonomi, 2024'te %3,2 oranında büyümüştür. Bu büyümede iç talebin güçlü seyri, kamu yatırımları ve ihracattaki toparlanma belirleyici olmuştur. Bununla birlikte, küresel ekonomideki durgunluk eğilimi ve yüksek enflasyon baskıları, ekonomik büyümenin hız kazanmasını kısıtlamıştır. 2025 yılına bakıldığında ise; Hazine ve Maliye Bakanlığının açıkladığı verilere göre Türkiye'nin ilk yarı büyüme oranı %3,6 olmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi 2024'teki dengeli büyüme eğilimini 2025'in ilk yarısında da sürdürmektedir. Büyümenin sürdürülebilirliği açısından iç talep ve kamu yatırımları önemli bir destek unsuru olmaya devam ederken, fiyat istikrarının sağlanması ve dış finansman dengesinin güçlendirilmesi önümüzdeki dönemin temel öncelikleri arasında yer almaktadır. Ekonominin orta vadede istikrarlı ve kapsayıcı bir büyüme patikasına girebilmesi, para ve maliye politikalarındaki uyumun sürdürülmesine bağlı olacaktır.

Grafikteki Türkiye ekonomisinin yıllıklandırılmış GSYH büyüme oranlarının 2014'den 2025'e kadar olan seyri gösterilmektedir. Verilere göre, 2018-2019 yılları arasında büyüme oranı belirgin şekilde düşerek sıfıra yaklaşarak negatif seviyelere inmiştir. Bu dönem, ekonomik dalgalanmalar ve finansal sıkıntıların etkili olduğu bir zaman dilimine karşılık gelmektedir. 2020 yılında COVID-19 pandemisinin etkisiyle büyüme oranında sert bir daralma yaşanmış, ekonomi ciddi ölçüde yavaşlamıştır. Ancak 2021 yılında güçlü bir toparlanma gözlemlenmiş ve büyüme oranı grafikteki en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2022 ve 2023 yıllarında ise büyüme oranı yeniden düşüş eğilimine girmiş, ancak pozitif seviyelerde kalmaya devam etmiştir. 2024 yılına gelindiğinde büyümenin daha dengeli olduğu görülmektedir. Genel olarak grafik, Türkiye ekonomisinin son yıllarda dalgalı bir büyüme süreci yaşadığını, dış ve iç politikalarının etkisiyle dönemsel olarak daralma ve toparlanma evrelerinden geçtiğini ortaya koymaktadır.



Kişi Başına Düşen Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH), bir ülkede belirli bir dönemde üretilen tüm mal ve hizmetlerin toplam değerinin nüfusa bölünmesiyle elde edilen önemli bir ekonomik göstergedir.

2019–2024 yılları arasındaki verilere bakıldığında Türkiye ekonomisinde genel olarak yukarı yönlü bir eğilim gözlenmektedir. 2019 yılında kişi başına düşen gelir 9.131 dolar iken, pandemi etkisiyle 2020'de 8.599 dolara gerilemiştir. Bu düşüş, COVID-19'un küresel ölçekte yarattığı ekonomik daralmanın bir yansımasıdır. Ancak 2021 itibarıyla toparlanma süreci başlamış, kişi başına gelir 9.639 dolara, 2022'de ise 10.659 dolara yükselmiştir.

2023 yılında güçlü bir artışla 13.339 dolara ulaşan bu değer, 2024'te 15.463 dolar ile son yılların en yüksek seviyesine çıkarak ekonomik büyümenin sürdüğünü göstermiştir. Genel olarak değerlendirildiğinde, Türkiye ekonomisi pandemi sonrası dönemde kademeli bir toparlanma göstermiş ve kişi başına gelirde istikrarlı bir artış yakalamıştır.

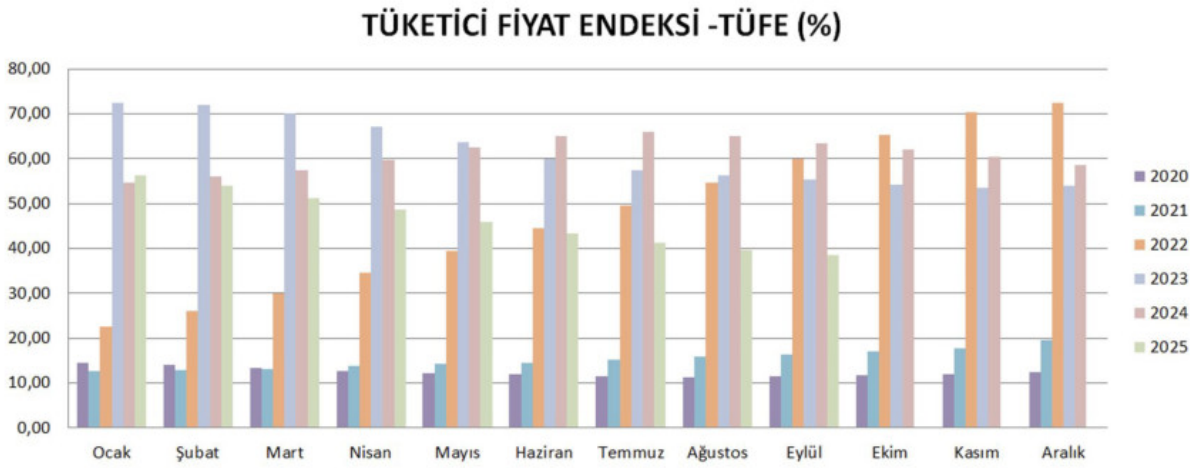
Bununla birlikte, Türkiye ekonomisi yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi yapısal sorunlarla mücadele etmeye devam etmektedir. 2021 ve 2022 yıllarında %70-80 seviyelerine ulaşan enflasyon oranları, 2023 yılı sonunda uygulanan sıkı para politikaları sayesinde %50 seviyelerine gerilese de 2024 yılında hâlâ önemli bir risk unsuru olmuştur. Merkez Bankası'nın faiz artırımları ve rezerv politikaları enflasyonu kontrol altına alma çabalarını desteklemiş, ancak kredi maliyetlerinin artması iç talebi ve ekonomik aktiviteyi sınırlamıştır. Ayrıca döviz kurlarındaki dalgalanmalar, özellikle enerji ve teknoloji ithalatı maliyetlerini yükselterek cari açığın genişlemesine yol açmıştır.

Sonuç olarak, Türkiye ekonomisi 2024 yılında büyümesini sürdürmekle birlikte, fiyat istikrarının sağlanması ve döviz piyasalarındaki kırılganlığın azaltılması yönünde önemli adımlar atılması gerekmektedir.

Tüketici Fiyat İndeksinin 12 aylık ortalamalara göre değişim (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran
2020	14,52	13,94	13,33	12,66	12,10	11,88
2021	12,53	12,81	13,18	13,70	14,13	14,55
2022	22,58	25,98	29,88	34,46	39,33	44,54
2023	72,45	71,83	70,20	67,20	63,72	59,95
2024	54,72	55,91	57,50	59,64	62,51	65,07
2025	56,35	53,83	51,26	48,73	45,80	43,23

	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2020	11,51	11,27	11,47	11,74	12,04	12,28
2021	15,15	15,78	16,42	17,09	17,71	19,60
2022	49,65	54,69	59,91	65,26	70,36	72,31
2023	57,45	56,28	55,30	54,26	53,40	53,86
2024	65,93	64,91	63,47	62,02	60,45	58,51
2025	41,13	39,62	38,36	-	-	-



TÜİK Verilerinden alınarak oluşturulan grafikte 2020–2025 yılları arasındaki Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranlarının aylara göre değişimi gösterilmektedir. Verilere göre, TÜFE oranları yıllar içinde genel olarak artış eğilimi göstermektedir. 2020 ve 2021 yıllarında düşük seyreden enflasyon oranları, 2022'den itibaren hızla yükselmiş; özellikle 2023 ve 2024 yıllarında belirgin bir artış yaşanmıştır.

2025 yılı verileri ise önceki yıla göre bir miktar gerileme eğilimindedir, ancak yine de 2020 seviyelerinin oldukça üzerindedir. Bu durum, son yıllarda tüketici fiyatlarında yaşanan yüksek enflasyonun etkilerini açıkça ortaya koymaktadır. 2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin dış ticaret ve ekonomik görünümüne bakıldığında, ihracat odaklı stratejinin öneminin hâlâ öne çıktığı görülmektedir. 2025'in ilk sekiz ayında ihracat 178,1 milyar dolara çıkarak geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %4,3 artış göstermiştir. Bununla birlikte, ithalat da artış kaydetmiş ve cari işlemler dengesi üzerindeki baskı devam etmektedir. Turizm gelirlerinin artırılması, yenilenebilir enerji kaynaklarının yaygınlaştırılması ve enerji ithalatına alternatif çözümler geliştirilmesi, cari açığın daraltılması açısından kritik adımlar olarak ön plana çıkmaktadır.

İstihdam cephesinde ise, 2025 yılı için resmi işsizlik oranı yaklaşık %8,5 seviyesinde seyretmektedir. Bu oran, genç nüfus arasında hâlâ daha yüksek olarak gözlemlenmektedir ve Türkiye'nin dinamik ve eğitimli genç işgücünü tam kapasiteyle değerlendirme konusunda yapılandırılmış reformlara ihtiyaç duyduğunu işaret etmektedir. Ayrıca ülkenin stratejik coğrafi konumu nedeniyle, 2024 yılı boyunca yaşanan jeopolitik riskler 2025 yılında da etkili olmaya devam etmektedir. İç ve dış riskler, yüksek enflasyon, döviz kuru dalgalanmaları ve genişleyen cari açık dahil, büyüme performansını sınırlayan unsurlar arasında yer alırken, Türkiye'nin genç nüfusu, ihracata dayalı büyüme potansiyeli ve stratejik konumu uzun vadede önemli fırsatlar yaratmaktadır. Bu çerçevede, yapısal reformların uygulanması, etkin bir istihdam yaratma stratejisinin geliştirilmesi ve enflasyon ile fiyat istikrarının sağlanması, Türkiye'nin ekonomik geleceği açısından belirleyici olacaktır.

6. GAYRIMENKULÜN FIZIKSEL BILGILERI

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

6.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

7. SWOT ANALİZİ

7.1 Güçlü Yanlar

* Taşınmazların yer aldığı bölge gelişime açık bir bölgedir.
* Değerleme konusu taşınmazların ulaşımı kolaydır.
* Taşınmazlar imar planı dahilinde yer almaktadır.
* Taşınmazlara ulaşım kolay ve çeşitlidir.

7.2 Zayıf Yanlar

* Taşınmazların yol ve parka terki bulunmaktadır.

7.3 Fırsatlar

• İmar hakkı aktarımına konu edilebilecek olması

7.4 Tehditler

• Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
• Piyasadaki durgunluk nitelikli proje pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1. 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.

8.1.1. 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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

8.1.2. 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.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

8.2.1 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 değerlemesi yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerleme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.
Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlemesi 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.

8.2.2 Nakit Akışı (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

8.2.3 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.

8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak 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, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.
Kullanım Alanları**:**

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

8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1"e Pazar yaklaşımı "varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazlar imar planına göre kamusal alanda yer almaktadırlar. Taşınmazların imar durumu ve Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Yedinci Bölüm (İmar Hakkı Aktarımı) maddeleri dikkate alınarak taşınmazın değer tespitinde Madde38/C hükümleri dikkate alınarak taşınmazın değeri parselin en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkında kullanılan emsal değerinden fazla olmaması esası dikkate alınarak değerleme yapılmıştır.

Yapılan incelemelerde taşınmazların komşuluğundaki imar parsellerinin Emsal:2,00 Hmax:30,50 yapılaşma koşullarında konut yapı adasında yer aldıkları tespit edilmiştir.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

Sıra No	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Yüzölçümü (m2)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değeri ((TL/m2)
Emsal-1	Taşınmaza yakın konumda yer alan A-3 konut imarlı Emsal 0,50 yapılaşma şartlarına sahip 281 m2 alanlı arsa	Arıklar Emlak 0532 724 23 41	281	10.000.000	35.587
Emsal-2	Taşınmaza yakın konumda yer alan A-6 konut imarlı Emsal 1,50 yapılaşma şartlarına sahip 3750 m2 alanlı arsa	Remax 0531 302 60 20	3750	99.500.000	26.533
Emsal-3	Taşınmaza yakın konumda yer alan A-6 konut imarlı Emsal 1,50 yapılaşma şartlarına sahip 148 m2 alanlı arsa	Network Emlak 0552 362 24 73	148	8.100.000	54.730
Emsal-4	Taşınmaza yakın konumda yer alan A-5 konut imarlı Emsal 2,00 yapılaşma şartlarına sahip 280 m2 alanlı arsa	Gündoğdu Emlak 0532 412 44 54	280	9.250.000	33.036
Emsal-5	Taşınmaza yakın konumda yer alan A-6 konut imarlı Emsal 1,50 yapılaşma şartlarına sahip 646 m2 alanlı arsa	Kaan Kay Emlak 0536 724 18 07	646	22.000.000	34.056
Emsal-6	Bölgeye Hakim Emlak Ofisi Beyanı	Lider Gayrimenkul 0530 143 51 43	1	40.000	40.000

EMSAL ANALİZ TABLOSU							
İÇERİK		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Yüzölçümü		281 m2	3750 m2	148 m2	280 m2	646 m2	1 m2
Satış Fiyatı		₺10.000.000,00	₺99.500.000,00	₺8.100.000,00	₺9.250.000,00	₺22.000.000,00	₺40.000,00
Birim Satış fiyatı		₺35.587,19	₺26.533,33	₺54.729,73	₺33.035,71	₺34.055,73	₺40.000,00
Pazarlık Oranı		5,00%	10,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
ŞEREFİYE	İmar Durumu	-10,00%	-20,00%	-10,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
	Konum	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
	Yol Cephesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Alan	10,00%	5,00%	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
	Yapılaşma Hakkı	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
TOPLAM ŞEREFİYE		-5,00%	-15,00%	-5,00%	-35,00%	0,00%	0,00%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT		₺37.366,55	₺30.513,33	₺57.466,22	₺44.598,21	₺34.055,73	₺40.000,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)							40.666,67

Emsal Açıklamaları:

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m2 birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 30.000,-TL/m2-55.000,-TL/m2, aralığında olduğu görülmüştür. Emsal seçimi yapılırken değerlemesi yapılan taşınmaza yakın çevreden ve benzer özelliklere sahip olan taşınmazların seçimine dikkat edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konum, cephe, ulaşım durumu ve denize olan yakinliği dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIMA (PAZAR YAKLAŞIMI) YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU					
NİTELİĞİ	*ADA NO*	*PARSEL NO*	*m²*	*BİRİM BEDEL*	*DEĞER*
				(TL / m²)	*(TL)*
Arsa	314	1	16316,32	40000	**₺652.652.800,00**
Arsa	316	1	17617,23	40000	**₺704.689.200,00**
ARSANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM DEĞERİ					*₺1.357.342.000,00*
ARSANIN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					*₺1.360.000.000,00*

8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.
Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Taşınmazlar imar planına göre kamusal alanda yer almaktadırlar. Taşınmazların imar durumu ve Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Yedinci Bölüm (İmar Hakkı Aktarımı) maddeleri, yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımının İmar aktarımına Konu Edilmesi olduğu kanaatine varılmıştır.

8.5- KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca KDV oranı İş yeri Teslimlerinde %20, Arsa/Arazi Teslimlerinde %10 olup konutlar için güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlardan arsa nitelikli taşınmazlar için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KONUT SATIŞLARINDA UYGULANACAK KDV ORANLARI

YAPI RUHSATI TARİHİ					
01/04/2022 Sonrası	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda		
	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	
	% 1	% 10	150 m2 için % 1, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	150 m2 için % 10, 150 m2'nin üzerindeki kısmı için % 20	
	** Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m2 vergi değeri			Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	
01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra	0 TL ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) ile 2.000 TL (bu tutar dahil) arası	2.000 TL üzeri	% 20	
	% 1	% 10	% 20		
01/01/2013 ila 31/12/2016 tarihleri arasında	0 TL ile 500 TL arası	500 TL (bu tutar dahil) ile 1.000 TL arası	1.000 TL (bu tutar dahil) üzeri		
	% 1	% 10	% 20		
01/01/2013 öncesi	Net alanın 150 m2 veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m2'den fazla olması durumunda	Yapı ruhsatı tarihi 01/03/2013 ile 01/04/2022 tarihi arasında olmakla birlikte Büyükşehir olmayan yerlerde ve rezerv yapı alanlarında yapılan konutlar ile Büyükşehirlerde lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda bu bölümde yer alan KDV oranları uygulanır.		
	% 1	% 20			

* 16/05/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri

** Büyükşehirlerde (rezerv yapı alanı hariç) lüks veya birinci sınıf inşaat olarak yapılan konutlarda (ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere)

9.-GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDIRME

9.1- 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

• Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Konu gayrimenkuller için yapılan yasal incelemede; tapu kayıtlarında ihtiyati haciz ve icrai haciz şerhi bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek pazar değeri belirlenmiştir. Satış işlemi söz konusu olduğunda, konu gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar sebebi ile oluşan yasal kısıtların kaldırılması ve gerekliliklerin yerine getirilmesi için harcanacak zaman ve katlanılacak maliyetler nedeni ile, alıcı ve satıcı arasında yapılacak mutabakata göre pazar değeri üzerinden iskonto yapılması söz konusu olacaktır. Ayrıca, gayrimenkulün öngörülen süreden daha kısa pazarda kalması halinde 'acil satış' iskontosu uygulanır. İcra satışı gibi baskı altında gerçekleşen satışlarda da pazar değeri geçerli değildir.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde yapılmış veya inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Halihazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan konu gayrimenkullerin, portföyde yer almaya devam etmeleri hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Arsaların tapu kaydı ve mevcut kullanımı birbiriyle uyumludur.

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Taşınmazlara ait tapu senetleri müşteri tarafından temin edilememiş olduğundan rapor içerisinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU)06.10.2026 tarih saat:16.01 ve 25.03.2026 tarih, saat: 15.30 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgelerine yer verilmiştir. Bu husus haricinde asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde yapılmış veya inşası devam eden herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen "Hacizler" olduğu görülmüştür.

Mevcut Hacizler konu taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmemekte olduğu tespit edilmiştir.

10.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu kayıtlarında mevcut ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların 314 Ada 1 Parsel ile 316 Ada 1 Parselin projelendirme aşamasında imar durumuna göre park ve yola terk işlemlerinin yapılması gerekli olduğundan proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

10.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin 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 değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değerin yaklaşımlardan/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

10.9 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazın 30.09.2026 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	**KDV DAHİL (TL)**
1.360.000.000	**1.496.000.000**

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