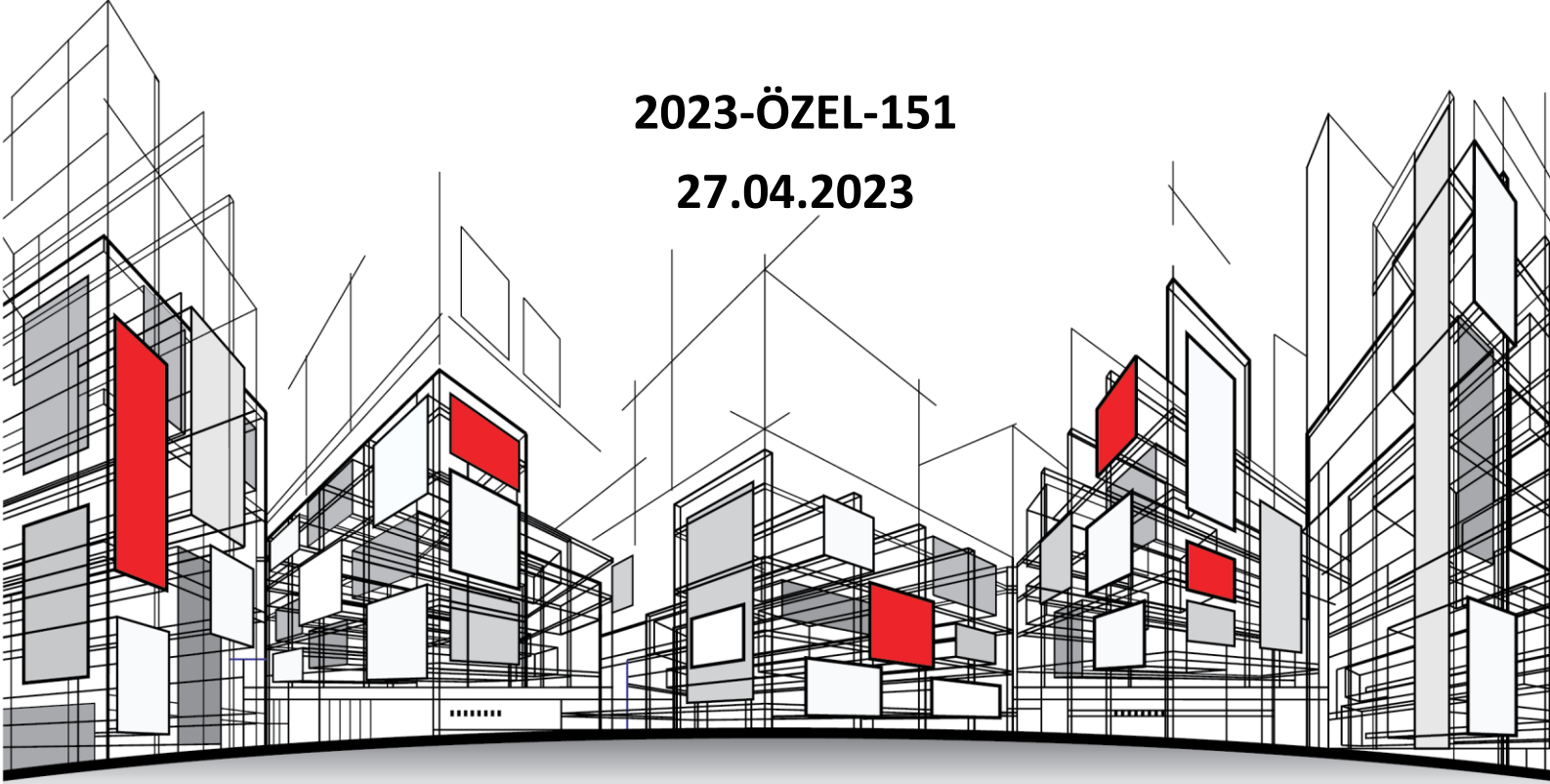


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TEKİRDAĞ – ÇERKEZKÖY –
GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA**
- 5 ADET ARSA –

2023-ÖZEL-151
27.04.2023



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

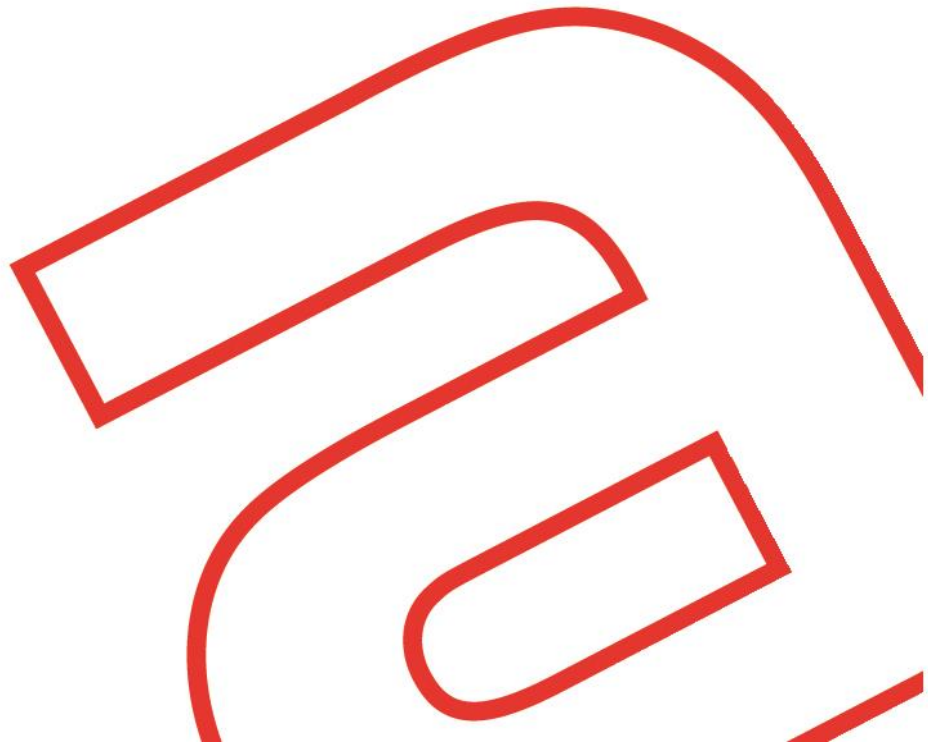
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 19 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 22 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 23 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 23 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 23 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 24 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 26 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 26 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 26 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 26 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 26 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 27 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 27 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 29 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 29 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 29 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 29 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 31 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 34 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 35 -
7. SONUÇ	- 37 -
7.2. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 37 -
7.3. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 37 -
7.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 37 -
7.5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 37 -
8. RAPOR EKLERİ	- 39 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.03.2023/2023-A086
Değer Tarihi	: 31.03.2023
Rapor Tarihi	: 27.04.2023
Rapor Numarası	: 2023-ÖZEL-151
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314 Ada 1 no.lu parsel, 315 Ada 1 no.lu parsel, 316 Ada 1 no.lu parsel, 327 Ada 2 no.lu parsel ve 326 Ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların değer tarihi itibarıyla Pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.03.2021 değer tarihli ve 2021-ÖZEL-132 rapor numaralı, 31.03.2022 değer tarihli ve 2022-ÖZEL-228 rapor numaralı ve 27.12.2022 değer tarihli ve 2022-ÖZEL-915 rapor numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur. "Gelir Yaklaşımı" yönteminde değerlendirme konusu arsalar üzerinde geliştirilecek projenin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile nakit akışı tabloları hazırlanmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 434.165.000-TL DörtYüzOtuzDörtMilyonYüzAltmışBeşBin-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	: 468.898.200-TL DörtYüzAltmışSekizMilyonSekizYüzDoksanSekizBinikiYüz-TürkLirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 22.627.138-USD YirmiikiMilyonAltıYüzYirmiYediBinYüzOtuzSekiz-AmerikanDoları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD) KDV Dahil	: 24.437.309-USD YirmiDörtMilyonDörtYüzOtuzYediBinÜçYüzDokuz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46/3 Gümüşsuyu-Beyoğlu/İstanbul Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No:80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

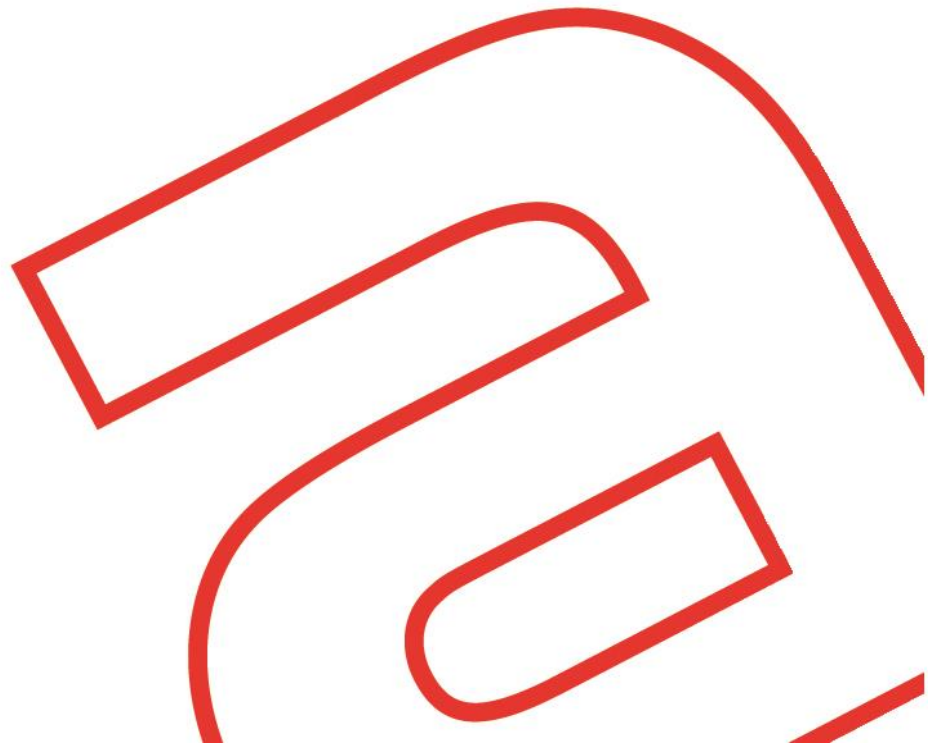
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %8 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.03.2023 tarih, saat 15:30'da belirlenen USD satış kuru 19.1878 TL, EUR satış kuru 20.8825 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

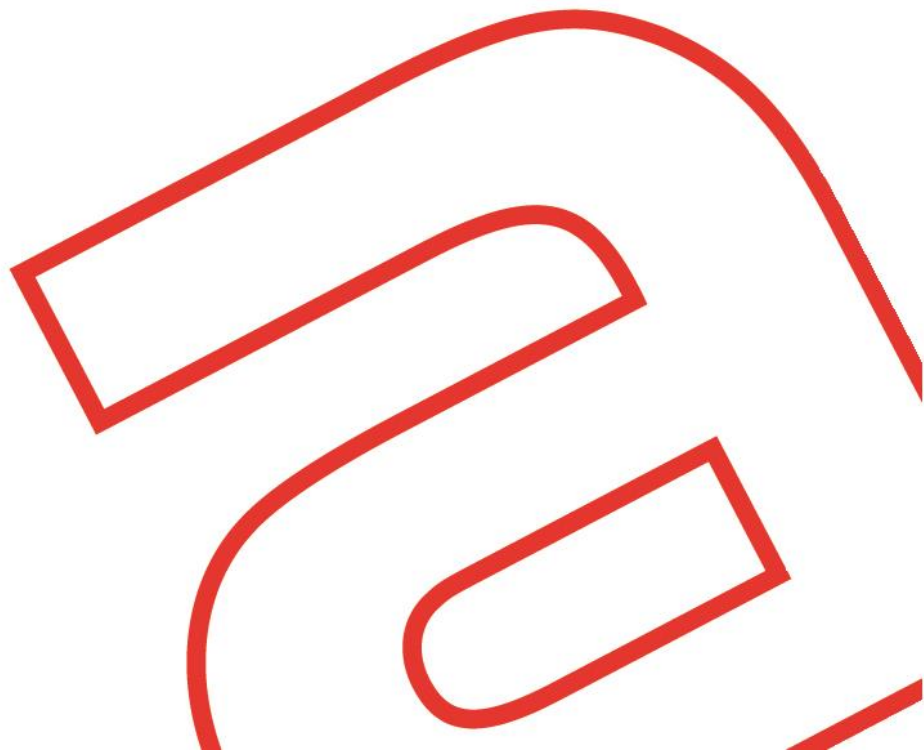


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

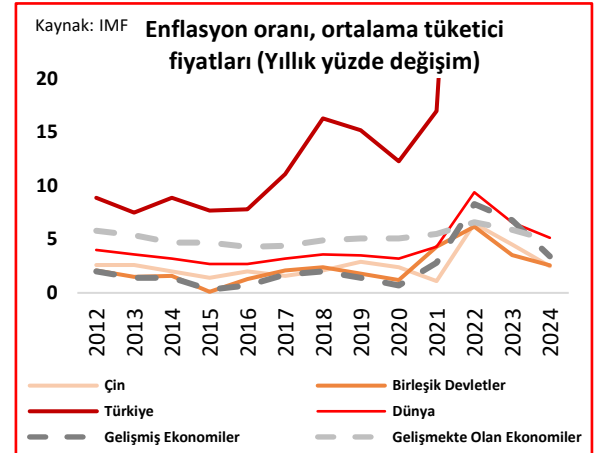
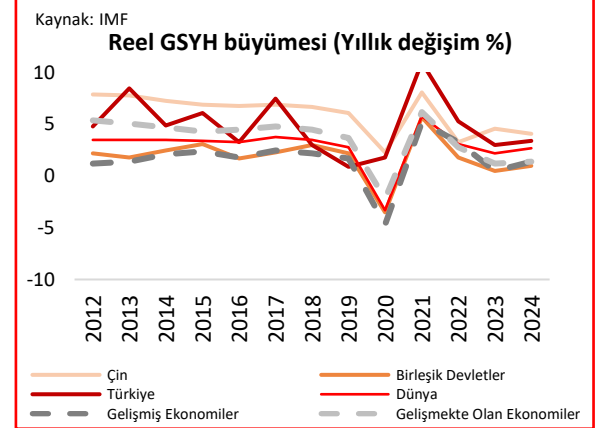
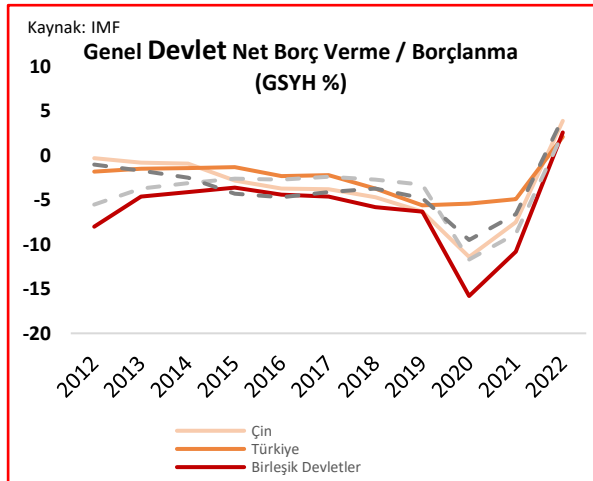
3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken



%45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılma noktasını artırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

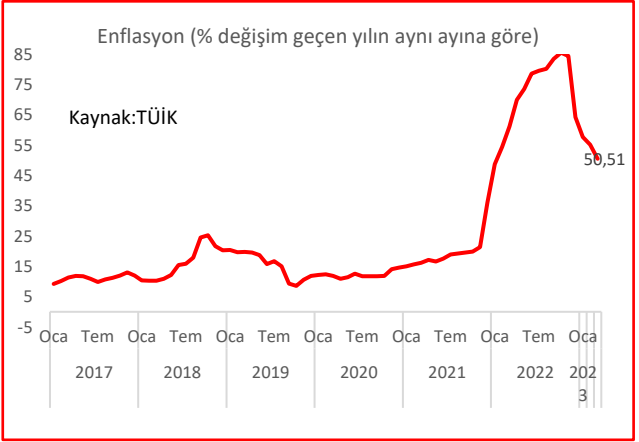
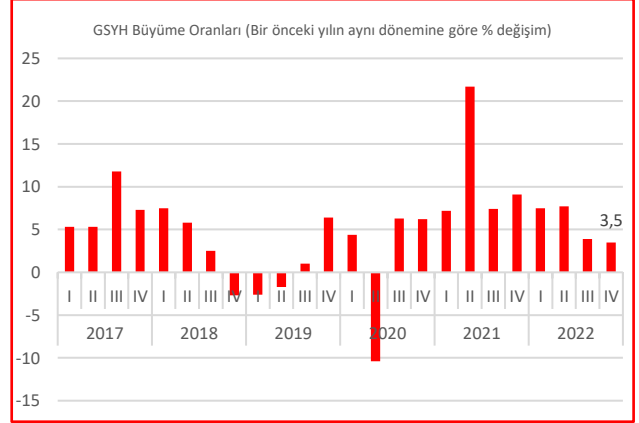
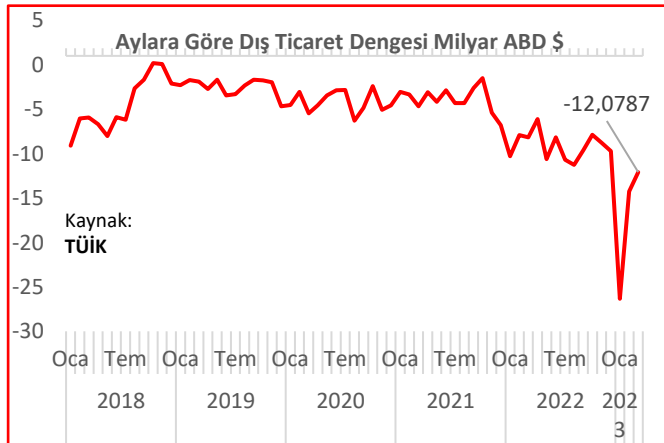
3.2. Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.

Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi



sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.

3. TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur.

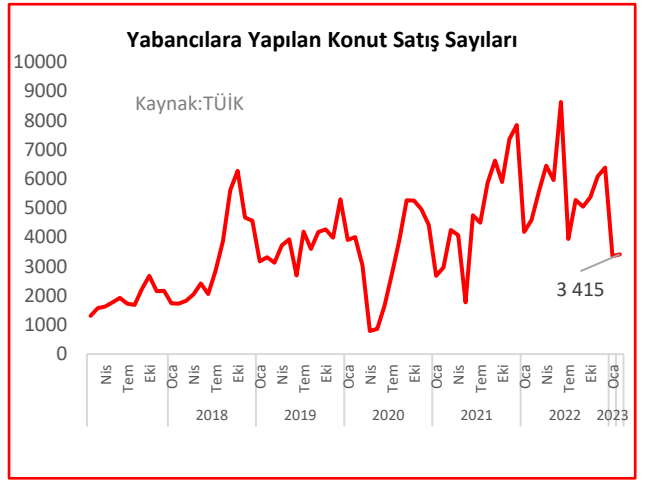
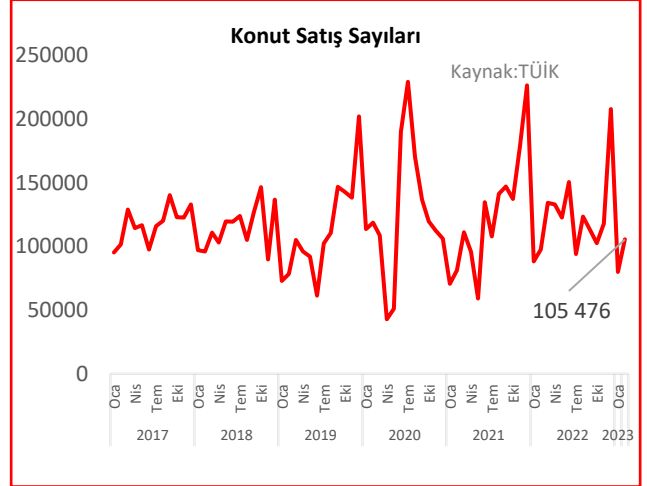
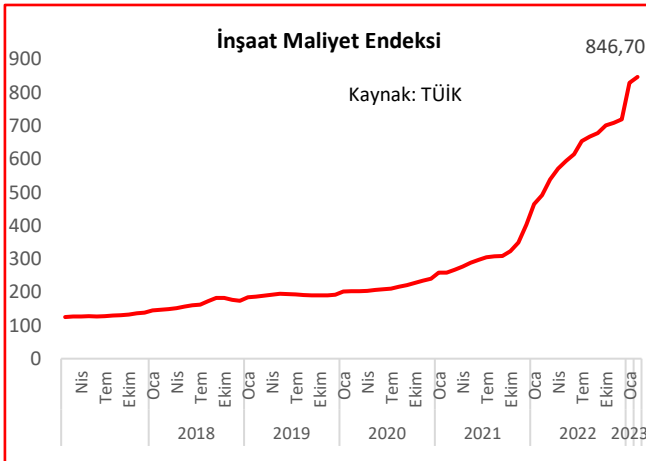
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur.

Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

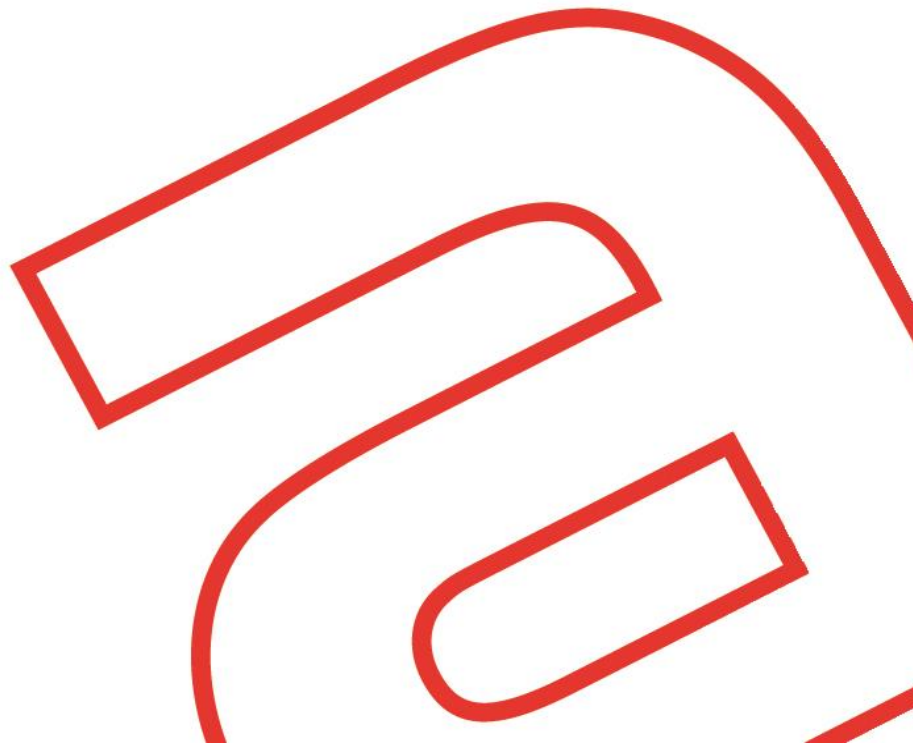
Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



4 BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü (m ²)	16.316,32
Mevkii	-	Tapu Tarihi	29.06.2010
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	8853
Ada	314	Cilt No	59
Parsel	1	Sayfa No	5834
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.301624: 27.997089		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü (m ²)	16.919,18
Mevkii	-	Tapu Tarihi	29.06.2010
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	8853
Ada	315	Cilt No	59
Parsel	1	Sayfa No	5835
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.300427: 27.995871		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü (m ²)	17.617,23
Mevkii	-	Tapu Tarihi	29.06.2010
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	8853
Ada	316	Cilt No	59
Parsel	1	Sayfa No	5836
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.300862: 27.998116		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü (m ²)	718,84
Mevkii	-	Tapu Tarihi	21.01.2016
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	923
Ada	327	Cilt No	101
Parsel	2	Sayfa No	9931
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.297909: 28.005070		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Tekirdağ	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Çerkezköy	Yüzölçümü (m ²)	1.652,44
Mevkii	-	Tapu Tarihi	21.01.2016
Mahallesi	Gazi Mustafa Kemal Paşa	Yevmiye No	923
Ada	326	Cilt No	101
Parsel	2	Sayfa No	9930
Malik	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Koordinat	41.298282: 28.005293		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
314/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
315/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
316/1	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
327/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak üçgene yakın bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.
326/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir yapıya, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırları belirgin değildir. Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nde 04.04.2023 tarihinde, saat 14.06'de yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Çerkezköy Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	314/1
İnceleme Tarih ve Saati	04.04.2023 14:06
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (Tarih:19.06.2017, Yevmiye No:9301) İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) (Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479) İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932 İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365 Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91 İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204 İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964 Çerkezköy İcra Dairesi'nin 23.10.2020 tarih 2017/178 TLMT sayılı İcra Dairesi'nin yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 23.10.2020, Yevmiye No:18057 İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411

	<ul style="list-style-type: none"> İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3905 İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7309 İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 15/12/2022 yev no: 26911) İİK 150/c Md. Gereğince İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı resmi yazı Tarih: 24.02.2017 Yevmiye No: 2989
İpotek Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 11.000.000,00 Euro tutarında, 1.0 derece, %libor+5,75 değişken faizli, F.B.K müddetli ipotek bulunmaktadır. (15.09.2011-13330)

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Çerkezköy Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	315/1
İnceleme Tarih ve Saati	04.04.2023 14:06
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih:19.06.2017, Yevmiye No:9301 İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Deniz Bank A.Ş.) Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479 İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932 İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17/10/2019, Yevmiye No:15365 Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91 İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204 İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964 Çerkezköy İcra Dairesi'nin 23.10.2020 tarih 2017/178 TLMT sayılı İcra Dairesi'nin yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih: 23.10.2020, Yevmiye No:18057 İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411 İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3905 İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7309

- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 15/12/2022 yev no: 26911)
- İİK 150/c Md. Gereğince İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı resmi yazı Tarih: 24.02.2017 Yevmiye No: 2989

İpotek Bölümü

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 11.000.000,00 Euro tutarında, 1.0 derece, %libor+5,75 değişken faizli, F.B.K müddetli ipotek bulunmaktadır. (15.09.2011-13330)

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Çerkezköy Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	316/1
İnceleme Tarih ve Saati	04.04.2023 - 14:06

Şerhler Bölümü

- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Deniz Bank A.Ş.) Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964
- Çerkezköy İcra Dairesi'nin 23.10.2020 tarih 2017/178 TLMT sayılı İcra Dairesi'nin yazısı yazıları ile satışına gidilmiştir. Tarih: 23.10.2020, Yevmiye No:18057
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3905
- İcrai Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7309
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 15/12/2022 yev no: 26911)
- İİK 150/c Md. Gereğince İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı resmi yazı Tarih: 24.02.2017 Yevmiye No: 2989

İpotek Bölümü

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 11.000.000,00 Euro tutarında, 1.0 derece, %libor+5,75 değişken faizli, F.B.K müddetli ipotek bulunmaktadır. (15.09.2011-13330)

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Çerkezköy Tapu Müdürlüğü
---------------------------------	--------------------------

Ada/Parsel	327/2
İnceleme Tarih ve Saati	04.04.2023 - 14:07
Beyanlar Bölümü	Diğer (Konusu: Ortaöğretim Tesis Alanında kalmaktadır). Tarih: 21/01/2016 Yevmiye No:923

Şerhler Bölümü

- İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.06.2017, Yevmiye No:9301
- İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL (Alacaklı: Denizbank A.Ş.) Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479
- İhtiyati Haciz⁵: Ortaca İcra Dairesi'nin 30.07.2019 tarih 2019/2795 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 607.563,17 TL. (Alacaklı: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Tarih: 30.07.2019, Yevmiye No:10414
- İcrai Haciz⁶: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365
- Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204
- İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411
- İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02/03/2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3906
- İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6.808.513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7310
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 15/12/2022 yev no: 26910)
- İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 15/12/2022 yev no: 26911)

⁵ **İhtiyati haciz**; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre olabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticelenmesini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar. İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK'da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.

⁶ **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.

Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Çerkezköy Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	326/2
İnceleme Tarih ve Saati	04.04.2023 - 14:07
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> • Diğer (Konusu: İlköğretim Tesis Alanında kalmaktadır). Tarih: 21/01/2016 Yevmiye No:923 • İcrai Haciz: İstanbul 20. İcra Müdürlüğü'nün 13.06.2017 tarih 2016/37747 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 66.541,56 TL bedel ile alacaklı: Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.06.2017, Yevmiye No:9301 • İhtiyati Haciz: İstanbul 34. İcra Dairesi'nin 21.09.2018 tarih 2018/30163 esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç 290.530.264,25 TL bedel ile alacaklı: Denizbank A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 25.09.2018, Yevmiye No:13479 • İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 16.09.2019 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 1.839.501,06 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 16.09.2019, Yevmiye No:12932 • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 15.10.2019 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 44.268,09 TL bedel ile Alacaklı: Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih:17.10.2019, Yevmiye No:15365 • Kamu Haczi: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02.01.2020 tarih E:91572 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 408.921,29 TL. (Alacaklı: Beyoğlu Sosyal Güvenlik Merkezi). Tarih: 03.01.2020, Yevmiye No:91 • İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 20.02.2020 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı yazıları ile 214.551,06 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 20.02.2020, Yevmiye No:3204 • İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Dairesi'nin 02.03.2020 tarih 2018/27914 sayılı haciz yazısı yazıları ile 3.619,49 TL. bedel ile alacaklı Atako Destek Araç Kiralama ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 03.03.2020, Yevmiye No:3964 • İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 21.12.2020 tarih 2019/2309 sayılı haciz yazısı yazıları ile 2.049.377,36 TL. bedel ile alacaklı Hazine ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 21.12.2020, Yevmiye No:21411 • İcrai Haciz: İstanbul 23. İcra Dairesi'nin 02.03.2021 tarih 2016/18356 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 229.604,98 TL. bedel ile alacaklı Emre Hurda lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 02.03.2021 Yevmiye No:3906 • İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi'nin 15.04.2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6808513,00 TL. bedel ile alacaklı Deniz Factoring A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. Tarih: 19.04.2021 Yevmiye No:7310 • İcrai Haciz: Marmaris 2. İcra Dairesi'nin 15/12/2022 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2322031.69 TL bedel ile Alacaklı: Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (Tarih: 15/12/2022 yev no: 26911)

Şerhler Bölümü

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmazlar son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. Tapu Kayıtlarında mevcut kamu, ihtiyati ve icrai hacizler dışında alım-

satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile Çerkezköy Belediye Başkanlığından temin edilen 29.03.2023 tarihli ve E-97709030-622.03-60951 Sayılı imar durumu yazısında; 314 ada 1 parsel, 315 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel no.lu parseller plan tadilatı olduğundan dolayı 05.12.2008 tasdik tarihli, 326 ada 2 parsel ve 327 ada 2 parsel no.lu parseller 04.04.2008 tasdik tarihli olup 1/1000 ölçekli Çerkezköy Belediyesi 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

314 Ada 1 Parsel: Çerkezköy Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih 90 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin 11.11.2020 tarih 1173 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı değişikliğine göre kısmen "Kültürel Tesis Alanı" kısmen "Kreş Alanı" kısmen E:2.00 hmax:30.50m yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" ve kısmen yol alanında kalmaktadır.

315 Ada 1 Parsel: Çerkezköy Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih 90 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin 11.11.2020 tarih 1173 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı değişikliğine göre kısmen "Konut Alanı", kısmen "Yol" alanındadır. Konut alanında E: 2.00, hmax: 30,50 m (Konut Alanı: ~13.930 m², Yol Alanı: ~2.989,18 m², Toplam: 16.919,18 m²)

316 Ada 1 Parsel: Çerkezköy Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih 90 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin 11.11.2020 tarih 1173 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı değişikliğine göre kısmen "Konut Alanı", kısmen "Yol" alanındadır. Konut alanında E: 2.00, hmax:30.50 (Konut Alanı: ~6,460 m², Park Alanı: ~8.500 m², Yol Alanı: 2.657,44 m², Toplam: 17.617,23 m²)

327 Ada 2 Parsel: Parsel ifraz edilerek oluşturulmuştur. Toplam 718,84 m² parsel alanının tamamı "İlköğretim Alanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır.

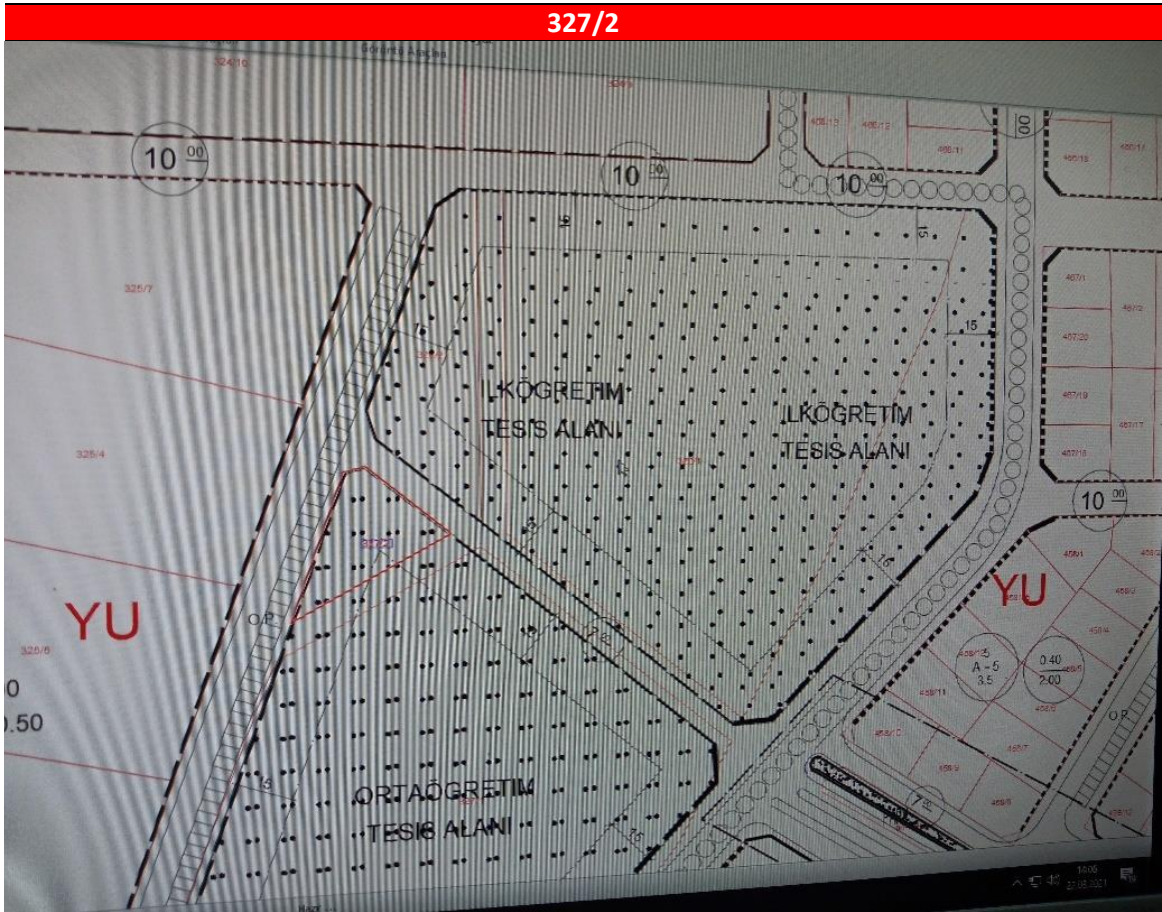
326 Ada 2 Parsel: Parsel ifraz edilerek oluşturulmuştur. Toplam 1.652,44 m² parsel alanının tamamı "İlköğretim Alanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır.

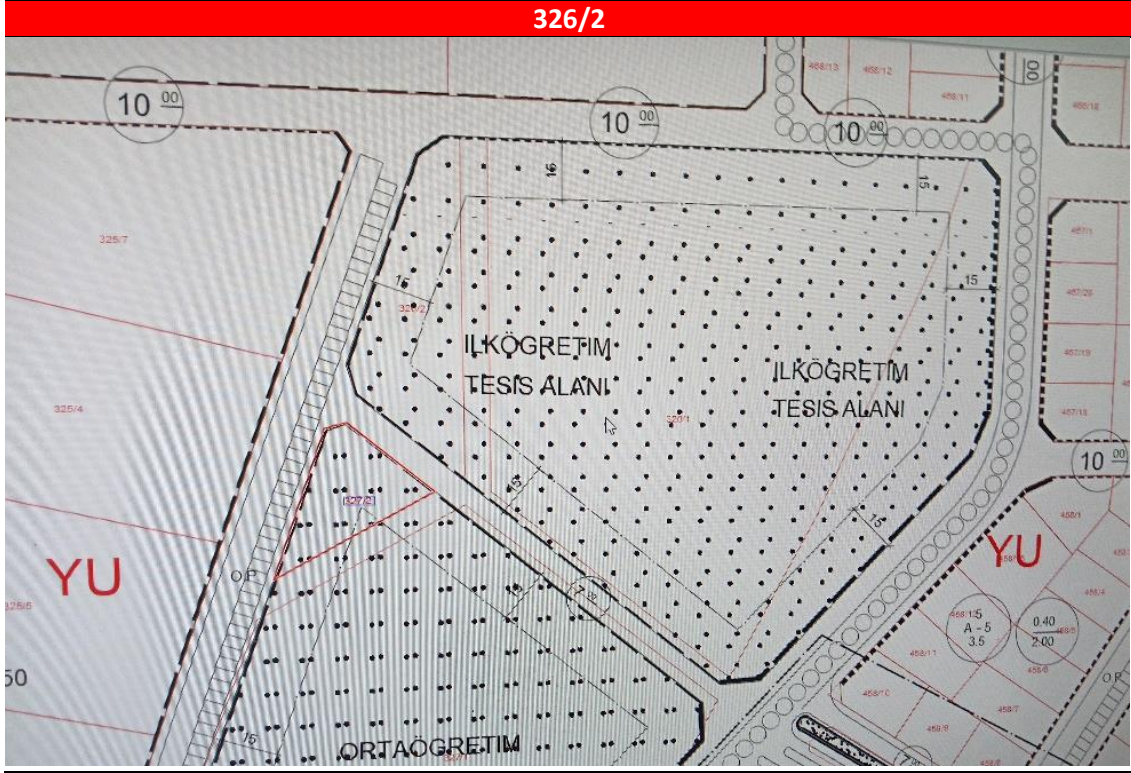
314 / 1



315/ 1







➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller değerlendirme tarihi itibarıyla 04.04.2008 onay tarihli 1/1000 ölçekli Çerkezköy 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 parsel ve 316 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazların Çerkezköy Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih 90 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin 11.11.2020 tarih 1173 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında değişikliğe uğramıştır. Ayrıca tapu kayıtlarında 21.12.2020, 02.03.2021, 19.04.2021 ve 15.12.2022 tarihli haciz kayıtları bulunmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple Çerkezköy Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda gayrimenkullere ait herhangi bir arşiv kaydına ulaşılamamıştır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

314 ada 1 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 16.316,32 m² yüzölçümüne sahip 314 ada 1 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında kreş alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

315 ada 1 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 16.919,18 m² yüzölçümüne sahip 315 ada 1 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında kısmen konut, kısmen yol alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

316 ada 1 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 17.617,23 m² yüzölçümüne sahip 316 ada 1 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında kısmen konut kısmen park ve kısmen de yol alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

327 ada 2 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 718,84 m² yüzölçümüne sahip 327 ada 2 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında tamamı ilköğretim alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz üçgen şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

326 ada 2 parsel;

Değerlemeye konu taşınmaz Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi içerisinde yer alan Arsa vasfındaki 1.652,44 m² yüzölçümüne sahip 326 ada 2 parseldir. Belediye sınırları içinde yer alan gayrimenkul, imar planında tamamı ilköğretim alanında kalmakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz amorf şeklinde olup kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır. Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın "Arsa" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

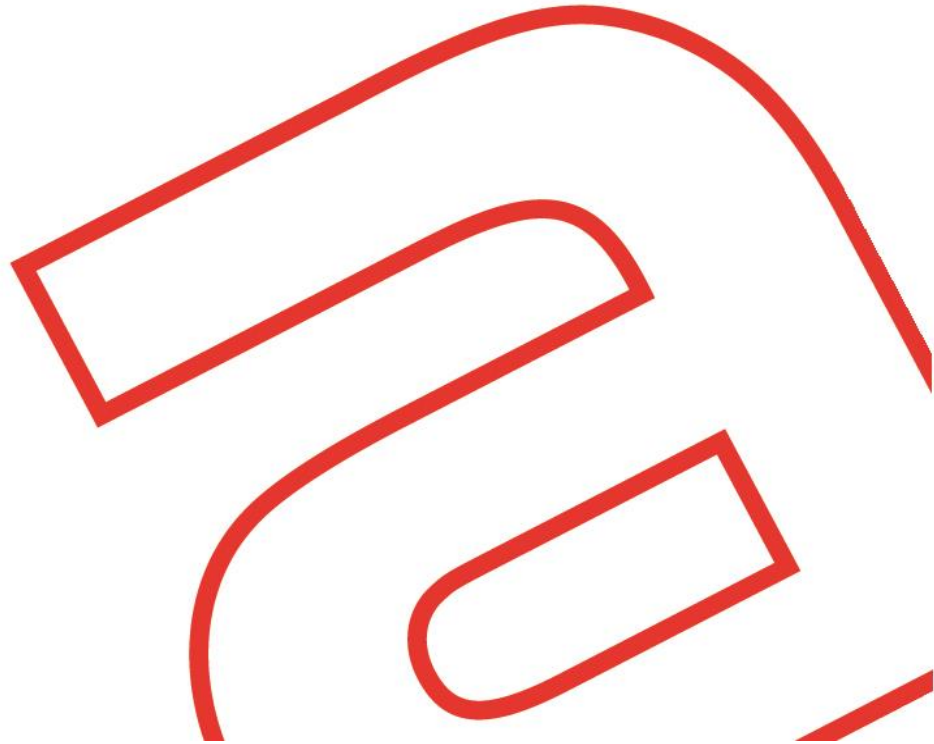
Çalışmaya konu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullerden 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 Parsel ve 316 Ada 1 Parsel komşu parsel niteliğinde olup, Narin Tekstil Fabrikası'nın kuzeyinde konumlanmaktadır. 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 Parsel ve 316 Ada 1 Parsel erişimi 1. Cadde üzerinden, 326 Ada 2 Parsel ve 327 Ada 2 Parsel erişimi ise Karacaoğlan Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Çerkezköy'ün gelişen bölgeleri arasında yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin yakın çevresinde site özellikli veya münferit konumda konut binaları, park alanları, boş parseller ve Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Narin Tekstil Fabrikası, Pakize Narin Orta Öğretim Okulu, İnci Narin İlköğretim Okulu, Çerkezköy Center AVM yer almaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir göstere sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

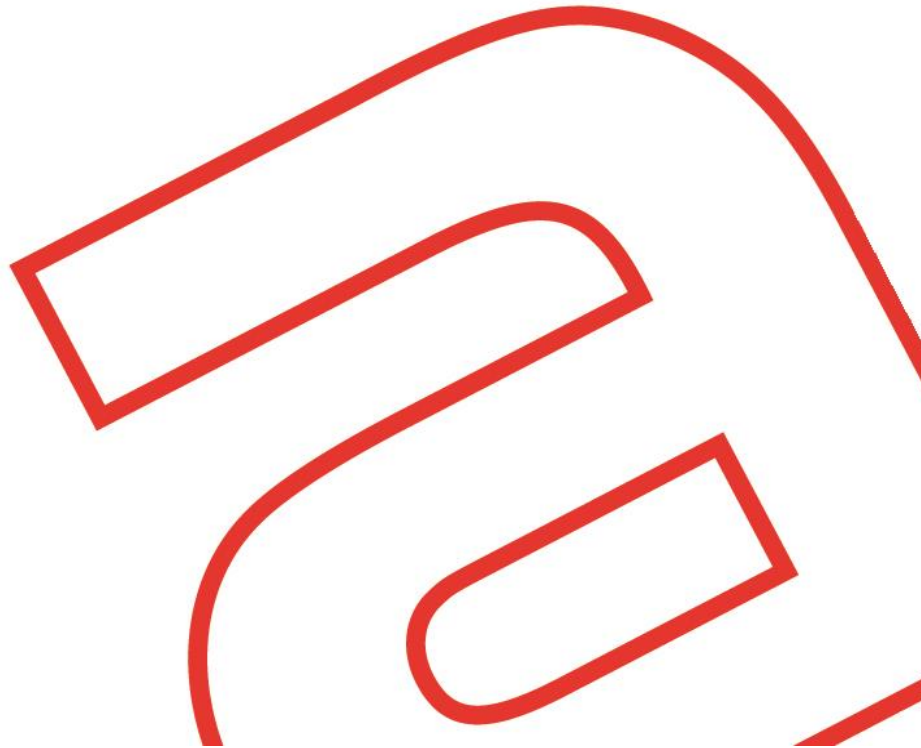
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6 BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "İmar durumu ile uyumlu kullanımı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 474 m ² yüzölçümüne sahip, 445 Ada 20 Parsel konut imarlı arsanın 3.750.000 TL fiyat ile yaklaşık bir ay önce satılmış olduğu bölge emlakçısı tarafından beyan edilmiştir. (Uğur Bey:0543 893 69 34)	Konut	474	3.750.000	7.911	3.750.000	7.911
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 17.500 m ² yüzölçümü, E:1.80 ve Hmax:30.50 özelliklerine sahip konut imarlı arsa 112.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Yonca Gayrimenkul:0282 726 81 10)	Konut	17.500	112.000.000	6.400	110.000.000	6.286
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 3.987 m ² yüzölçümüne sahip E=1.80 Konut imarlı 1475 Ada 15 Parsel no.lu arsa 39.500.000 TL fiyat ile satılıktır. (Doğa Gayrimenkul:0555 202 97 20)	Konut	3.987	49.500.000	12.414	47.000.000	11.787
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 3860 m ² yüzölçümü, E:1.50 ve Hmax:30.50 özelliklerine sahip konut imarlı 1475 Ada 11 Parseldeki arsa 29.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Tepe Emlak:0507 664 74 24)	Konut	3.860	29.000.000	7.513	28.000.000	7.254
5	Değerleme konusu taşınmazla yakın bölgede yer alan 1695 m ² yüzölçümüne sahip E=1.50 Konut imarlı 994 Ada 2 Parsel no.lu arsa 13.560.000 TL fiyat ile satılıktır. (Güven-AI Gayrimenkul:0532 592 60 11)	Konut	1.695	13.560.000	8.000	12.800.000	7.552
6	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 7700 m ² yüzölçümü, konut+ticaret imarlı 324 Ada 8-11 Parseldeki arsa 65.000.000 TL fiyat ile satılıktır. (Tepe Emlaktan alınan ilan, yayınlanan ilan yoktur. 0507 664 74 24)	Konut+Ticaret	7.700	65.000.000	8.442	62.000.000	8.052
7	Bölge emlakçılarıyla yapılan görüşmelerde Konut imarlı arsaların konumlarına inşaat emsallerine göre 7.000 TL ile 10.000 TL arasında değiştiği öğrenilmiştir.						

*PPD: Pazarlık Payı Düşürülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5	6
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	7.911	6.286	11.787	7.254	7.552	8.052
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-15%	5%	-10%	-10%	-15%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	5%	5%	5%	5%	5%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	10%	10%	-15%	5%	10%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	10%	0%	0%	10%	10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	8.703	8.171	9.430	7.254	8.307	9.260
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)				9.000		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **6.200-11.800-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, mevcut piyasa koşulları, yapılaşma hakları ve uygulama görecekt olmaları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

MALİK	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	314	1	16.316,32	5.800,00	94.630.000,00
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	315	1	16.919,18	7.400,00	125.200.000,00
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	316	1	17.617,23	6.000,00	105.700.000,00
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	326	2	1.652,44	2.000,00	3.300.000,00
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	327	2	718,84	2.000,00	1.440.000,00
TOPLAM			53.224,01	6.205,28	330.270.000,00

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

Geliştirme Yaklaşımı:

Varsayımlar

Genel Varsayımlar:

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır. Hesaplanması, şu temel mantığa dayanır: Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır. Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının yani sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanılır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Benzer Yatırım Konularındaki Karlılık Oranları

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır

Özellikle Türkiye de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond'ların faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen Eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır.

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılmasının tercih edilmesi,

- ✓ Proje riskleri ile değerlendirilmiş ve proje riskleri risksiz getiri oranına ilave edilerek Bugünkü Değer hesaplamalarında kullanılan "indirgeme oranı" %12,50 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin yaklaşık %21,13 oranında DOP kesintisine uğrayacağı yapılaşabilir yaklaşık alanın 40.108 m² olacağı bilgisi belediyeden alınmıştır. Bu sebeple 40.108 m² yüzölçümü üzerine proje geliştirme projeksiyonu hazırlanmıştır. İmar durumunda belirtilen yapılaşma şartları E:2,0 olup ilgili planın plan notlarında 10.000 m² üzeri parsellerde %25 emsal ilavesi yapılacağı belirtilmektedir. Bu kapsamda aşağıda detayları verilen geliştirme tabloları ile değer hesaplanmıştır.

Projenin alansal dağılımı aşağıdaki şekildedir:

Net Parsel Alanı (m²)	40.108,00
Emsal	2,00
Toplam İnşaat Alanı	80.216,00
Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m²)	100.270,00

FONKSİYONLAR	Emsale Dahil Alan (m ²)	Emsal Harici Alan (%)	Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m ²)	Otopark Alanı (m ²)	Emsal Harici Alanlar (sosyal tesis) (m ²)	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Arsa Payı Oranı (%)	Arsa Payı Değeri (m ²)
REZİDANS	95.770	30%	124.501	0	2.000	126.501	98%	39.217
TİCARİ ALAN	2.500	15%	2.875	0	0	2.875	2%	891
TOPLAM	98.270		127.376			129.376	100%	40.108

İnşaat maliyetlerinde kullanılan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde varsayılmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ							
FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (USD/m ²)	Maliyet (USD)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (USD/m ²)
REZİDANS	95.770	500	47.885.000	96%	13.240.203	61.125.203	638
Sosyal Tesis	2.000	530	1.060.000	2%	293.090	1.353.090	677
TİCARİ ALAN	2.500	390	975.000	2%	269.588	1.244.588	498
TOPLAM	100.270		49.920.000	100%	13.802.880	63.722.880	636

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
49.920.000	5%	2.496.000
ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETİ (USD)		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
49.920.000	6%	2.995.200
ARA TOPLAM MALİYET (USD)		
İnşaat Maliyeti (USD)		49.920.000
Altyapı Maliyeti (USD)		2.496.000
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)		2.995.200
TOPLAM (USD)		55.411.200

PROJE GENEL GİDERLER					
Toplam Maliyet	Oran			Maliyet (USD)	
55.411.200	15%			8.311.680	
TOPLAM MALİYET (USD)					
İnşaat Maliyeti (USD)				49.920.000	
Altyapı Maliyeti (USD)				2.496.000	
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)				2.995.200	
Proje Genel Giderler (USD)				8.311.680	
TOPLAM (USD)				63.722.880	
İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2022	2023	2024	2025	
ORAN (%)	0%	30%	45%	25%	100%
REZİDANS	0	18.743.488	28.115.232	15.619.573	62.478.293
TİCARİ ALAN	0	373.376	560.064	311.147	1.244.588
MALİYET (USD)	0	19.116.864	28.675.296	15.930.720	63.722.880

Konut Sektörü

ALAN DAĞILIMLARI HESABI			
Kapalı Alanlar	Oran	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	
Emsale Dahil Alan (m ²)		97.770	
Işıklık -Havabacaları-Merdiven-Kat Bahçesi vs.	30%	29.331	
Satılabilir Alan Toplamı (m ²)		127.101	
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m ²)		127.101	

- Konut projesinde katlara ait emsal harici alanlar olarak; müşteriden alınan bilgiler de dikkate alınarak, emsale dâhil inşaat alanının, %30'u oranında bir alanın ışıklık, hava bacaları, merdiven, vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında **2.000 m²** sosyal tesis alanı tasarlanmıştır. Sosyal tesis alanı kapsamında fitness, çocuk oyun alanı vb. fonksiyonların bulunacağı öngörülmüştür.
- Nakit akış tabloları raporun ekler bölümünde detaylandırılmıştır.

Konut Tipleri	Emsale Dahil Alan (m ²)	Adetsel Dağılım (%)	Konut Adedi	Brüt Alan (m ²)	Alansal Dağılım (%)	İlave Satılabilir Brüt Alan (m ²)	Toplam Satılabilir Brüt Alan (m ²)	Konut Başı Satılabilir Brüt Alan (m ²)
1+1	55	18%	195	10.770	11%	3.231	14.001	72
2+1	80	37%	400	32.000	33%	9.600	41.600	104
3+1	110	46%	500	55.000	56%	16.500	71.500	143
TOPLAM		100%	1.095	97.770	100%	29.331	127.101	

KONUT

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	127.101
YILLIK SATIŞ DEĞERİ ARTIŞ ORANI	3,5%

- Proje alanında geliştirilecek projede 1.095 adet konut üretileceği ve 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde dairelerin yer alacağı,
- Geliştirilen proje kapsamında, bölge ihtiyaçları ve talebi doğrultusunda konutlara ait bahçe ve sosyal tesis alanının inşa edilmesi planlanmıştır.

- İnşaatın 2025 yılında tamamlanacağı; konut satışlarının 2023- 2027 yılı, ticari ünite satışlarının ise 2023-2025 itibari ile tamamlanacağı,
- Birim satış değeri artış oranının yıllık **%3,5** seviyesinde olacağı varsayılmıştır.

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Konutlar (satış)	0%	30%	25%	20%	15%	10%
Satılan Konut Alanı (m ²)	0	38.130	31.775	25.420	19.065	12.710
SATIŞ GELİRLERİ	0	27.644.435	23.843.325	19.742.273	15.324.940	10.574.208

TİCARİ ALAN DAĞILIMI		
Kapalı Alanlar	Oran	Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)
Emsale Dahil Alan		2.500
Işıklık, havabacaları, yangın çıkışı vs.	15%	375
Kiralanabilir Alan Toplamı		2.875
Toplam Brüt İnşaat Alanı (m²)		2.875

TİCARİ ALAN SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025
TİCARİ ALAN (satış)	0%	40%	40%	20,0%
Satılan Konut Alanı (m ²)	0	1.150	1.150	575
SATIŞ GELİRLERİ	0	1.309.275	1.355.100	701.264

Değerleme Tablosu

İndirgeme Oranı **12,50%**

Net Bugünkü Değer (USD) **24.596.304**

Net Bugünkü Değer (TL) **471.948.954**

ARSA SAHİBİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

30,00%

ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD) **22.627.149**

ARSA SAHİBİ BUGÜNKÜ DEĞER (TL) **434.165.206**

ARSA SAHİBİ YAKLAŞIK BUGÜNKÜ DEĞER (~TL) **434.165.000**

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değer Tablosu

Pazar Yaklaşımı TL **330.270.000**

Gelir Yaklaşımı TL **434.165.000**

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin maliyet yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan arsa değeri takdir edilmiştir.

Değer Takdiri (TL)

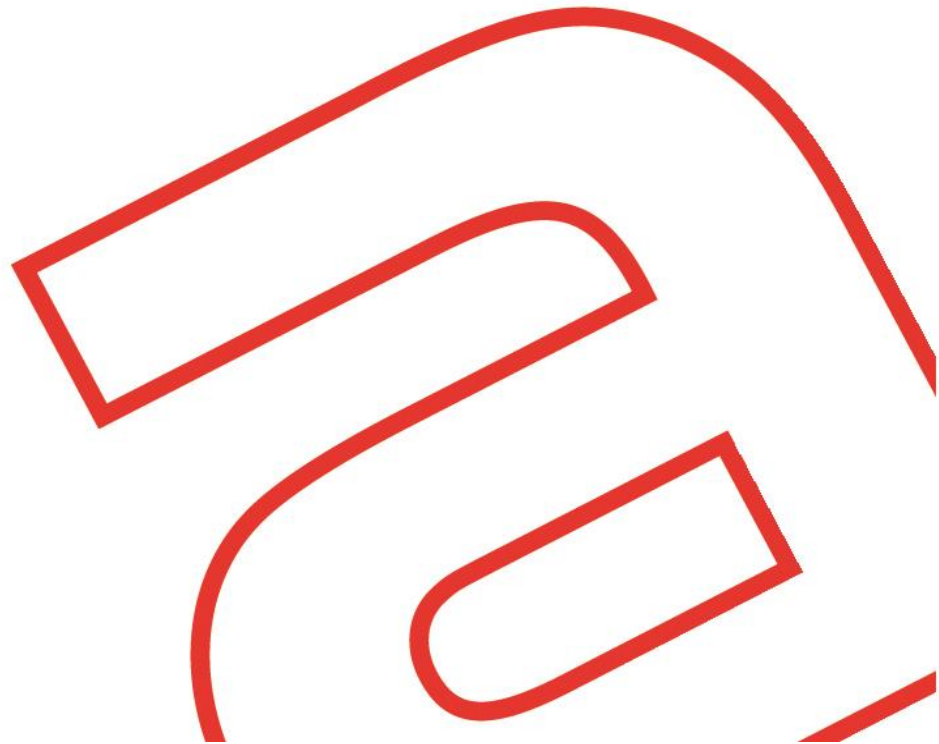
434.165.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazların tek hisseli olması+ Taşınmazların yüzölçümünün yeterli olması+ Kadastro yoluna cephelerinin olması	<ul style="list-style-type: none">– Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması,– Parsellerin yola terk kesintilerinin yapılacak olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Nitelikli konut projesi yapılabilecek olması	<ul style="list-style-type: none">– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.2. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.3. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.5. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı ile değerlendirmekten ziyade gelir getiren bir mülk olarak dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

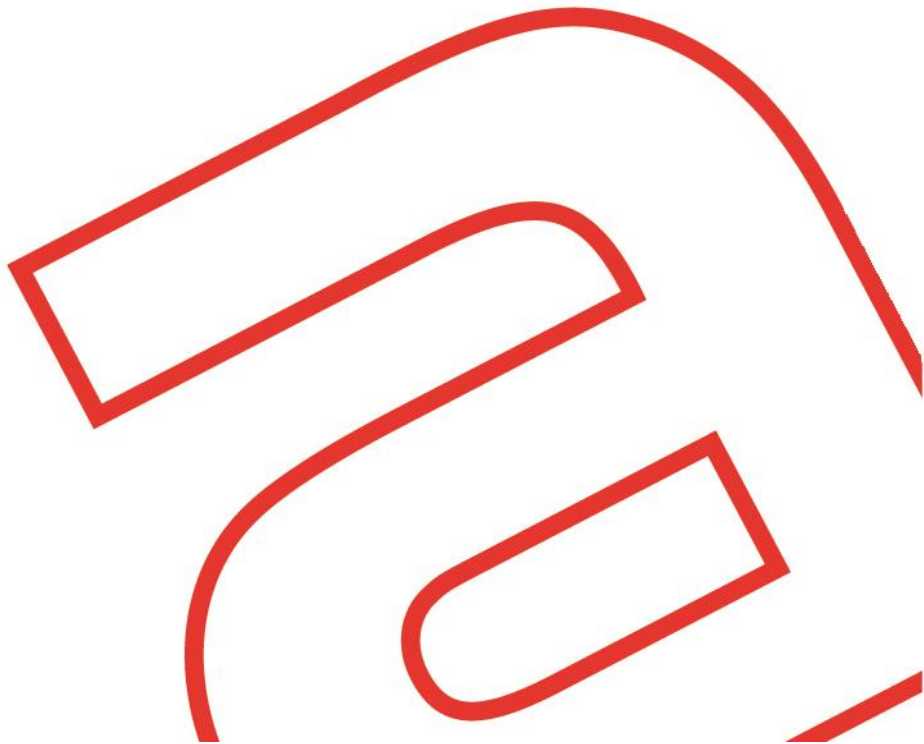
Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.03.2023	
Rapor Tarihi:	27.04.2023	
Kur Bilgisi:	31.03.2023- 15:30 TCMB verilerine göre USD satış kuru 19.1878 TL, EUR satış kuru 20.8825 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	434.165.000	22.627.138
Pazar Değeri (KDV Dahil)	468.898.200	24.437.309

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %8 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. Nakit Akış Tabloları**
- 8.2. Fotoğraflar**
- 8.3. İmar Durum Belgesi**
- 8.4. Resmî Belgeler**
- 8.5. Bilgi Güvenliği Sistemi Yönetimi Sertifikası**
- 8.6. BDDK Yetkilendirme**
- 8.7. SPK Listeye Alınma**
- 8.8. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)**
- 8.9. Lisans Belgeleri**
- 8.10. Mesleki Tecrübe Belgeleri**

aden

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.com