

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA MAHALLESİ
314/1 – 316/1 – 326/2 – 327/2
ADA/PARSEL DE YER ALAN 4 ADET TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

31.03.2025 – ÖZEL- 0035

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

**Yılmaz
Güney**

Bu belge
***** kimlik
numaralı Yılmaz
Güney tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 31/03/2025
22:58

**Pinar
Müftüoğlu**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pinar Müftüoğlu
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 31/03/2025
23:05

**Pelin
Sekerci**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Pelin Sekerci
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 31/03/2025
22:51

RAPOR ÖZET

Raporu Talep Eden	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	16.02.2025
Değerleme Tarihi (Başlangıç-Bitiş)	16.03.2025-26.03.2025
Rapor Tarihi	31.03.2025
Rapor No	2025-ÖZEL-0035
Rapor Kapsamı	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ"ın (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Raporun Konusu	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314/1 – 316/1 – 326/2 – 327/2 Ada/Parsel De Yer Alan 4 Adet Taşınmaz
Raporun Kullanım Amacı	GYO portföyünde yer almaları nedeniyle hazırlanmıştır.
Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Adresi	Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 314/1-316/1-326/2-327/2 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 değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- ∞ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ∞ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ∞ Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ∞ Bu değerlendirme 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	10
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	10
3.3.1. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu	10
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 İlişkin 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	15
5.1. Demografik Veriler.....	15
5.1.1. Türkiye	15
5.1.2. Muğla	16
5.2. Ekonomik Veriler	16
6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	17
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	17
6.2 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
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	17
7. SWOT ANALİZİ.....	18
7.1 Güçlü Yanlar	18
7.2 Zayıf Yanlar	18
7.3 Fırsatlar	18
7.4 Tehditler.....	18
8. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	18
8.1. Değer Tanımları.....	18
8.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)	18
8.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....	18
8.2. Değerleme Yaklaşımları	18
8.2.1 Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Pazar Yaklaşımı)	18
8.2.2 Nakit Akışı (Gelir) Yöntemi.....	19
8.2.3 Maliyet Yöntemi	19
8.2.4 Proje Geliştirme Yöntemi,.....	19
8.3. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	20
8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti	20
8.3.2- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımına Göre Değer Tespiti	21
8.4- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	21
8.5- KDV Konusu	21
9.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....	22
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	22

10-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ	22
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	22
10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	22
10.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
10.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	23
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	23
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	23
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	23
10.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması	23
10.9 Nihai Değer Takdiri	24
11. EKLER	25
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:

31.03.2025 tarih ve 2025-ÖZEL-0035 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", 326 Ada 2 Parsel numaralı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa", 327 Ada 2 Parsel numaralı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki taşınmazların rapor tarihindeki pazar değerinin belirlenmesine yönelik 16.03.2025-26.03.2025 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması neticesinde taşınmazın piyasa koşullarında Türk Lirası (₺) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebine müteakip şirketimiz değerlendirme uzmanları 16.03.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 26.03.2025 tarihine kadar çalışmalarını tamamlamış ve 31.03.2025 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Dayanak Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.02.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak 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 07.10.2024 tarih 2024-0066 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”, 326 Ada 2 Parsel numaralı 1.652,44 m² yüzölçümlü “Arsa”, 327 Ada 2 Parsel numaralı 718,84 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 GAYRİMENKUL 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”, 326 Ada 2 Parsel numaralı 1.652,44 m² yüzölçümlü “Arsa”, 327 Ada 2 Parsel numaralı 718,84 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 itibarıyla “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 değerlendirilmesi konusunda herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı

	314/1	316/1	326/2	327/2
İL	TEKİRDAĞ	TEKİRDAĞ	TEKİRDAĞ	TEKİRDAĞ
İLÇE	ÇERKEZKÖY	ÇERKEZKÖY	ÇERKEZKÖY	ÇERKEZKÖY
MAHALLE	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA
MEVKİ	-	-	-	-
PAFTA	30L Ic 30L Ivb	30L Ic 30L Ivb	30L Ic 30L Ivb	30L Ic 30L Ivb
ÜZÖLÇÜM	16316,32	17617,23	1652,44	718,84
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT NO	59	15	101	15
SAYFA NO	5834	5836	9930	1426
RİH/YEVMİ	29-06-2010 8853	29-06-2010 8853	21-01-2016 923	21-01-2016 923
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) 28.03.2025 tarih, saat: 10.15 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

Değerlemeye Konu Taşınmazların Tamamının Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* İhtiyati Haciz: İSTANBUL 34. İCRA DAİRESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 290530264.25 TL . Alacaklı: DENİZBANK A.Ş. (25.09.2018 Tarih, 13479 Yevmiye)

* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1839501.06 TL bedel ile Alacaklı : Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.09.2019 Tarih, 12932 Yevmiye)

* İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 15/10/2019 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44268.09 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2019 Tarih, 15365 Yevmiye)

* Kamu Haczi : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 02/01/2020 tarih E.91572 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 408921.29 TL Alacaklı : BEYOĞLU SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ (03.01.2020 Tarih, 91 Yevmiye)

* İcrai Haciz : İstanbul 6. İcra Dairesi nin 02/03/2020 tarih 2018/27914 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3619.49 TL bedel ile Alacaklı : Atako Destek Araç Kiralama Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (03.03.2020 Tarih, 3964 Yevmiye)

* İcrai Haciz : Marmaris 2. İcra Dairesi nin 21/12/2020 tarih 2019/2309 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2049377.36 TL bedel ile Alacaklı : Hazine Ve Maliye Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. (21.12.2020 Tarih, 21411 Yevmiye)

* 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. (15.12.2022 Tarih, 26911 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 314 Ada 1 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*Çerkezköy İcra Dairesi nin 23/10/2020 tarih 2017/178 TLMT. sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. (23.10.2020 Tarih, 18057 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 314 Ada 1 Parsel le 316 Ada 1 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513,00 TL Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi (19.04.2021 Tarih, 7309 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 326 Ada 2 Parsel le 327 Ada 2 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* İhtiyati Haciz: İstanbul 4. İcra Dairesi nin 15/04/2021 tarih 2018/31787 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 6808513,00 TL Alacaklı: Deniz Faktoring Anonim Şirketi (19.04.2021 Tarih, 7310 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 326 Ada 2 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

*İlköğretim tesis alanında kalmaktadır. (21.01.2016 tarih ve 923 yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 327 Ada 2 Parselin Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri Hanesinde

* Ortaöğretim tesis alanında kalmaktadır. Tarih: 13012016 Sayı: 2016/31 Fen Kayıt (21.01.2016 Tarih, 923 Yevmiye)

Değerlemeye Konu Taşınmazlardan 314 Ada 1 Parsel ile 316 Ada 1 Parselin Mülkiyete Ait Rehin Bilgileri Hanesinde

*T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 15.09.2011 Tarih 13330 Yevmiye no ile 11.000.000 EUR bedel ile ipotek bulunmaktadır.

3.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Rapor konusu taşınmazların tamamının Tapu Kayıtlarında olduğu tespit edilen “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte olduğu tespit edilmiştir.

-Takyidat kayıtları çok sayıda olduğu için rapor eki olarak ayrıca sunulmuştur.

3.2.2. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 28.03.2025 tarih, saat: 10.15de alınan TAKBİS kaydına göre; 314 Ada 1 Parsel ile 316 Ada 1 Parsel 29.06.2010 tarih 8853 yevmiye no ile Satış işlemi ile, 326 Ada 2 Parsel ile 327 Ada 2 Parsel 21.01.2016 tarih ve 923 yevmiye nolu İfraz İşlemleri 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 25.03.2025 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", 326 Ada 2 Parsel numaralı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa", 327 Ada 2 Parsel numaralı 718,84 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.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 326 Ada 2 Parsel İlköğretim Tesis alanında kalmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 327 Ada 2 Parsel Ortaöğretim Tesis alanında kalmaktadır.



T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :E-97709030-115.01.06-114346
Konu : 314/1, 316/1, 326/2, 327/2 Parsellere Ait Yazılı
İmar Durumu Hk.

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

İlgi : 07.03.2025 tarih ve 8452 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye istinaden; İlçemiz GMKP Mahallesi 314 ada 1 numaralı parsel, 315 ada 1 numaralı parsel, 316 ada 1 numaralı parsel, 326 ada 2 numaralı parsel ve 327 ada 1 numaralı parsellere ait güncel imar durumu bilgilerini ve son üç yıl içerisinde plan değişikliği olup olmadığına dair bilgi almak istediğiniz anlaşılmaktadır.

İlçemiz GMKP Mahallesi 316 ada 1 numaralı parsel, 326 ada 2 numaralı parsel ve 327 ada 2 numaralı parseller; Çerkezköy Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih ve 90 sayılı kararı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2020 tarih ve 1173 sayılı kararı ile onaylanan "Çerkezköy İlçesi Yençok=Serbest Alanlara Ve Muhtelif Plan Notlarına Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği"ne dahildir.

- Söz konusu plan değişikliği kapsamında;
- İlçemiz GMKP Mahallesi 316 Ada 1 numaralı Parsel, kısmen "Park Alanı" kısmen E:2.00 Yençok:30.50 yapılaşma koşuluna sahip "Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.
- İlçemiz GMKP Mahallesi 326 Ada 2 numaralı Parsel, Yençok:4 kat yapılaşma koşuluna sahip "İlköğretim Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.
- İlçemiz GMKP Mahallesi 327 Ada 2 numaralı Parsel, Yençok:4 kat yapılaşma koşuluna sahip "Ortaöğretim Tesis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

İlçemiz GMKP Mahallesi 314 ada 1 numaralı parsel, Çerkezköy Belediye Meclisi'nin 05.04.2016 tarih ve 76 sayılı kararı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.05.2016 tarih ve 611 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine dahil olup söz konusu plan değişikliği kapsamında 314 ada 1 parsel; kısmen Yençok:4 kat yapılaşma koşuluna sahip "Kres Alanı", kısmen Yençok:24.50m yapılaşma koşuluna sahip "Kültürel Tesis Alanı", kısmen E:2.00 Yençok:30.50 yapılaşma koşuluna sahip "Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Söz konusu parsellere ait son 3 yılda; herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.
Bilgilerinize rica olunur.

Gökay KELEŞOĞLU

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c175a98b-8f03-4fc2-b1c9-b3595c6d85cf

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Gazı 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: Fatma AKÜZÜM
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No: 326



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 bulunduğu 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 İlişkin 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 içerisinde geçmektedir. D-100 İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, D-110 ve TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır. Tekirdağ-İstanbul 136 km, Edirne 143 km, Kırklareli 118 km, Hayrabolu 52 km, Çorlu 42 km, Çerkezköy 63 km, Malkara 57 km, Yunanistan İpsala Sınır Kapısı'na 108 km., Bulgaristan Kapıkule Sınır Kapısı'na 160 km'dir. Başlıca ulaşım yolları: havalimanı, deniz yolu, demir yolu ve kara yoludur. Tekirdağ ilinin Marmara Denizi'ne kıyısı olup birçok 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

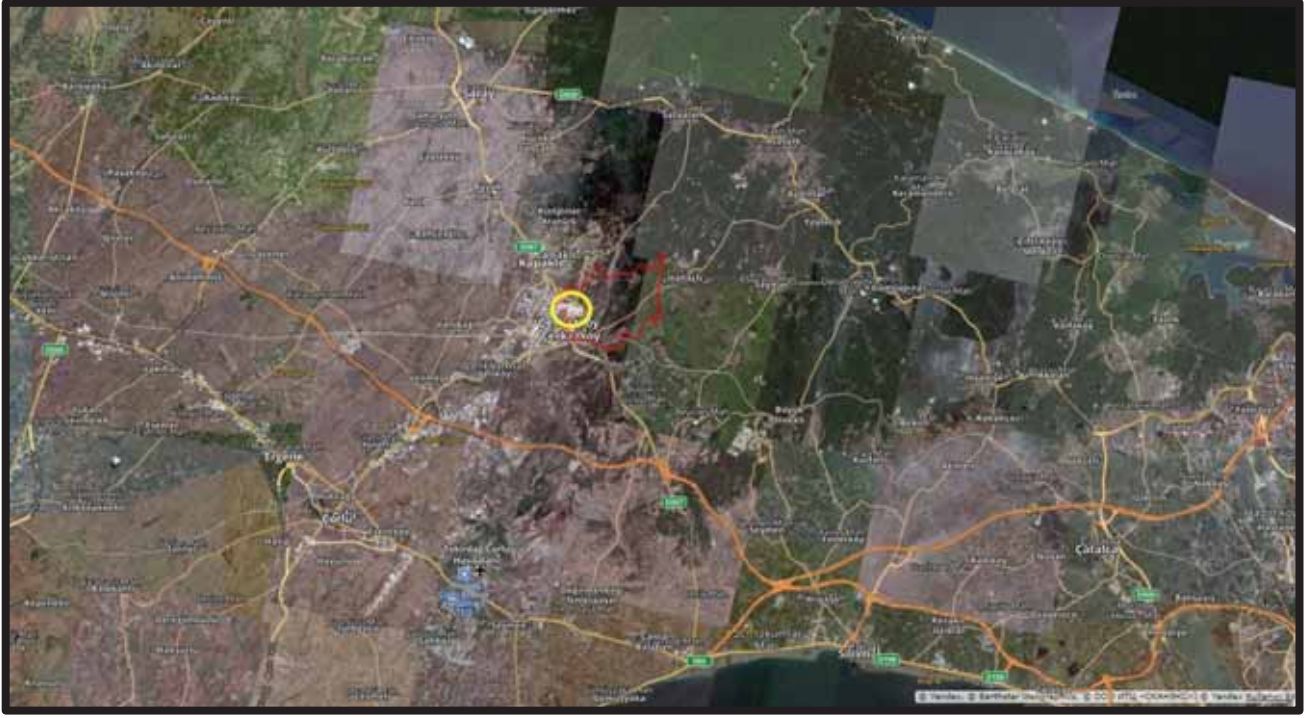


Çerkezköy, Tekirdağ ilinde bulunan yüzölçümü bakımından şehrin en küçük, nüfus bakımından ise en büyük üçüncü ilçesidir. 12 mahalleden oluşan Çerkezköy ilçesi, şehrin merkezine takribi 63 km uzaklıkta bulunmaktadır. Çerkezköy ilçesinin 2020 yılı yerleşik nüfusu 185.234 kişidir. Çerkezköy 1971 yılında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

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", 326 Ada 2 Parsel numaralı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa", 327 Ada 2 Parsel numaralı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" Niteliğindeki taşınmazlardır.

314 Ada 1 Parsel ile 316 Ada 1 Parseller Gaziosmanpaşa OSB girişinde, 326 Ada 2 Parsel ile 327 ada 2 Parsel Narin Caddesi ile 29 Ekim caddesi kesişiminde yola 2. Parsel, Uluçınar Sokağına cepheli olarak 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.



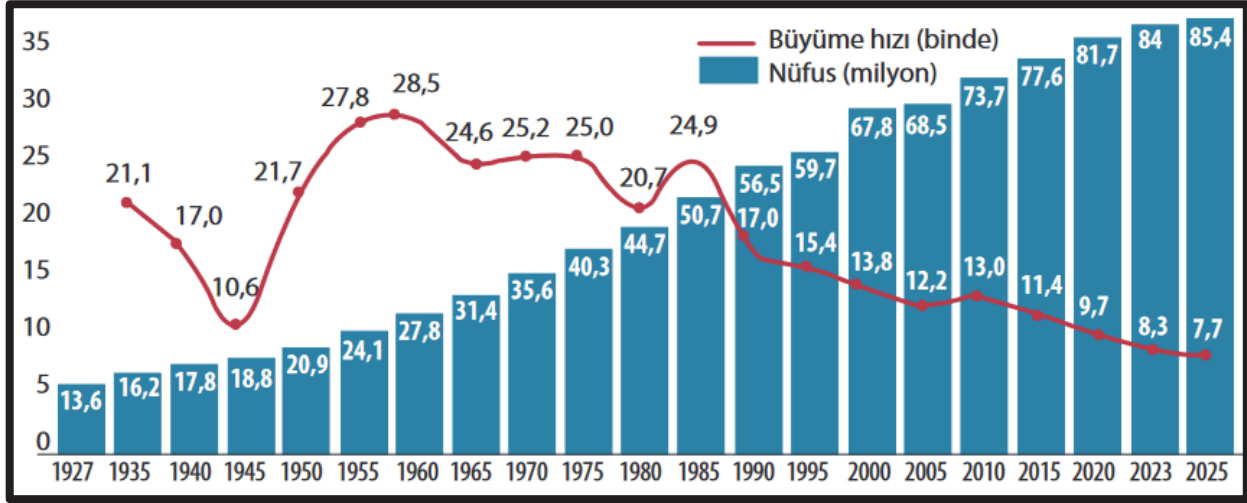
5. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

5.1. Demografik Veriler

5.1.1. Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 sonuçlarına göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377'dir.[7] Bu sayının yüzde 50,1'i (42.734.071) erkeklerden, yüzde 49,9'u (42.638.306) kadınlardan oluşur.[7] 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 21,4'ünü (2023) oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2023'te yüzde 21,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

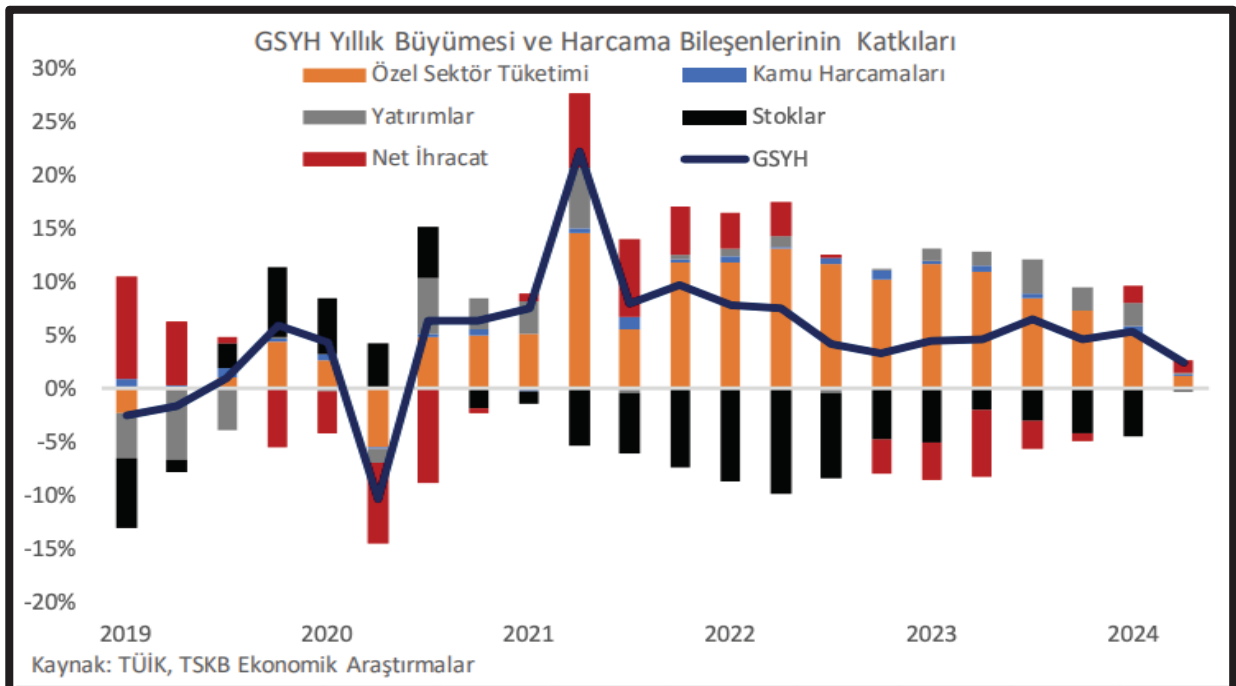


5.1.2. Muğla

Muğla ilinin nüfusu 1.066.736'dır (2023 sonu). İlin yüzölçümü 12.655 km2'dir. İlde km2'ye 84 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 305 kişi ile Bodrum'dur) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,75 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler Seydikemer (%5,03) - Fethiye (%-0,08). 6 Şubat 2024 TÜİK verilerine göre 13 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 569 mahalle bulunmaktadır.

5.2. Ekonomik Veriler

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin altında kaldı. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 arttı. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e indi. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %5,3'ten %2,5'e düştü. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşti.



Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürdü. Arındırılmamış verilere göre hane halkı ile kâr amacı gütmeyen kuruluşların toplamını oluşturan özel sektör tüketimi yıllık bazda yavaşlayarak sadece %1,6 büyürken, toplam büyümeye 1,2 yüzde puan katkı yaptı. Dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcamalarda %7,3'lük sert daralma dikkat çekerken, dayanıksız tüketim mallarına yönelik harcamalar %5,4 artışla dirençli kaldı. Kamu harcamalarında da büyüme yavaşlarken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan olarak gerçekleşti. Yatırımlar tarafında ise inşaat ve makine-teçhizat ayrışması meydana geldi. Toplamda yatırımlar %0,5 ile oldukça sınırlı büyürken, toplam GSYH büyümesine katkısı 0,1 yüzde puan oldu. Ancak inşaat yatırımları %8,0 ile yine güçlü arttı. Makine-teçhizat yatırımları ise yıllık bazda %5,6 ile 18 çeyrek sonra ilk kez daraldı. Bu süreçte stok kaleminin büyümeyi aşağı çekmesi peş peşe on beşinci çeyrekte de görüldü. Toplam büyümeyi stoklar 0,2 yüzde puan aşağı çekerken, stoklar dahil toplam iç talepten büyümeye gelen katkı 1,2 yüzde puan oldu. İhracat reel olarak yataya yakın kalırken, ithalatta yıllık bazda %5,7 düşüş görüldü. Bu sonuçlarla net dış talep büyümeyi 1,3 yüzde puan yukarı çekti.

İktisadi faaliyet kollarında yavaşlama genele yaygın yaşanan gerçekleşti. Sanayi yıllık bazda %1,8 daralırken, toplam GSYH büyümesini 0,4 yüzde puan aşağı çekti. Tek başına inşaat %6,5, gayrimenkul hizmetleri %3,7 büyürken, ikisi birlikte toplam GSYH büyümesine 0,6 yüzde puan katkı yaptı. Hizmetlerde büyüme oranı %3,8'den %2,9'a inerken, yıllık büyümeye katkısı 1,0 yüzde puandan 0,8 yüzde puana indi. Finans ve sigortada büyüme %6,7'den %3,4'e gerilerken, yıllık büyümeye katkısı 0,2 yüzde puan ile ilk çeyrektekinin yarısı kadar gerçekleşti. Tarım yıllık bazda %3,7 büyürken, büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan oldu.

Harcama Bileşenlerine Göre GSYH	Yıllık Değişimler				Yıllık Değişimlere Katkılar			
	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24	III. Ç 23	IV. Ç 23	I. Ç 24	II. Ç 24
Özel Sektör Tüketimi	12.3%	10.1%	6.8%	1.6%	8.5%	7.3%	5.1%	1.2%
Kamu Harcamaları	3.4%	-0.2%	5.4%	0.7%	0.4%	0.0%	0.7%	0.1%
Yatırımlar	14.2%	9.1%	9.3%	0.5%	3.2%	2.2%	2.3%	0.1%
İhracat	1.0%	0.1%	4.3%	0.0%	0.2%	0.0%	1.0%	0.0%
İthalat	14.5%	2.8%	-3.0%	-5.7%	2.9%	0.7%	-0.6%	-1.2%
GSYH	6.5%	4.6%	5.3%	2.5%				

6. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

- * Taşınmazlardan 314 Ada 1 ve 316 Ada 1 Parselin yol ve parka terki bulunmaktadır.

7.3 Fırsatlar

- Konu taşınmazlardan 326 Ada 2 Parsel ile 327 ada 2 Parsel Organize Sanayi Bölgesine yakın konumdadır.

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 değerlendirme 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 değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir.

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

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.

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

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 değer 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 değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma (Pazar Yaklaşımı) Yöntemine Göre Değer Tespiti

-Satılık Arsa/Arazi Emsalleri

ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU					
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
1	MAHALLE	GMKP	GMKP	GMKP	GMKP
2	ADA/PARSEL			501/17	971/12
3	TAŞINMAZA YAKLAŞIK MESAFESİ	900 m	850 m	1000 m	750 m
4	İMAR DURUMU / EMSAL	Konut + Ticaret	Konut	Konut	Konut
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	7231	900	436	538
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
7	SATIŞ DEĞERİ (TL)	286.000.000,00 ₺	31.000.000,00 ₺	11.000.000,00 ₺	16.500.000,00 ₺
8	EMLAKÇI İLETİŞİM BİLGİLERİ	Zülfü Karagöz Gayrimenkul 0532 356 88 94	Enyapı İnşaat Gayrimenkul 0530 520 25 05	Remax Gelişim 2 0545 508 03 53	Burçak Gayrimenkul 0532 167 33 02
9	PAZARLIK PAYI (%)	2	2	2	2
10	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	280.280.000,00 ₺	30.380.000,00 ₺	10.780.000,00 ₺	16.170.000,00 ₺
11	AÇIKLAMA	Konut+Ticaret Hmax:30,50, E:2,00 imarlı parsel	A5 Konut imarlı parsel	A5 Konut imarlı parsel	A5 Konut imarlı parsel
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	-5,00	-10,00	-10,00	-10,00
	KONUMU DENİZ MANZARA (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	YOLA CEPHESİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	HİSSE DURUMU (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
	ULAŞIM DURUMU (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
12	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-10,00	-15,00	-15,00	-15,00
13	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	252.252.000,00 ₺	25.823.000,00 ₺	9.163.000,00 ₺	13.744.500,00 ₺
14	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	34.884,80 TL	28.692,22 TL	21.016,06 TL	25.547,40 TL
15	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m ²)	27.535,12 TL			

Emsal Açıklamaları:

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında, arsa m² birim değerlerinin konum ve etki yarıçaplarına göre yaklaşık 21.000,-TL/m²-35.000,-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 yakınlığı dikkate alınarak birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüş ve değer takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA (PAZAR YAKLAŞIMI) YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞER TABLOSU						
NİTELİĞİ	ADA NO	PARSEL NO	m ²	BİRİM BEDEL	DEĞER	YUVARLANMIŞ DEĞER
				(TL / m ²)	(TL)	(TL)
Arsa	314	1	16.316,32	27.500,00	₺448.698.800,00	₺449.000.000,00
Arsa	316	1	17.617,23	27.500,00	₺484.473.825,00	₺485.500.000,00
Arsa	326	2	1.652,44	27.500,00	₺45.442.100,00	₺45.500.000,00
Arsa	327	2	718,84	27.500,00	₺19.768.100,00	₺20.000.000,00
*/					₺998.382.825,00	₺1.000.000.000,00

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planına uygun kullanımıdır.

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 m ² veya daha az olması durumunda		Net alanın 150 m ² 'den fazla olması durumunda
		* Rezerv Yapı Alanları	Diğer Yerler	* Rezerv Yapı Alanları
		% 1	% 10	150 m ² için % 1, 150 m ² 'nin üzerindeki kısmı için % 20
		** Net alanın 150 m ² veya daha az olması durumunda yapı ruhsatının alındığı tarihteki arsa birim m ² vergi değeri		
	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
	01/01/2013 ile 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
01/01/2013 öncesi				
		Net alanın 150 m ² veya daha az olması durumunda	Net alanın 150 m ² '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.-GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ ACISINDAN DEĞERLENDİRME

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, icrai haciz ve 150/C 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.

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtları üzerinde yer alan Kamu Hacizleri taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmekte olup bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma

• 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) 28.03.2025 tarih, saat: 10.15 itibari ile Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgelerine yer verilmiştir. Bu husus haricinde asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Yasal Gereklilerin 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 “Kamu Hacizleri” olduğu görülmüştür.

“Kamu Haczi” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan taşınmazın devri mümkün değildir.

Mevcut Kamu Hacizleri konu taşınmazların alım-satımına engel teşkil etmekte 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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın tamamında “Korunması gerekli kültür varlığıdır” beyan kaydı yer almakta olup söz konusu takyidatlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

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 ve 326 Ada 2 Parselin imar durumuna göre İlköğretim Tesis Alanı, 327 Ada 2 Parselin imar durumuna göre Ortaöğretim Tesis Alanı olması nedeni ile 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin 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, değer in 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."

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, arsa nitelikli taşınmazların Pazar yaklaşımına göre bulunan değeri rapor 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 değerlendirme konusu taşınmazın 31.03.2025 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
1.000.000.000	1.100.000.000

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)
		