



# BİLGİ

Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİ MUSTAFA KEMALPAŞA MAHALLESİ, "323 ADA-3 PARSELDE" KAYITLI "NARİN PARK " İSİMLİ PROJE DE YER ALAN A-3 BLOK, 22 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI 1 ADET "MESKEN" VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU

( **NARİN PARK** )

RAPOR NO: OZL-201600041 REV1

RAPOR TARİHİ: 30.03.2016

REVİZYON TARİHİ: 28.04.2016

**İÇİNDEKİLER**

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.2 Rapor Türü ve amacı .....	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları .....	4
1.4 Değerleme Tarihi .....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası .....	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama .....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	4
Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır. ....	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	5
2.1 Şirket Bilgileri .....	5
2.2 Müşteri Bilgileri .....	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları .....	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) .....	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....	5
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler .....	6
3.1.1 Demografik Veriler .....	6
.....	8
3.1.2 Ekonomik Veriler .....	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler .	10
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	12
3.2.1 Tekirdağ İli .....	12
3.2.2 Çerkezköy İlçesi .....	13
Sanayi ve Ticaret Durumu .....	14
Coğrafyası .....	14
Ulaşımı .....	15
İklimi .....	15
Jeolojik Yapısı .....	15
Deprem Riski .....	15
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları .....	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	16
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	16
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, .....	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	17
4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER .....	18
4.3.2 İMAR Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi .....	18

4.4 Hukuki durum analizi .....	18
4.5 Değerlemesi yapılan projeler İLE İlgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi. ....	18
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	19
5.1 GayrimenkulÜN Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	19
5.2 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler .....	20
5.3 Değerleme Konusu GayrimenkulÜN İç Mekân İnşaat Özellikleri .....	20
5.4 Değerleme Konusu GayrimenkulÜN Fotoğrafları .....	22
5.5. GayrimenkulÜN yapısal inşaat özellikleri, teknik özellikleri ve fiziksel değerlemede baz alınan veriler. ....	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	25
UDES e göre “Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri” arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. ....	25
- “ Gelir İndirgeme Yaklaşımı” .....	25
- “Maliyet Yaklaşımı” ve .....	25
- “ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” dır. ....	25
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı .....	25
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	25
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri .....	26
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri .....	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	27
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	27
7.2 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 .....	28
7.3 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi .....	28
7.4 Nihai değer takdiri.....	28
8.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule İlişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler) .....	30

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor Tarihi 30.03.2016, rapor no: OZL-20160004 REV1 'dir. Revizyon Rapor Tarihi: 28.04.2016

Bu rapor, "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 10.03.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.03.2016 tarihinde, OZL-201600041 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi, "323 ADA-3 PARSELDE" kayıtlı "NARİN PARK" isimli proje de yer alan A-3 blok, 22 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Mesken" vasıflı taşınmazın Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401145)

Hayrettin ELDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)

Esra BAŞÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400488)

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme raporu 30.03.2016 tarihinde tamamlanmıştır.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 10.03.2016 tarihli ve 2016/00041 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3 (Üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 10.03.2016 tarihli ve 2016/00041 numaralı talebine istinaden ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

#### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,

- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul (Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliği gereğince, 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kurul kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

#### 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

**Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

İnönü Caddesi, Devres Han,

NO:50/4, Gümüşsuyu- Beyoğlu – İSTANBUL

#### 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

##### 2.3.1 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

### 3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

#### 3.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslar'a bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarındanidir. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebelendirilen bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu fay kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığına irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığına da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile

yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrek.

### **Türkiye'nin Coğrafi Yapısı**

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır.

80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür

### **Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü**

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz İklimi, Akdeniz İklimi ve Karasal iklimdir.

#### **1) KARADENİZ İKLİMİ**

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 15-18°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

#### **2) AKDENİZ İKLİMİ**

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır.

Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

#### **3) KARASAL İKLİM**

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır

## NÜFUS

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İBBS-Uzaylız bölgesine göre ilköğretim ve ilköğretim nüfusu - 2014

Türkiye		İlköğretim			İlköğretim			Toplam		
		Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye		75.286.182	35.755.900	35.538.192	6.489.722	3.228.312	3.161.410	77.695.604	38.984.202	38.711.402
TR10	İstanbul	14.377.018	7.221.156	7.155.860	0	0	0	14.377.018	7.221.156	7.155.860
TR21	Tekirdağ, Edirne, Kırklareli	1.477.070	731.384	745.686	233.656	154.616	109.040	1.675.736	845.040	830.726
TR22	Düzce, Çankırı	1.485.143	744.037	741.106	214.704	108.247	106.457	1.700.047	853.104	846.943
TR31	İzmir	4.413.072	2.202.424	2.210.648	0	0	0	4.413.072	2.202.424	2.210.648
TR32	Aydın, Denizli, Muğla	2.815.168	1.407.500	1.407.668	0	0	0	2.815.168	1.407.500	1.407.668
TR33	Mantova, Afyonkarahisar, Kütahya, Uşak	2.402.900	1.199.832	1.203.068	594.301	294.150	300.145	2.997.201	1.493.790	1.503.411
TR41	Bursa, Eskişehir, Balıkesir	3.703.260	1.885.597	1.817.771	48.416	23.651	24.765	3.800.764	1.909.644	1.891.120
TR42	Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu, Yalova	3.225.885	1.623.808	1.602.077	203.466	147.162	146.304	3.522.351	1.771.370	1.750.981
TR51	Ankara	5.150.072	2.562.805	2.587.267	0	0	0	5.150.072	2.562.805	2.587.267
TR52	Konya, Karaman	2.251.130	1.132.137	1.118.993	88.040	34.112	33.928	2.369.170	1.196.249	1.172.921
TR61	Antalya, Isparta, Burdur	2.884.328	1.353.818	1.330.510	213.912	105.314	108.598	2.998.240	1.459.132	1.439.108
TR62	Adana, Mersin	3.802.850	1.942.805	1.860.045	0	0	0	3.802.850	1.942.805	1.860.045
TR65	İzmit, Karamanmaraş, Çameliye	2.505.527	1.250.014	1.255.513	127.154	65.248	61.906	2.632.681	1.315.262	1.317.419
TR71	Kırklareli, Afyon, Niğde, Nevşehir, Kırşehir	1.024.110	501.450	522.660	504.060	252.030	252.030	1.528.170	753.480	774.690
TR72	Kayseri, Sivas, Yozgat	2.034.831	1.018.854	1.015.977	343.221	171.611	171.610	2.378.052	1.190.465	1.187.587
TR81	Zonguldak, Karabük, Bartın	611.418	302.831	308.587	489.110	244.555	244.555	1.100.528	547.386	553.142
TR82	Kastamonu, Çankırı, Sinop	452.660	224.819	227.841	354.325	177.163	177.162	807.015	401.982	405.033
TR83	Samsun, Tokat, Çorum, Amasya	2.237.078	1.107.516	1.129.562	479.064	239.532	239.532	2.716.042	1.347.048	1.368.994
TR84	Tatvan, Ordu, Giresun, Rize, Artvin, Güneşhan	2.159.177	1.079.670	1.079.507	487.060	243.530	243.530	2.646.137	1.323.200	1.322.937
TR85	Erzurum, Erzurum, Rize	638.383	319.191	319.192	138.177	69.088	69.089	776.560	388.279	388.281
TR86	Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan	572.661	286.330	286.331	586.105	293.053	293.052	1.158.766	579.383	579.383
TR87	Malatya, Fırat, Bingöl, Tunceli	1.458.170	729.085	729.085	284.673	142.337	142.336	1.742.843	871.422	871.421
TR88	Van, Iğır, Bitlis, Hakkari	1.548.584	774.292	774.292	534.264	267.132	267.132	2.082.848	1.041.424	1.041.424
TR89	Çankırı, Adıyaman, Kilis	2.385.625	1.192.732	1.192.893	248.447	124.224	124.223	2.634.072	1.316.956	1.317.116
TR92	Şanlıurfa, Diyarbakır	3.482.715	1.741.358	1.741.357	0	0	0	3.482.715	1.741.358	1.741.357
TR93	Mardin, Batman, Şırnak, Siirt	1.727.112	863.561	863.551	408.608	204.304	204.304	2.135.720	1.067.865	1.067.855

Açıklamalar:  
İlçe, il, bölge, ilçe ve nüfus verileri göre ilköğretim nüfusu, ilköğretim nüfusu ve ilköğretim nüfusu (İBBS-Uzaylız) tarafından hesaplanmıştır. Bu veriler ilköğretim nüfusu ve ilköğretim nüfusu (İBBS-Uzaylız) tarafından hesaplanmıştır. Bu veriler ilköğretim nüfusu ve ilköğretim nüfusu (İBBS-Uzaylız) tarafından hesaplanmıştır.

### 3.1.2 EKONOMİK VERİLER

#### EKONOMİK VERİLER

##### TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikli yapılmıştır.

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

##### HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.



Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

### **BALIKÇILIK**

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.

Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

### **MADENCİLİK**

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.

Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

### **SANAYİ**

Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.

Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.

Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.

Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.

Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.

Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur.

Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

### **TURİZM**

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.

Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu.

Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi.

Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.

Türkiye'nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir.

Türkiye'nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

### **3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağını öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1 in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası ’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelleme görülmüş fakat bu düzelleme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye’de Gayrimenkul sektörü uzun yıllardan beri olduğu gibi 2012 yılında da cazibesini korumuştur, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye’nin kredi notunu kısa vadede azalan makro-finansal riskleri ve sürdürülebilir ekonomik büyümeye geri dönme yolunda olmasını gerekçe göstererek yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmesi, ayrıca mütakabiliyet yasası ile birlikte yurtdışından gelen taşınmaz edinme talepleri de artış eğilimi göstermiştir.

2013 yılı itibariyle geleneksel konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Yılsonu itibariyle mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL’yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %1’in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmiştir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de döviz piyasalarında 2014 yılında meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendirdiği izlendi. Piyasaları 2013 yılı ile kıyaslayacak olursa neredeyse aynı seyirde olduğunu görüyoruz. Ancak farklılık yabancı alımlarının artmış olması. Bu artış belirgin şekilde gözlemlendi. Fiyat artışlarına bakacak olursak geçtiğimiz %13-14 lere yakın olan konut fiyatı artışları 2014 yılı içinde aynı şekilde yükselme gösterdi.

Türkiye'nin çevresindeki belirsizlikler kısa vadede çözülmeyeceği izlenimi vermektedir. Bu durum Türk ekonomisi üzerinde baskı unsuru olmayı sürdürebilir. Büyümenin 2014'e yakın seviyede olacağı beklentisi hakim. 2015'te Amerikan Merkez Bankası'nın alacağı kararlar, bizim gibi pek çok gelişmekte olan, dış finansmana ihtiyaç duyan ülkelerin ekonomisini etkileyecek. 2015'de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini öngörüyoruz. İnşaat sektöründeki hareketlilik 2015'te 2014'e yakın seviyede olacağı öngörülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması kentsel dönüşüm konusundaki çalışmalarını önümüzdeki dönemde bir bir hayata geçirmeye başlıyorlar. Bu süreç takip eden yıllarda da gözlemlenecek. Ancak birçok firma yatırım konusunda yabancı ortaklıklara gidebilir, özellikle dönüşüm süreci çok maliyetli ve zorlu bir süreç.

IMF'nin Türkiye'ye ilişkin tahminleri 2016 yılında da ekonomik sıkıntıların devam edeceğini gösteriyor. Büyüme tahmini (yüzde 2,9) gerçekleşirse potansiyel büyümenin altında kalınan beşinci yılı yaşamış olacağız. Türkiye'nin bu kadar uzun bir süre potansiyel büyümesinin altında kalması, 2001 krizi sonrasındaki kazanımlarının önemli bir bölümünü kaybetmesi anlamına gelir. Bu büyüme oranı, TL'nin de değer kaybedeceğini de düşünürsek, bırakın orta gelir tuzağından çıkmayı, bu tuzağın derinliklerine doğru kaymamıza yol açar. Enflasyonun yüzde 8'lere, işsizliğin yüzde 11'lere yerleştiği bir ortamda cari açığın ve bütçe açığının düşük kalması avunulacak gelişmeler gibi görünmüyor.

2016 yılında bizi en çok ilgilendirecek meselelerden birisi, 2015 yılının ikinci yarısında olduğu gibi, Fed'in faiz artırımını konusunda alacağı tavır olacak. Çünkü bir faiz artırımını, bizim gibi dış finansman kaynağına aşırı bağımlı ekonomileri dış finansmana erişim konusunda olumsuz etkileyecek.

### **3.2 ÖZEL VERİLER GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

#### **3.2.1 TEKİRDAĞ İLİ**

Tekirdağ İli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında, doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. İlin merkezi aynı adı taşıyan Tekirdağ şehridir. Uluslararası transit yolları olan E-84 ve D-100 Karayolları il sınırları



İçinden geçmektedir. İlin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önemli merkezler ile bağlantısı bulunmaktadır. Avrupa'ya giden demiryolları il sınırları içinden geçmektedir. İlden Çerkezköy İlçesinden İstanbul'a tren seferleri yapılmaktadır. Denizyolları ile Marmara ve Avşar Adalarına seferler yapılmakta olup, ayrıca Akport Limanı'ndan İtalya'nın Trieste Limanı'na haftada iki gün Ro Ro seferleri düzenlenmektedir. İl merkezine 39 km. uzaklıkta Marmara Ereğlisi İlçesi'nde bulunan Martaş Limanı'nda ise çağdaş limancılığın gereği olan tüm hizmetler verilmektedir. Çorlu ilçesinde bulunan hava alanından Rusya ve bağımsız ülkeler topluluğuna charter seferleri düzenlenmekte olup, havaalanı uluslararası statüye sahiptir. İl merkezine uzaklığı 37 km. olup, ulaşımı Çorlu minibüsleri ile sağlanmaktadır.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene Nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz ve kara ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Karadeniz'in etkisiyle nemli bir Akdeniz iklimi yaşanırken, kuzeye doğru çıkıldıkça karasal iklim kendini gösterir. 2012 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre il nüfusu 589.049 kişidir

İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2014

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	71.286.182	35.755.990	35.530.192	6.409.722	3.228.312	3.181.410	77.695.904	38.984.302	38.711.602
Tekirdağ	906.732	466.956	439.776	0	0	0	906.732	466.956	439.776

**Açıklamalar:**

İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİVİGM) tarafından ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanında yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölümler, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

Tekirdağ ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanmaktadır. Verimli toprakları ve uygun iklim şartlarıyla çok çeşitli ve bol ürün alınır. Ürünlerde tahıl ve sanayi ürünleri başta gelir. Türkiye'nin ayçiçeği bahçesidir. Türkiye'de yetişen ayçiçeğinin % 25'i bu bölgede yetişir. Tekirdağ ili hayvancılık bakımından da zengindir. Platolar, bitki örtüsü ve iklimi hayvancılığa çok müsaittir. İlin orman varlığı azdır. Orman ve fundalık alanı 100 bin hektar olup, ilin kuzey doğusundadır. Senede 250 bin ster yakacak odunu ile 2000 m3 sanayi odunu ve 10 ton ıhlamur çiçeği elde edilir. Tekirdağ ili maden bakımından fakirdir. Sadece linyit ve manganez yatakları olup, senede yaklaşık 40.000 ton linyit çıkarılır. 1970 senesine kadar tarıma dayalı sanayiye sahip olan Tekirdağ ili, 1970'ten sonra hızla sanayileşmiştir. Çerkezköy, Çorlu ve Tekirdağ merkez ilçelerinde sanayi kuruluşları daha fazladır. Türkiye'nin en büyük 100 kuruluşundan 3'ü ve en büyük 500 kuruluştan 15'i bu il sınırları içindedir. Metal eşya ve makine imalatı gelişmiştir. İstanbul'a yakınlık, ulaşım, pazarlama imkânları sanayinin gelişmesinde önemli rol oynamaktadır. Ay çiçeği ve kolza yağı üreten çok sayıda fabrika, un ve kiremit-tuğla fabrikaları, tekel fabrikası, çimento fabrikası, mobilya fabrikası ve yem fabrikası bulunmaktadır.

### 3.2.2 ÇERKEZKÖY İLÇESİ



Çerkezköy ilçesi, doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu ilçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü 326 km.<sup>2</sup> dir. Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. Çerkezköy İlçesi, idari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık, Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy, Kızılpınar), 5 köyden (Yanıkışıl, Pınarca, Bahçeışıl, Uzunhacı, Karlıköy) oluşmaktadır.

İlçenin genel ekonomik yapısı sanayi ağırlıklıdır. 1990 yılında Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan 800 ha'lık alan, mevcut Organize Sanayi Bölgesi ile birleştirilmiştir. Böylece 1.250 hektarlık arazi ile Türkiye'nin en büyük organize sanayi bölgelerinden biri durumuna gelmiştir. Bölgedeki sanayi kuruluşlarında bulunan sanayi tesislerinin genel karakteristiği tekstil ağırlıklı olup, kauçuk-plastik, madeni eşya, metal boya, ilaç ve oto sanayi diğer belirgin alanlardır.

Çerkezköy'e ulaşım, karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Çerkezköy için önem taşıyan TEM bağlantı yolu, ilçenin İstanbul metropolü ile ilişkisini kuvvetlendirmektedir. Çerkezköy ilçesinde demiryolu bağlantısı İstanbul – Edirne – Avrupa demiryolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy istasyonu önemli ihracat istasyonlarından biridir. İlçedeki deniz yolu bağlantısı, Tekirdağ limanı ile ilişkilidir. Ayrıca İstanbul Halkalı İstasyonu ile Çerkezköy arasında 20 dk.'ya indirecek hızlı tren projesi planlanmaktadır.

2012 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçe nüfusu 84.234 kişidir.

**İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2014**

	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Tekirdağ						
Çerkezköy	123.119	64.216	58.903	123.119	64.216	58.903
Toplam	123.119	64.216	58.903	123.119	64.216	58.903

**Açıklamalar:**

İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

**SANAYİ VE TİCARET DURUMU**

İlçenin genel ekonomik yapısı sanayi ağırlıklıdır. Tarımla uğraşan aile sayısı 1200 civarındadır. Bu, nüfusun %5'ini oluşturmaktadır.

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi 29.03.1973 tarih ve 7/6177 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1975 yılında kurulmuş, tahsis edilen arazi 4.550.215 m<sup>2</sup> olup, 3.564.665 m<sup>2</sup> 'lik kısmına 143 adet çeşitli büyüklüklerde parsel oluşturularak 119 sanayiciye tahsis edilmiştir. Kalan 958.560 m<sup>2</sup> 'lik kısım, yolları ve yeşil alanları kapsamaktadır. Bölgeye gösterilen yoğun ilgi ve talep üzerine bölgeye sınır olan 8.000.000 m.<sup>2</sup> lik alan 15 Ekim 1990 tarihli Devlet Planlama Teşkilatı onayı ile tevsii alanı olarak bölgeye ilave edilmiştir. 8.000.000 m.<sup>2</sup>'lik bu alan 42 ada ve 285 parsel şeklinde oluşturulmuştur.

1990 yılında Anorganize Sanayi Bölgesi'nde bulunan 800 ha'lık alan, mevcut Organize Sanayi Bölgesi ile birleştirilmiştir. Böylece Adana'daki 1500 ha'lık Organize Sanayi Bölgesi'nden sonra 1.250 ha'lık arazisi ile Türkiye'nin ikinci büyük Organize Sanayi Bölgesi durumuna gelmiştir.

Çalışmalarını İl Özel İdaresi, Çerkezköy Belediyesi ve Çerkezköy Sanayiciler Derneğinin oluşturduğu "Müteşebbis Teşekkül Heyeti" öncülüğünde bir süre sürdüren Çerkezköy Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, 4562sayılı Organize Bölgeleri Kanunu'na dayanılarak organik yapısını yeniden oluşturarak, Tekstil, Kauçuk-Plastik, Kimya, Metal ve İlaç sanayinin ağırlıkta olduğu ve bu sektörlerde yaklaşık 40.000'i aşkın kişinin istihdam edildiği, dolayısıyla sanayicilerimizin yeni yatırımlar yapabilmek için çaba gösterdikleri bölgede faaliyetlerini sürdürmektedir. Bölgedeki sanayi kuruluşlarında bulunan sanayi tesislerinin genel karakteristiği tekstil ağırlıklı olup, kauçuk-plastik, madeni eşya, metal boya, ilaç ve oto sanayi diğer belirgin alanlardır. İlçemiz merkezinde sanayide ortalama 340 Milyon KW, şehir ve konutlarda 102 Milyon KW civarında elektrik enerjisi tüketilmektedir. Öte yandan özel sektör tarafından doğalgaz tüketilerek 730 Milyon KW, elektrik üretilmekte ve büyük oranda sanayimizin hizmetine sunulmaktadır. 24/03/2006 tarihi itibarıyla, Çerkezköy Ticaret ve Sanayi Odası'na kayıtlı faal üye sayısı 1.552'dir. Bu üyelerin 470'i şahıs firmaları, 1.082'si tüzel kişilerden oluşmaktadır. Bu tüzel kişilerden 1'i Şirket, 2'si Kolektif Şirket, 768'i Limited Şirket, 214'ü Anonim Şirket, 4'ü Kooperatif, 41'i Yapı Kooperatifi, 29'u Motorlu Taşıtlar Kooperatifi, 2'si Esnaf ve Kefalet Kooperatifi, 2'si Tüketim Kooperatifi, 1'i Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 3'ü Sulama Kooperatifi, 2'si Tarım Satış Kooperatifi ve 12'sini diğer kuruluşlar oluşturmaktadır.

**COĞRAFYASI**

İlçe toprakları, Ergene havzasındaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. Tekirdağ'ın doğu kesiminde bulunan Çerkezköy yöresinde, Istranca Dağları'nın uzantıları ile arazi engebelenir. Bu kesimlerde yükselti batıya göre daha düşüktür. Yöre topografyası, Büyük Yoncalı- Bahçeâğil ve Çerkezköy-Velimeşe doğrultusunda uzanan 50 - 150 m, iki vadi tabanı dışında ise ortalama 150 - 200 m ve yer yer daha fazla yükseltilerle belirlenmektedir. Tüm yerleşiminin, 150 - 200 m altındaki katlarda yer aldığı ve yüksekçe yerlerinde orman, tarım ve mera alanı olarak kullanıldığı görülmektedir. Çerkezköy yöresinde, arazi eğimleri % 5 – 20 oranında değişmektedir. Çerkezköy'de, Ergene ırmağının başlıca kollarından olan Çorlu deresi, yer almaktadır. Çorlu deresi ve diğer dereler boyunca uzanan % 5'ten daha düşük eğimli vadi tabanları yanı sıra, demiryolunun güneyinde % 20 eğim sınırını aşan yamaçlar da bulunmaktadır. Çerkezköy alanı, genellikle kalkersiz, kahverengi toprak türlerinden oluşmaktadır. Çorlu deresi vadisi boyunca uzanan topraklar, alüvyal topraklardır. Kalkersiz kahverengi orman toprakları, yörenin kuzey ve doğusunda ormanlarla kaplanmıştır. Diğer kahverengi toprakların, çoklukla kuru tarım ve yer

yer mera olarak kullanıldığı görülmektedir. Çerkezköy ilçesinde, Çorlu deresinin güneyinde yer alan Kızılpınar ve Veliköy yerleşmesinin toprakları, alüvyal topraklar olup, bölge her türlü bitkiyi yetiştirmeye elverişli, drenajı iyi olan kolay işlenebilir niteliktedir. Çerkezköy ilçesi, Trakya ikliminin belirgin özelliklerinin etkisi altındadır.

### ULAŞIMI

Çerkezköy'e ulaşım, karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Çerkezköy ilçesi, Kınalı Ayrımı - Çerkezköy - Çorlu yolu ile Çerkezköy - Saray - Vize - Kırklareli yollarının kavşak noktasında bulunmaktadır. Ayrıca Beyciler-Çerkezköy bağlantı yolu ile TEM'e bağlanmaktadır. Çerkezköy için önem taşıyan TEM bağlantı yolu, ilçenin İstanbul metropolü ile ilişkisini kuvvetlendirmektedir. Çerkezköy ilçesinin, Tekirdağ il merkezi ile bağlantısı Çerkezköy - Çorlu - Tekirdağ karayolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy ilçesinde demiryolu bağlantısı İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy istasyonu önemli ihracat istasyonlarından biridir. Ayrıca İstanbul - Çerkezköy elektrikli banliyö hattında 1996'dan beri yolcu taşınmaktadır. İlçedeki deniz yolu bağlantısı, Tekirdağ limanı ile ilişkilidir.

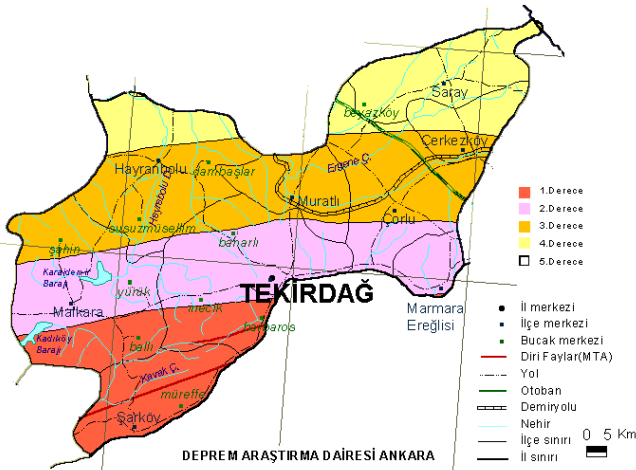
### İKLİMİ

Çerkezköy ilçesi, Trakya ikliminin belirgin özelliklerinin etkisi altındadır. Yörede zaman zaman esen soğuk kuzey rüzgârları ısının düşmesine yol açmaktadır. Isı yaz aylarında 25°C - 35°C, kış aylarında ise 10° C - (-8)°C arasında değişmektedir.

### JEOLOJİK YAPISI

Tekirdağ'ın jeolojik yapısı oldukça gençtir. I. zamanda il alanı denizlerle kaplıdır. Bu arada aşınmalar nedeniyle denizlerin dibinde karasal kökenli tortular oluşmuştur. II. zamanda Alp kıvrımlarının etkisiyle Kuzey Anadolu dağları ile birlikte Tekir Dağları oluşmuştur. Daha önceden oluşmuş olan eski temel ve tortul tabakalar da yer yer kırılmış, kıvrılmıştır. III. Zamanın sonunda neojende, Tekir Dağı yeniden alçalmış ve düzleşmiştir. Bu dönemde Ganos ve Koru dağının kuzeyinde uzanan platoda gre ve marnlar birikmiştir. İl, günümüzdeki görüntüsünü IV. zamanda almıştır. Anadolu ve Trakya yükselirken, Ege Marmara ve Karadeniz havzaları alçalmıştır. Topraklar genel olarak kil içeren ve çimentolamış grelerden oluşur. Tekirdağ ve yakın çevresinde gözlenen formasyonlar hakkında kısa bilgiler; oluşum yası yaşlıdan gence doğru aşağıda verilmiştir. Formasyon terimi; farklı jeolojik özellikleri ve arazideki görünümünün farklı olması nedeniyle birbirinden ayırt edilebilen kayaç gruplarını tanımlamaktadır.

### DEPREM RİSKİ



T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Tekirdağ ili 1-2-3-4. derece deprem bölgesinde, Çerkezköy İlçesi ise 3. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. Çerkezköy bu sıralamada 3. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul			
İLİ	:	TEKİRDAĞ	
İLÇESİ	:	ÇERKEZKÖY	
MAHALLESİ	:	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
SINIRI	:	PLANINDADIR	
PAFTA NO	:	3014 C	
ADA NO	:	323	
PARSEL NO	:	3	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	36.583,30 m. <sup>2</sup>	
NİTELİĞİ	:	ALTI ADET DÖRT KATLI BİNA DOKUZ ADET NATAMAM BİNA SOSYAL TESİS VE ARSASI	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	X CİNS TASHİHİ

A-3 Blok 22 nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	MESKEN	
ARSA PAYI	:	188/52596	
BLOK NO	:	A-3	
KAT NO	:	5	
BAĞ. BÖL. NO	:	22	
CİLT NO	:	115	
SAHİFE NO	:	11354	
TARİH	:	29.12.2011	
YEVMIYE NO	:	19280	
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ TAM

#### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

A-3 Blok 22 Nolu Bağımsız Bölüm	
Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 22.03.2016 tarihinde saat 14: 48 de alınan takbis belgesi bilgilerine göre; <b>Rehinler Bölümünde:</b> Herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.	
<b>Şerhler Bölümünde:</b> Satış vaadi vardır. Gian Marco, Gilardi oğlu lehine. Vaat Bedeli: 239.886-TL 24.01.2013 Tarih süre: 5 Yıl – 1345 Yevmiye.	
<b>Beyanlar Hanesinde:</b> Yönetim planı: 27.12.2011 29.12.2011 Tarih – 19280 Yevmiye	

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ

Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 22.03.2016 tarihinde yapılan incelemeye göre; taşınmazın son üç yıllık dönemde alım satıma konu olmadığı görülmüştür.



#### 4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,

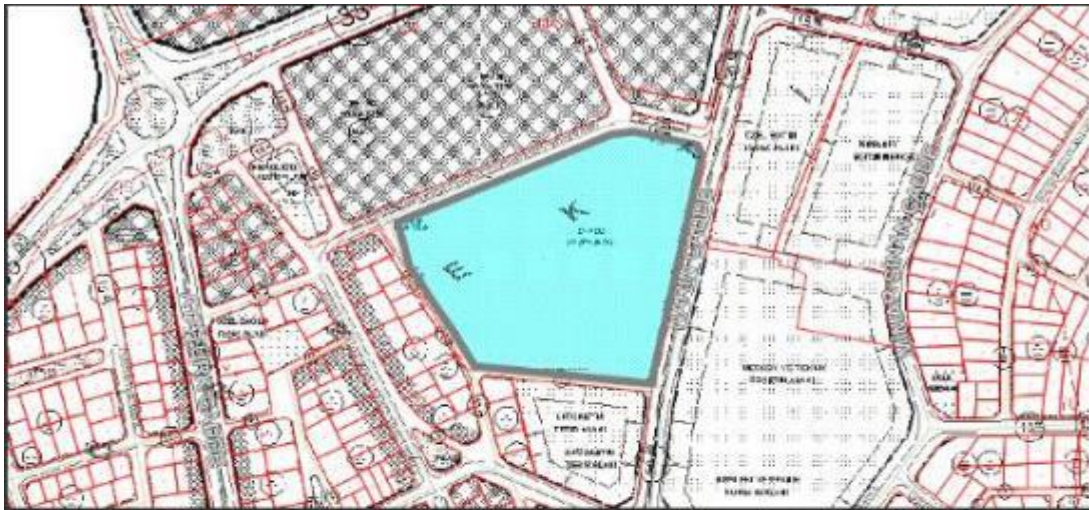
Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nde 22.03.2016 tarihinde yapılan incelemeye göre; taşınmazların devrine ilişkin bir sınırlama yoktur. Ancak, **24.01.2013 Tarih – 1345 Yevmiye sayılı “Satış Vaadi” sözleşmesi vardır. Bu sözleşme içeriğine göre her bir bağımsız bölüm için ayrı bir satış vaat bedeli ile asgari satış bedeli belirtilmiştir.**

#### 4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22.03.2016 tarihinde yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.


Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı 323 ada, 3 parsel; 10.10.2008 tarih 17 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 323 ada, 3 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kapsamı 'nda “Konut Alanı”nda kalmaktadır. Emsal:1,50 - Hmax: 36,50 m. yapılaşma koşulları mevcuttur.

#### İMAR PLANI



P. Tasdik Tarihi	04.04.2008	Bina Yüksekliği	36.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	- (1,50)
Mer'i İmar Planı	04.04.2008 tarih 7 sayılı B.M.K. ile kabul edilen 1. etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
İlçesi	ÇERKEZKÖY	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI				
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	F20A21A1A	323	3	36700,79 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : KONUT ALANI.

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR  
Herhangi bir resmi işlem için kullanılmaz



#### Ruhsat ve İzinler:

Taşınmaza ait tapu dairesi ve belediye imar arşivinde yapılan incelemelerde; Narin Park, Erguvan Sitesi üzerinde yer alan A-3 blok için yapılmış 23.10.2007 tarihli “Mimari Projeleri” bulunmaktadır.

- A-3 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/3 nolu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m<sup>2</sup> kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

- A-3 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/9 nolu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m<sup>2</sup> kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

- A-3 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 nolu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m2 kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

- A-3 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 nolu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m2 kapalı alan için isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

Taşınmazın çatı piyesinde yaklaşık 50 m.<sup>2</sup> ilave yapılarak büyütülmüş olup ikişer oda ilavesi yapıldığı tespit edilmiştir. Bu durum ile ilgili herhangi bir zabıt ve encümen kararına rastlanmamıştır. Normal katlarda konumlu taşınmazlar projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

#### **4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

Rapora konu taşınmazların; imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; gayrimenkul üzerinde hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı duruma rastlanılmamıştır. Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nde 22.03.2016 tarihinde yapılan incelemeye göre; taşınmazların devrine ilişkin bir sınırlama yoktur. Ancak, **24.01.2013 Tarih – 1345 Yevmiye sayılı “Satış Vaadi “ sözleşmesi vardır. Bu sözleşme içeriğine göre her bir bağımsız bölüm için ayrı bir satış vaat bedeli ile asgari satış bedeli belirtilmiştir.**

#### **4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.**

29 /6 /2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı denetimi, tüm bloklar için alınmış 23.10.2007 ve 12.05.2008 tarihli yapı ruhsatlarına istinaden Atatürk Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. Gürbüz Sok. No: 1/4 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Teknik Sistem Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

Daha sonra; gayrimenkullerin yapı denetimi, tüm bloklar için alınmış 01.12.2008, 23.06.2009 ve 14.01.2011 tarihli yapı ruhsatlarına istinaden; G.O. P. Mahallesi, Barbaros Caddesi, No: 5/2, Çerkezköy/Tekirdağ adresinde faaliyet gösteren Ertaş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uyarınca denetlenmiştir.

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz; **41,295000** ve **28,001400** coğrafi koordinatları üzerinde konumlandır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Tekirdağ	Çerkezköy	Gazimustafakemalpaşa	323	3	36.583,30 m2	Altı adet dört katlı bina dokuz adet natamam bina sosyal tesis ve arsası	-	3014C

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Rapora konu taşınmaz, **GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA, ÖZTRAK CAD. KADİFE SOKAK NO: 4 NARİN PARK - ERGUVAN SİTESİ, ÇERKEZKÖY – TEKİRDAĞ** adreslidir. Değerleme konusu gayrimenkul; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 323 ada 3 parsel nolu “Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 1 adet “Mesken” vasıflı gayrimenkuldür. Gayrimenkul Narin Park Projesi içerisinde yer alan Erguvan Sitesi’nde A-3 Blokta, 5. Katta konumlandır.

Söz konusu gayrimenkule; İstanbul-Çerkezköy Yolu üzerinde ilerlerken Atatürk Viyadüğü geçilerek Atatürk Caddesi’ne girilir. Atatürk Caddesi üzerinde kuzey yönde yaklaşık 1,2 km ilerlenerek varılan Namık Kemal Bulvarı’ndan sağa sapılır ve gayrimenkullerin konumlu olduğu Kadife Sokak üzerinden taşınmazlara ulaşım sağlanmış olur.

Taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara; Çerkezköy Merkezi Öztrak Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi gelindiğinden sağ kolda kalan Kadife Sokak’a dönülerek ulaşım sağlanır. Taşınmazların çevresinde konut amaçlı kullanılan muhtelif katlardan ibaret müstakil binalar mevcuttur.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde; Tesco Kipa AVM, Çerkezköy Belediyesi, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Pakize Narin Anadolu Lisesi, Metem Mesleki Eğitim Merkezi, Halit Narin Çok Programlı Lisesi, Nurullah Narin Ortaöğretim Okulu, İnci Narin İlkokulu, Namık Kemal Üniversitesi Çerkezköy Meslek Yüksek Okulu, Optimed Güven Özel Hastanesi, Özel Çerkezköy Hastanesi mevcuttur. Taşınmazlar İstanbul Bağlantı yoluna ve Çerkezköy merkezine 1,0 km. mesafede, Tekirdağ Merkezine 9,0 km. İstanbul-Tekirdağ Yoluna 4,5 km. uzaklıktadır.

## 5.2 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Ana taşınmaz 36.583,30 m.<sup>2</sup> arsa üzerinde, ayrıık nizamda, IV-A yapı sınıfında, betonarme karkas tarzda inşa edilmiş 15 adet bloktan oluşmaktadır. Site içinde yer alan A-1, 2, 3, 4, 5 bloklar ile B-1, 2, 3, 4 bloklar toplamda 9 adet bina bünyesinde toplam 488 adet bağımsız bölüm Martı G.Y. O. A.Ş. ne ait olarak inşa edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul Narin Park bünyesinde, Erguvan Sitesi'nin alanı içinde yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu binanın dış cepheleri dış cephe boyalı, giriş kapısı çift camlı panel kapı, merdiven hol zeminleri mermer kaplı, duvarları saten boyalıdır. Ana gayrimenkul site bünyesinde; yarı olimpik yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun parkı, açık spor alanları (basketbol, tenis, voleybol sahası), özel dış mekân peyzaj uygulaması, peyzaj içerisinde oturma alanları, yürüyüş parkurları, kapalı sosyal tesis alanı (kafeterya, Fitness salonu, bay, bayan sauna), her bağımsız bölüm için otopark alanı, her blokta su deposu, yüksek hızlı 2 adet asansör (640 kg 8 kişilik asansör yük ve hasta sandalyesi, bebek arabası vs. taşınır ve 430 kg'lık 6 kişilik asansörler), jeneratör (ortak alan beslemeli ilaveten, daire kombilerini de beslemeli), her daire için ayrı depo alanı, kombili ısıtma sistemi, 1. sınıf lake kaplama mutfak ve banyo dolapları, görüntülü dijital interkom sistemi, kablolu TV ve uydu yayına uygun TV sistemi, her dairede yangın detektörü, doğalgaz detektörü, 24 saat güvenlik, 24 saat teknik servis hizmeti, ücretsiz sosyal aktiviteler mevcuttur.

Ana Taşınmaz; A-3 blok, 1 bodrum+ zemin+ 5 normal katlı (Toplam: 24 Bağımsız bölümlü) toplam 7 katlı bir yapıdır. Site genelinde toplam 15 blok mevcuttur.

BLOK	B.B. NO	KAT	EV TİPİ	ODA SAYISI	NET ALANI	BRÜT ALANI
A 3	22	5. kat	Tip I	5+1	190 m. <sup>2</sup>	224,6

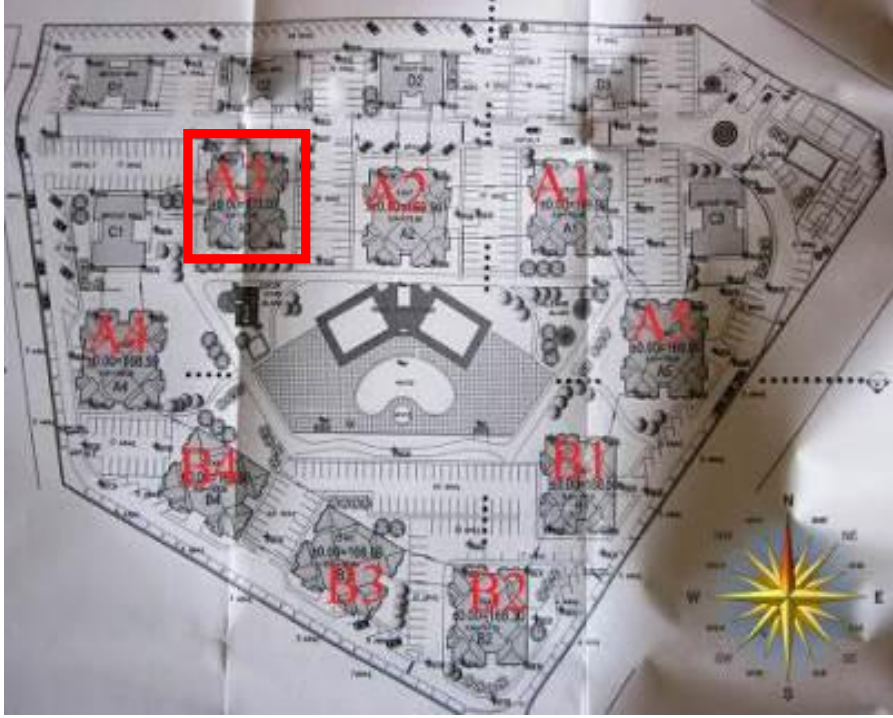
Dubleks daire olan 22 numaralı bağımsız bölümde çatı katının büyütülerek 2 bölüm ilavesi yapıldığı tespit edilmiştir. Normal katta herhangi bir büyüme olmayıp yaklaşık brüt 130 m.<sup>2</sup> dir. Çatı Piyesinde ile birlikte yaklaşık 190 m.<sup>2</sup> net alana sahiptir. Narin Park projesinde tüm dubleks daire piyesleri aynı şekilde yapılmış olup bu durum ile ilgili Çerkezköy Belediye arşiv dosyasında herhangi bir zabıt ve encümen kararına rastlanmamıştır. Normal katlarda ve zemin katlarda yer alan diğer bağımsız bölümler projesine uygun olarak inşa edilmiştir. Söz konusu 22 numaralı bağımsız bölüm onaylı projesi ve vaziyet planındaki konumuna uygundur.

## 5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKÂN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz; A-3 blok bünyesinde yer alan, 5+1 dubleks tipli dairedir. Taşınmazın iç mekân özellikleri aynı olup, salon ve oda zeminleri laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, ıslak hacim zeminleri granit, duvarlar seramik kaplı, mutfak zemini seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Taşınmazların mutfak ve banyolarında lake kaplı dolaplar, armatürler ve ankastre ürünler mevcuttur. Taşınmazların iç kapıları Amerikan panel kapı, giriş kapıları çelik kapı, pencere doğramaları PVC ısı yalıtım cam kaplıdır.

Taşınmazların ve sitenin tamamında alt yapı tamdır ve ısıtma doğalgazla çalışan kombi kazanlarla sağlanmaktadır. Elektrik: Şebeke, Su: Şebeke, Kanalizasyon: Şebeke sistemlerine bağlıdır.

**VAZİYET PLANI**



**ANA TAŞINMAZ**



#### 5.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI

##### A-3 BLOK ÖN VE ARKA CEPHELER



##### NARİN PARK GİRİŞİ, İÇİ VE GENEL GÖRÜNÜM



##### SOSYAL TESİSBİNASI, HAVUZ VE TENİS KORTU





**NORMAL KAT SALON, ODA  
BANYO, MUTFAK VE DAİRE GİRİŞ KAPISI GÖRÜNÜMLERİ**



## DUBLEKS DAİRE PİYESİ İÇ GÖRÜNÜMLERİ



### 5.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ, TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.

Yapı Tarzı	Betonarme	Otopark	Mevcut
Yapı Sınıfı	IV-A	Güvenlik	Mevcut
Yapının Yaşı	7	Sosyal Tesis	Mevcut
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Dış cephe boyası	Asansör	Mevcut
İnşaat Kalitesi	İyi	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	İyi	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Az	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	2. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	Düz		

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, konumu, alanı, fiziksel durumu, bölgedeki emsal daire satışları ve kira değerleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.



## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

UDES e göre "Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.

- "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı" ve
- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" dır.

#### 6.1 GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

#### 6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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.

#### 6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme yapılmış ayrıca ikinci bir metot olarak; Bağımsız Bölümlerin değerlemesinde Narin Park Erguvan Sitesi içinde ve çevrede yer alan konut vasıflı taşınmazların kiralama değerleri dikkate alınarak Gelir Yönteminden yararlanılmıştır.

Emsal yaklaşımında ise yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

- Bulunan emsaller konum, alanı, manzarası, cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.
- Taşınmazın değerine Gelir Yaklaşımı ve Emsal Yaklaşımı ile ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer pazardaki kiralama değerlerinin stabil olmaması nedeniyle Emsal Yaklaşımı ile ulaşılan değer taşınmazın değerini daha objektif yansıtacağı düşüncesiyle “**EMSAL YAKLAŞIMI**” sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

#### **6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

##### SATILIK, KİRALIK KONUTLAR BEYAN ve GÖRÜŞLER

- **ORGANİZE EMLAK - 0282 717 6912**  
Narin Park'a yakın, son katta 210 m.<sup>2</sup> 4+2 dubleks yeni daire 250.000 TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.190-TL/m.<sup>2</sup>
- **SAHİBİNDEN – 0532 395 9617**  
Narin Park'a yakın, son katta 180 m.<sup>2</sup> 4+2, 3-4 yaşında dubleks daire 225.000-TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.250-TL/m.<sup>2</sup>
- **SAHİBİNDEN – 0505 543 2542**  
G.O. Paşa Mahallesi'nde, Narin Park'a yakın, son katta 200 m.<sup>2</sup> 5+1, 5 yaşında dubleks daire 233.000-TL fiyatla satılıktır. Birim Satış Değeri: 1.165-TL/m.<sup>2</sup>
- **AMOS EMLAK - 0282 725 3545**  
Narin Park'a yakın, son katta 180 m.<sup>2</sup> 4+1 dubleks yeni daire 226.000 TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.255-TL/m.<sup>2</sup>
- **ES EMLAK - 0282 725 3130**  
Narin Park'a yakın, son katta 200 m.<sup>2</sup> 4+1 3-4 yaşında dubleks daire 209.000 TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.045-TL/m.<sup>2</sup>
- **BOZDAĞ EMLAK – 0282 726 3859**  
Kipa ve Narin Park'a yakın, son katta 245 m.<sup>2</sup> 5+1 dubleks 6-7 yaşında daire 215.000 TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 878-TL/m.<sup>2</sup>
- **AMOS EMLAK - 0282 725 3545**  
Narin Park'a yakın, son katta 180 m.<sup>2</sup> 4+1 dubleks yeni daire 226.000 TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.256-TL/m.<sup>2</sup>
- **VİYAP EMLAK – 0282 725 3200**  
G.O. Paşa Mahallesi'nde, Narin Park'a yakın, son katta 250 m.<sup>2</sup> 5+2, yeni dubleks daire 285.000-TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.140-TL/m.<sup>2</sup>

- SAHİBİNDEN – 0532 320 6518

Narin Parkta, ara katta 140 m.<sup>2</sup> 3+1, 4 yaşında normal daire 213.000-TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.521-TL/m.<sup>2</sup>

- EMLAK EVİ – 0282 726 1828

Narin Parkta, 5. Kat 135 m.<sup>2</sup> 3+1 4 yaşında normal daire 205.000-TL fiyatla satılıktır.  
Birim Satış Değeri: 1.518-TL/m.<sup>2</sup>

- MARTI GYO'NA AİT 2015 VE 2016 YILINDA SATILAN SON 4 ADET DUBLEKS DAİRELER

12.01.2015 de 250.000-TL, 08.04.2015 de 247.500-TL (2 Adet birlikte satılmıştır) ve 11.03.2016 da 250.000-TL  
Yukarıda yazılı son 4 adet portföy de yer alan dubleks konutlar belirtilen değerlerden satışları gerçekleştirilmiştir.

- DEMİR EMLAK – 0282 725 3068

Narin Parkta, 150 m.<sup>2</sup> 3+1 daire 1.100-TL fiyatla kiralıktır.  
Birim Kira Değeri: 7,33-TL/m.<sup>2</sup>

- DEMİR EMLAK – 0282 725 3068

Narin Parkta, 170 m.<sup>2</sup> 3+1 daire 1.200-TL fiyatla kiralıktır.  
Birim Kira Değeri: 7,06-TL/m.<sup>2</sup>

- EMLAK EVİ – 0282 726 1828

Narin Parkta, 145 m.<sup>2</sup> 3+1 eşyalı daire 1.250-TL fiyatla kiralıktır.  
Birim Kira Değeri: 8,62-TL/m.<sup>2</sup>

- EMLAK SARAYI – 0282 7265025

G.O. Paşa Mahallesi'nde, Narin Parka yakın, 180 m.<sup>2</sup> 4+1 daire 1.000-TL fiyatla kiralıktır.  
Birim Kira Değeri: 5,56-TL/m.<sup>2</sup>

Bölgede Çerkezköy'ün Kapaklı istikametinde gelişim göstermesi ile beraber konutlarda fiyatların arttığı, şehrin merkezine çok yakın konumda güvenliği ve sosyal tesisleri olan proje uygulaması çok fazla olmadığı, bu tip sitelerde ise genel olarak satılıkların az olduğu, benzer özellikte dubleks dairelerin cins, büyüklük, site ve blok içindeki konumlarına göre; 200.000 TL - 300.000 TL arasında satılabileceği, kiralık dubleks dairelerin ise 1.000 ile 1.250-TL/Ay kiralama bedeli olabileceği bilgisi alınmıştır.

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede ve özellikle "Narin Park Erguvan Sitesi'nde" yapılan analizlerde konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda bölgedeki arz ve talep eğilimleri, pazarlık payları, satış kabiliyetleri dikkate alınarak ve gerekli düzeltmeler yapılarak taşınmazın **birim satış değerinin; 1.100-TL/m.<sup>2</sup>, kiralık dairelerin de ara daireler için ortalama 6,0-TL/m.<sup>2</sup>, dubleks daireler içinse 5,0-TL/m.<sup>2</sup>** birim değerde olduğu kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

- Özel araç ile ulaşımın kolay olması,
- Alt yapı hizmetlerinden tam istifade etmesi,
- Erguvan Sitesi gibi güvenliği olan, bir site içerisinde sosyal tesis alanları, özel güvenlik, açık otopark alanları ve açık havuz gibi sosyal donatılara sahip olması,

- Çerkezköy merkezine çok yakın konumda olması.

#### Olumsuz Faktörler

- Kapalı otoparkının olmaması,
- Toplu taşımacılığın yetersiz olması.
- Henüz iskân belgesinin alınmamış olması.

### 7.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konusu "NARİN PARK " İsimli proje de yer alan **A-3 blok 22 nolu 1 adet "Mesken"** vasıflı taşınmazın tamamının Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Martı GYO portföyüne "MESKEN" olarak portföyünde yer almakta olup, taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Yeniden portföye alınması koşulu bu prosedürün sağlanması ile geçerli olacaktır.

### 7.3 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın bulunduğu semt ve konumunun iyi olması, Erguvan Sitesi gibi güvenliği ve özel standartı olan bir site içerisinde, ulaşım akslarına yakın ve ulaşım imkânının iyi olması ayrıca sitenin hemen yakınında bir hipermarket ve bir hastane olması, taşınmazın değerlerini olumlu yönde etkilemektedir. Ancak toplu taşımanın yetersiz olması da değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

### 7.4 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşaa kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Rapor konusu 1 adet bağımsız bölümün güncel emsal konut satış fiyatları incelenmiş, Narin Park satış ofisi satış fiyat listeleri incelenmiş ve Narin Park yakın çevresi konut satış fiyatları – kiralari incelenmiş olup hem emsal irdeleme yöntemine göre hem de yıllık net kira gelirlerine göre bağımsız bölümlerin kira çarpanları elde edilerek değerlendirme sonucuna ulaşılmıştır. Aşağıda yer alan iki ayrı tabloda bunlar belirtilmiş olup buna göre Çerkezköy emlak piyasası çerçevesinde emsal konut satış değerlerine göre bulunan sonuçların, kira çarpanı yöntemi ile desteklendiği anlaşılmıştır.

#### Emsal Yöntemine Göre Değer Tablosu

EMSA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ								
Blok	B.Bölüm No	Oda Sayısı	Ev Tipi	Kat	Cepheler	Brüt Alanı	Emsal Birim Değeri TL/m <sup>2</sup>	B.Bölüm Değeri TL
A3	22	5+1	Tip I	5.kat	KUZEY DOĞU	224,60	1.100	247.060 ₺

#### Gelir Yöntemine Göre Değer Tablosu

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ ( R <sub>0</sub> =0,055 - 220 AY - 18,3 YIL )									
Blok	B.Bölüm No	Oda Sayısı	Ev Tipi	Kat	Cepheler	Mevcut Alan m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri TL/m. <sup>2</sup> /Ay	Brüt Kira Çarpanı	B.Bölüm Değeri TL
A3	22	5+1	Tip I	5.kat	KUZEY DOĞU	224,60	5,0	220	247.060 ₺

Taşınmazın değerine Gelir Yaklaşımı ve Emsal Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer Emsal Yaklaşımı ile ulaşılan değeri ile örtüştüğü görülmüştür.

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	247.000 TL	87.017 USD
Toplam Değer (KDV Dahil)	291.460 TL	102.681 USD

**(Taşınmazın Pazar Değeri İki Yüz Kırk Yedi Bin Türk Lirası'dır.)**

\* 30.03.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8334.-TL, 1 EURO = 3.2081.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8385.-TL, 1 EURO = 3.2139.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Hayrettin ELDEMİR**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400238

**Osman N. ULUÖZYURT**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

**Esra BAŞÇINAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488