

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

TEKİRDAĞ / ÇERKEZKÖY/ GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA
30L I D 30L I CPAFTA, 314 ADA 1 PARSEL,
30.L.IVA. PAFTA, 315 ADA, 1 PARSEL,
30L IC 30L IVB PAFTA, 316, ADA 1 PARSEL,
30LIVB PAFTA, 326 ADA 2 PARSEL VE
30LIVB PAFTA, 327 ADA 2 PARSELLER

HER BİRİ "ARSA" NİTELİKLİ
5 ADET ANA TAŞINMAZ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0216361 14 19 Faks:0216361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 31.03.2018 – **REV-25.06.2018**

RAPOR NO: OZL-106-**REV001**



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	6
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Tekirdağ İli	14
6.2.	Çerkezköy İlçesi	16
6.3.	Tekirdağ İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	18

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	20
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	20
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuki Durumu	23
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	24
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	24
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	26
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:	28
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:	28
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri:	28
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	34
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	35
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	36
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	36

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	36
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	36
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	37
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	37
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Yöntemi)	37

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
9.1.2.	Nihai Değer Takdiri	39

10. EKLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 14.03.2014 tarihinde başlanmış olup, 30.03.2018 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketiarasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2018 – **REV-25.06.2018** tarih OZL-106 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa", 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	
	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455	

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Unvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad.Mithatpaşa Apt.No.48 Kat.3 Daire.6 Gümüşsuyu/Beyoğlu/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 2123348850
Vergi Dairesi ve No	: Beyoğlu Vergi Dairesi 8400053857

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa", 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
MİA	Merkezi İş Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Taks	Taban Alan Katsayısı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından 12.05.2017 tarih OZL-056 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu 5 adet taşınmazın tamamının toplam değeri KDV Hariç 33.720.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. ⁽¹⁾

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

4.1.3. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon 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, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 73.669.126, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.145.745 kişidir.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

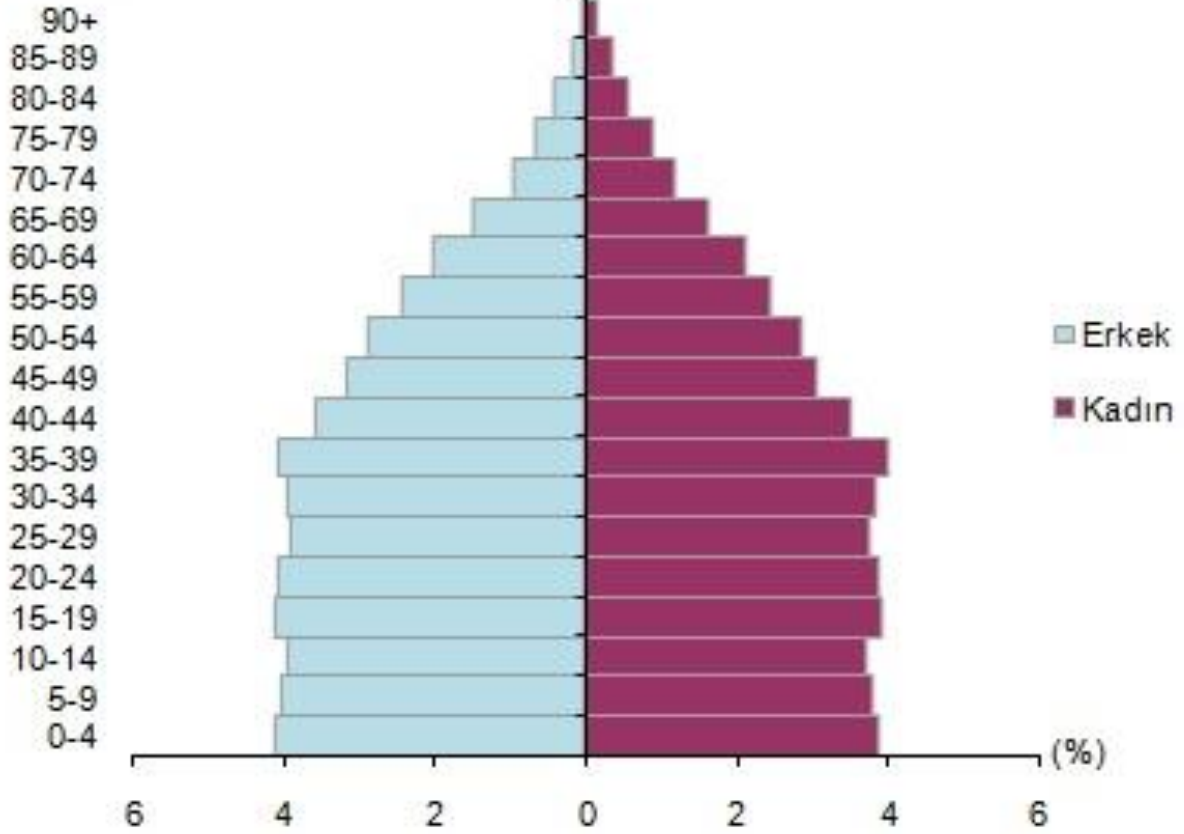
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.804.116	13.710.512	99%
Ankara	5.346.518	4.842.136	98%
İzmir	4.223.545	3.661.930	91%

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Yaş grubu



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçteyinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası’ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody’s’in Eylül ayında aldığı Türkiye’nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül’de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50’den %8,25’e düşürmüştür ve Mart 2016’dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım’da gecelik faiz oranını TL’deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5’e yükselmiştir ve TL’nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin’deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye’nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere’nin AB’den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı’ndan da çıkmayı kapsayabilecek “sert Brexit” ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye’nin GSYİH’sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile 2016 yılı birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH’nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009’dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı’nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı’nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan

enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomi güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2018 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 95 953 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 16 247 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 686 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 5 965 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 7 konut ile Hakkâri, 8 konut ile Ardahan ve 31 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27,8 oranında azalış göstererek 27 916 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,1 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 190 konut satışı ve %18,6 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il % 40,8 ile Amasya oldu. Yabancılarla yapılan konut satışları bir önceki

yılın aynı ayına göre %32,4 artarak 1 729 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat 2018’de ilk sırayı 604 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 415 konut satışı ile Antalya, 134 konut satışı ile Bursa, 84 konut satışı ile Yalova ve 71 konut satışı ile Trabzon izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2018 yılı Şubat ayı Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,1 oranında artarak 61 milyar TL, bütçe giderleri ise yüzde 17 oranında artarak 62,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede bütçe açığı 1,9 milyar TL, faiz dışı fazla ise 4,8 milyar TL olmuştur. Ocak-Şubat döneminde bütçe açığı 201 milyon TL, faiz dışı fazla ise 12,5 milyar TL’dir. Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri yüzde 18,3 oranında artarak 104,6 milyar TL olmuştur. Yeniden yapılandırma kapsamında bu dönemde 2,3 milyar TL gelir elde edilmiş olup, yapılan ödeme tutarı esas alındığında yeniden yapılandırmaya uyum yüksek seviyede seyretmektedir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016’nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017’nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

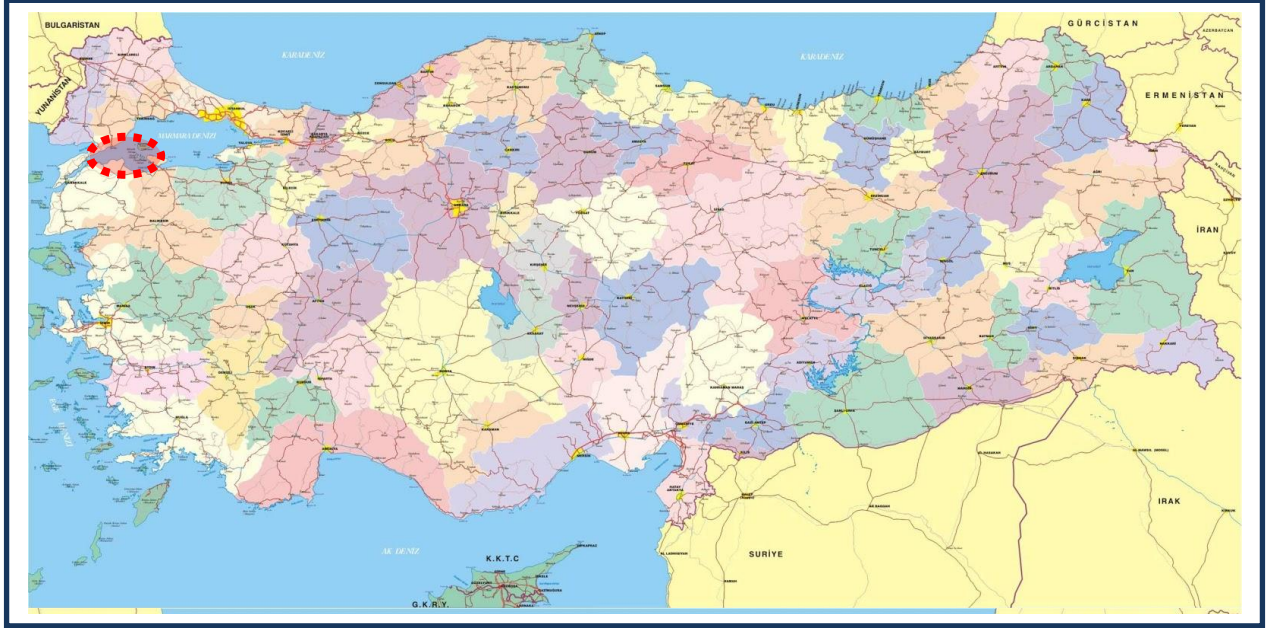
2016 ve 2017’de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri, geçtiğimiz yıllara göre daha temkinlidir. Son iki yılda sektörün büyümesinin ana nedeni olan konut üretimi ve konut satışları, özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını göstermektedir. Arz talep dengesizliğinin 2018’de sürmesi durumunda sektör 2016 ve 2017’de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi olasılık dâhilindedir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

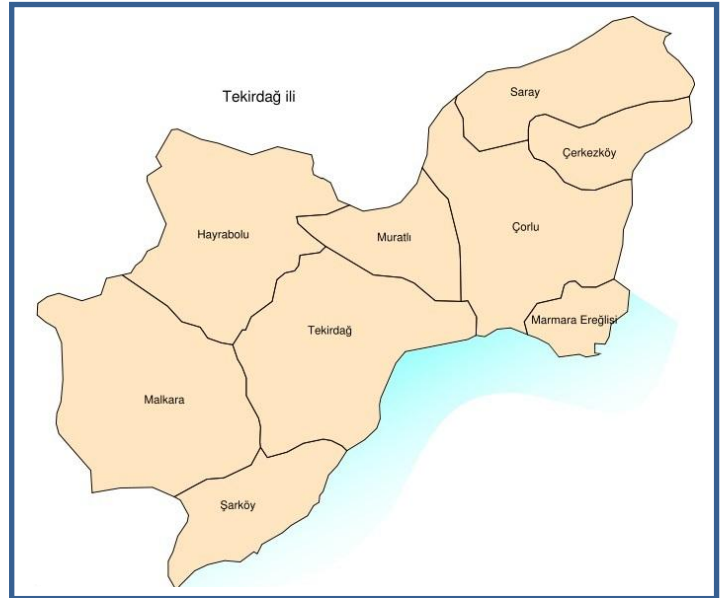
6. ÖZEL VERİLER

6.1. Tekirdağ İli



Tekirdağ ili, 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 içinden geçmektedir.

Karayolları il sınırları içinden geçmektedir. İlin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önemli merkezler ile bağlantısı bulunmaktadır. Avrupa'ya giden demiryolları il sınırları içinden geçmektedir. İlden Çerkezköy ilçesinden İstanbul'a tren seferleri yapılmaktadır. Denizyolları ile Marmara ve Avşa Adalarına seferler yapılmakta olup, ayrıca Akport Limanı'ndan İtalya'nın Trieste Limanı'na haftada iki gün RoRo 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.

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 tutmaktadır. Ay çiçeği ve kolza yağı üreten çok sayıda fabrika, un ve kiremit-tuğla fabrikaları, tekel fabrikası, çimento fabrikası, mobilya fabrikası ve yem fabrikası bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tekirdağ'ın toplam Nüfusu 1.005.463 kişidir. Şehrin 11 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 260.437 kişi ile Çorlu, en az nüfusa sahip ilçesi ise 24.598 kişi ile Marmara Ereğlisi ilçesi olmuştur.

Yıllara göre nüfus;

YILLAR	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
TÜRKİYE	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904	79 814 871	80 810 525
TEKİRDAĞ	829 873	852 321	874 475	906 732	937 910	972 875	1 005 463

Yıllık nüfus artış hızı:

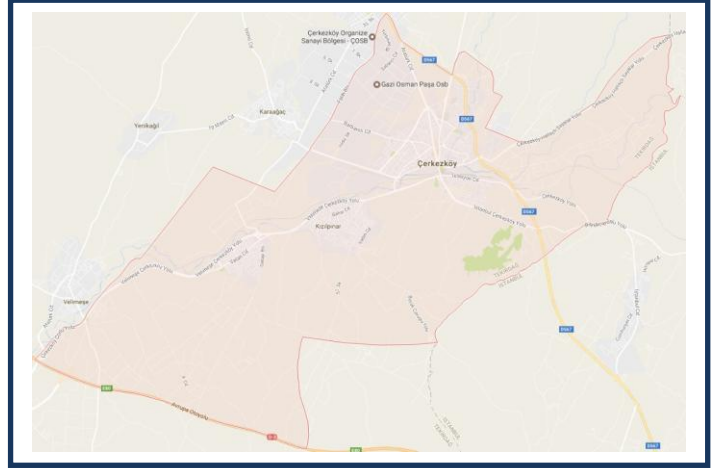
Yıllık Nüfus Artış hızı(%)							
YILLAR	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Türkiye Toplam	13,5	12,0	13,7	13,4	13,5	13,5	12,4
Tekirdağ	3,98	2,70	2,60	3,69	3,44	3,73	3,35

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu									
YILLAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Türkiye Toplam	96	97	98	100	101	101	102	104	105
Tekirdağ	124	126	131	134	138	143	148	153	159

6.2. Çerkezköy İlçesi

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 km²'dir. Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. Çerkezköy ilçesi, 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), 5köyden (Yanıkağıl, Pınarca, Bahçağıl, 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 arazisi 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 arasını 20 dakikaya indirecek hızlı tren projesi planlanmaktadır.

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, Büyükyoncalı-Bahçağıl 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 eğilimleri % 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.

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.

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 m² olup, 3.564.665 m² 'lik kısmına 143 adet çeşitli büyüklüklerde parsel oluşturularak 119 sanayiciye tahsis edilmiştir. Kalan 958.560 m² 'lik kısım, yolları ve yeşil alanları kapsamaktadır. Bölgeye gösterilen yoğun ilgi ve talep üzerine bölgeye sınır olan 8.000.000 m.² lik alan 15 Ekim 1990 tarihli Devlet Planlama Teşkilatı onayı ile tevsii alanı olarak bölgeye ilave edilmiştir. 8.000.000 m.²'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 Kwh, şehir ve konutlarda 102 Milyon Kwh civarında elektrik enerjisi tüketilmektedir. Öte yandan özel sektör tarafından doğalgaz tüketilerek 730 Milyon Kwh, 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.

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.

İlçenin 2017 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi”ne göre nüfusu 157.931’dir.

İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

Yıl	Çerkezköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	157.931	82.346	75.585
2016	146.319	76.327	69.992
2015	133.626	69.698	63.928
2014	123.119	64.216	58.903
2013	113.134	59.110	54.024
2012	188.712	98.336	90.376
2011	177.442	92.301	85.141
2010	164.220	84.950	79.270
2009	154.298	80.046	74.252
2008	147.239	76.583	70.656
2007	131.723	68.899	62.824

6.3. Tekirdağ İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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 Kuru dağının kuzeyinde uzanan platoda gre ve marnlar birikmiştir.

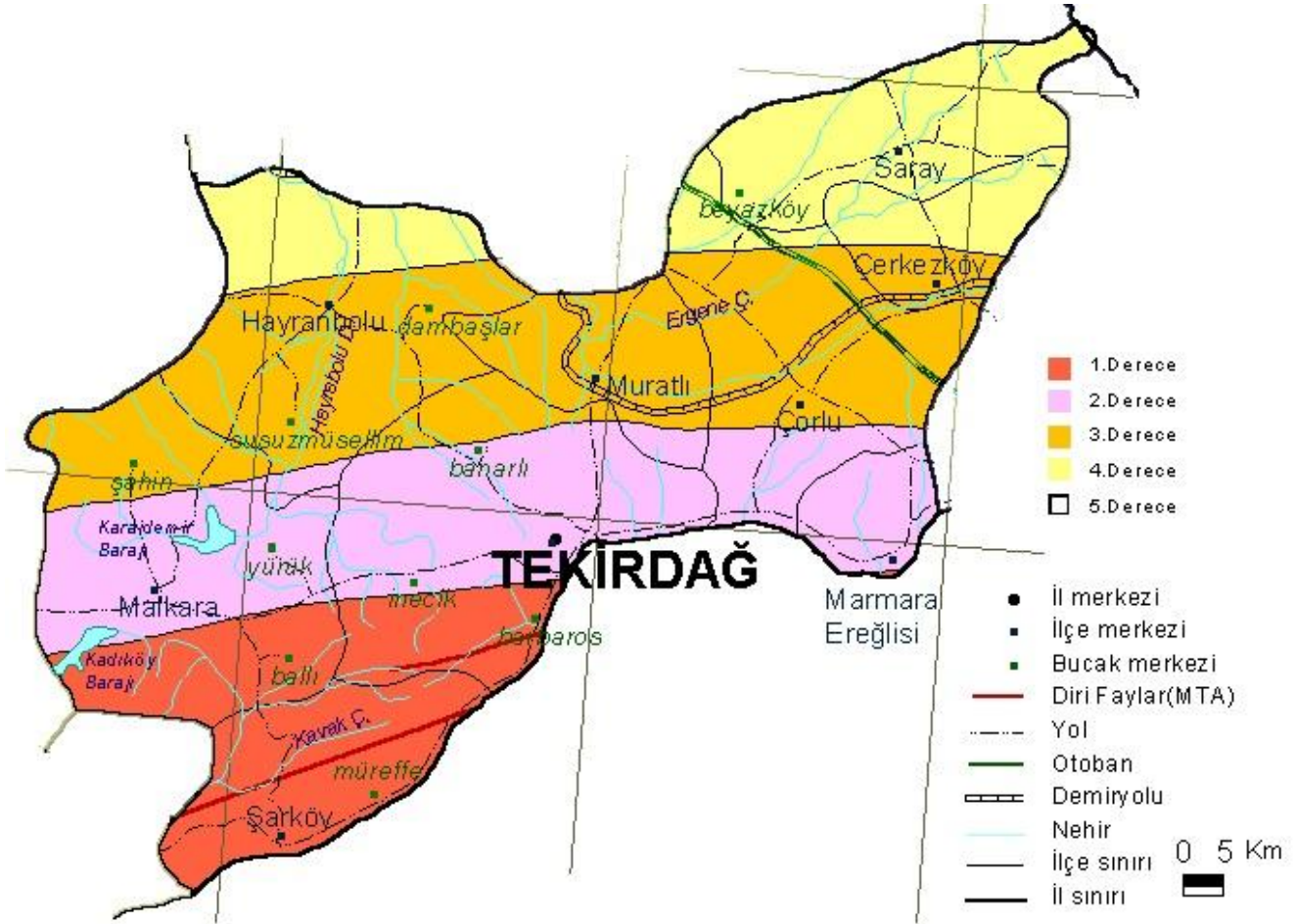
İl, günümüzdeki görüntüsünü IV. zamanda almıştır. Anadolu ve Trakya yükselirken, Ege Marmara ve Karadeniz havzaları alçalmıştır. Topraklar genel olarak kil içeren ve çimentolaşmışgrelerden oluşur.

Tekirdağ ve yakın çevresinde gözlenen formasyonlar hakkında kısa bilgiler; oluşum yası yaşlıdan gence doğru aşağıda verilmiştir. Formasyon terimi; farklı jeolojik özellikleri ve arazideki görünümlerinin farklı olması nedeniyle birbirinden ayırt edilebilen kayaç guruplarını tanımlamaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Tekirdağ kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer

almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

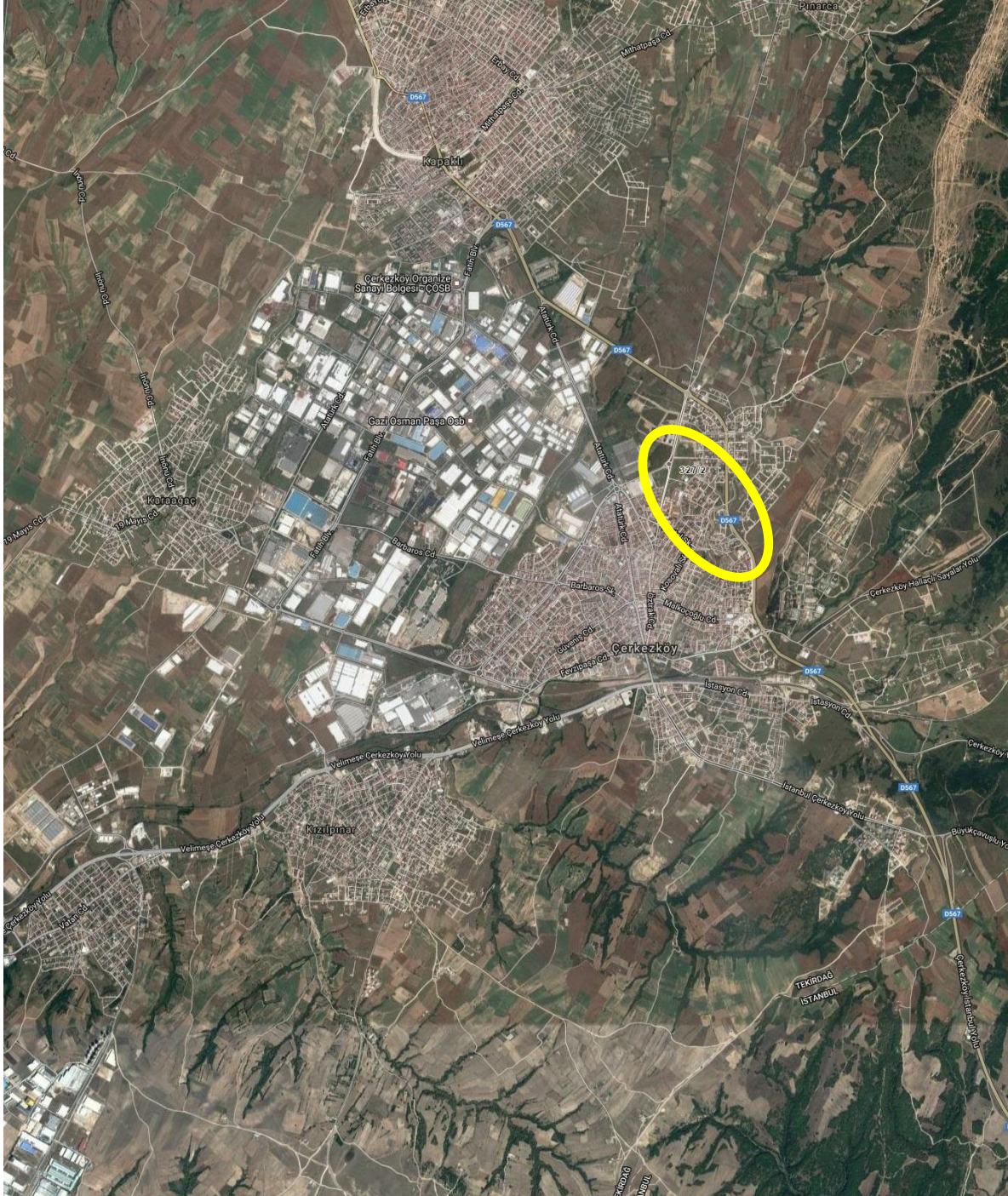
Tekirdağ ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Çerkezköy İlçesi, il'in kuzey bölgesinde konumlu olup; ilçenin kuzeyi 4. Derece güneyi ise 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmazlar ilçe merkezine yakın konumlu olup 3'üncü derece deprem kuşağında konumlanmıştır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

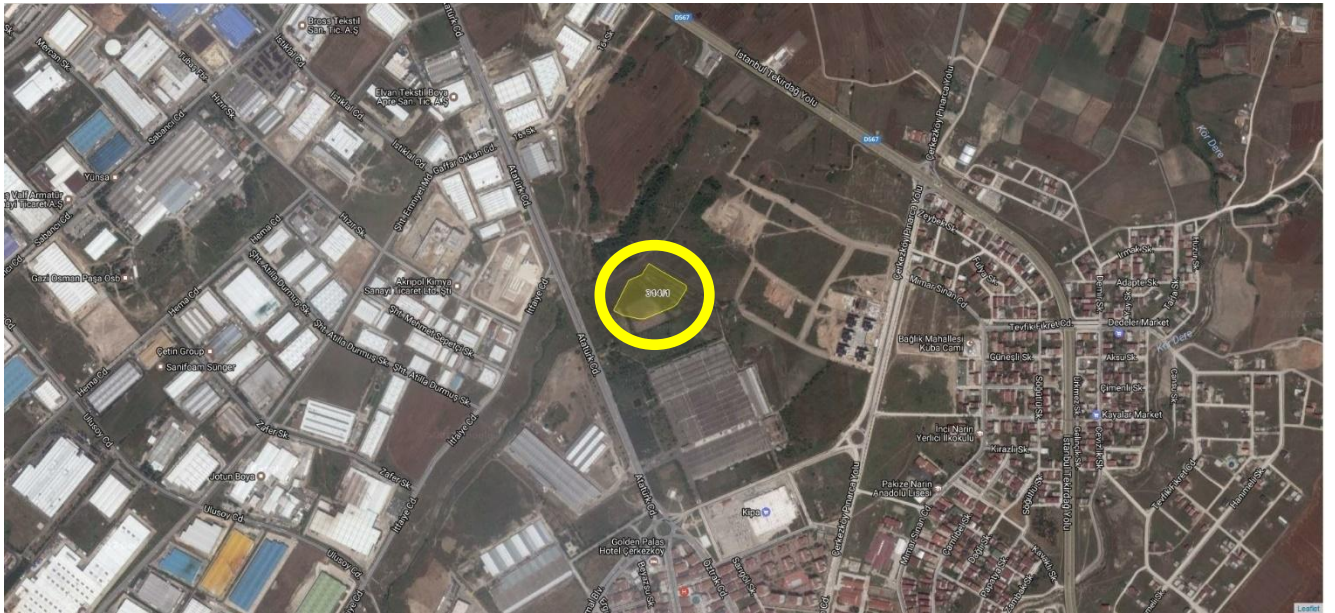
7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa", 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 5 adet anaana taşınmazdır.

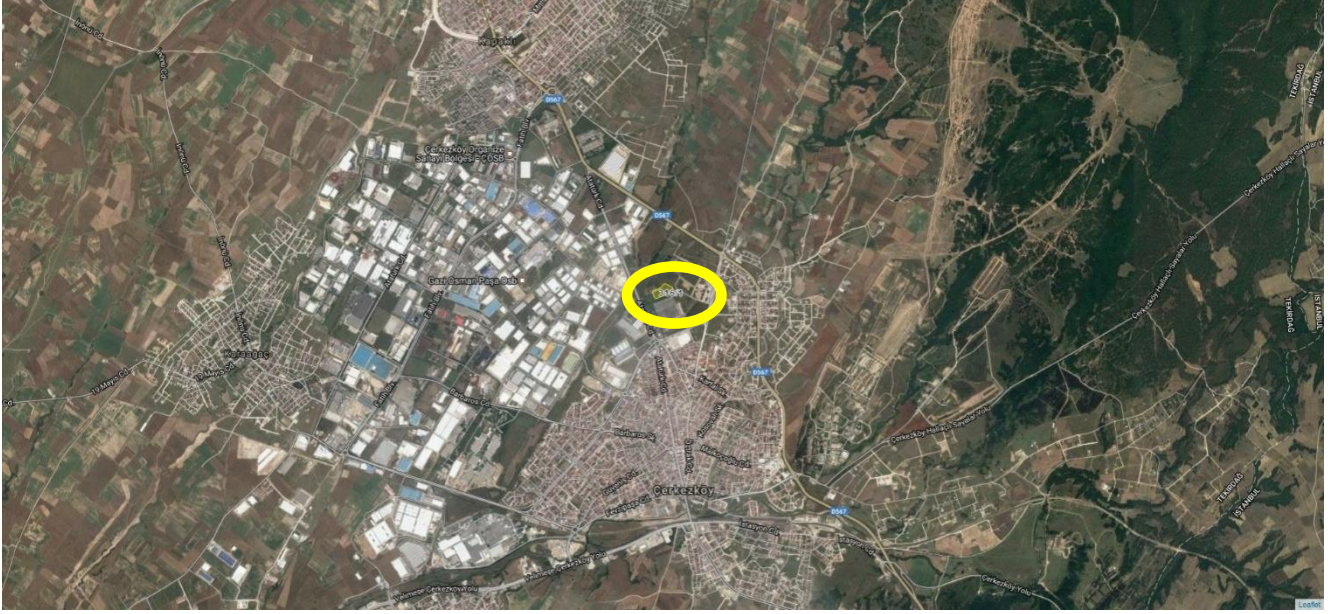
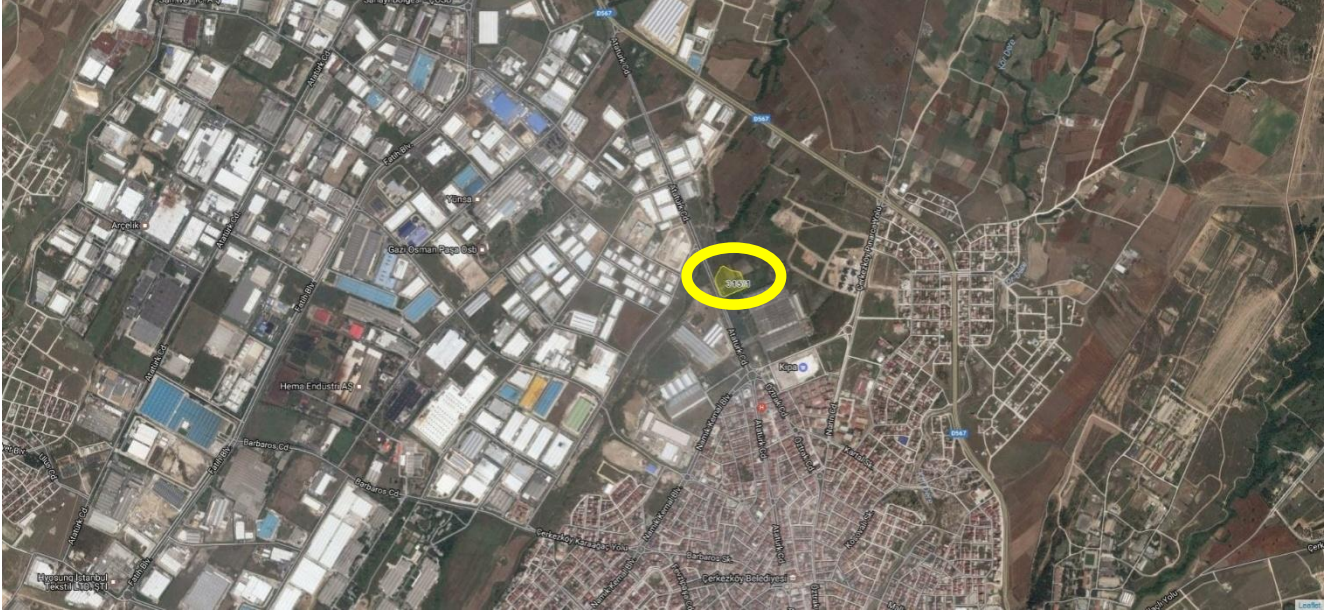
Çerkezköy'ün kısmen Konut kısmen Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazların çevresinde gerek site özellikli gerek münferit konumda konut binaları, park alanları, boş parseller ve Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Narin Tekstile ait fabrika binaları ile Pakize Narin Orta Öğretim Okulu, İnci Narin İlköğretim Okulu, Namık Kemal Meslek Yüksekokulu, Kipa AVM, Çerkezköy Belediye Başkanlığı, Golden palas Oteli ve Çerkezköy Özel Hastanesi gibi Kamusal Sosyal Donatıları mevcuttur.



Değerlemeye konu Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan dikdörtgene yakın üçgene yakın amorf biçiminde olup; topografik açıdan düze yakın çok hafif hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

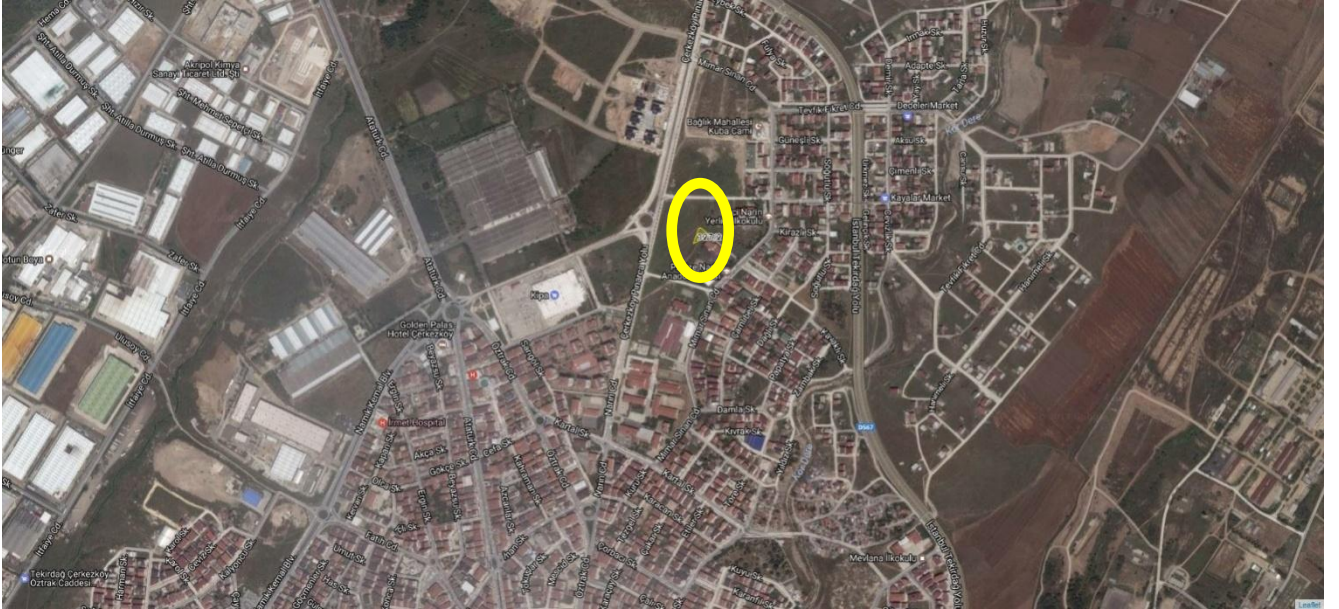
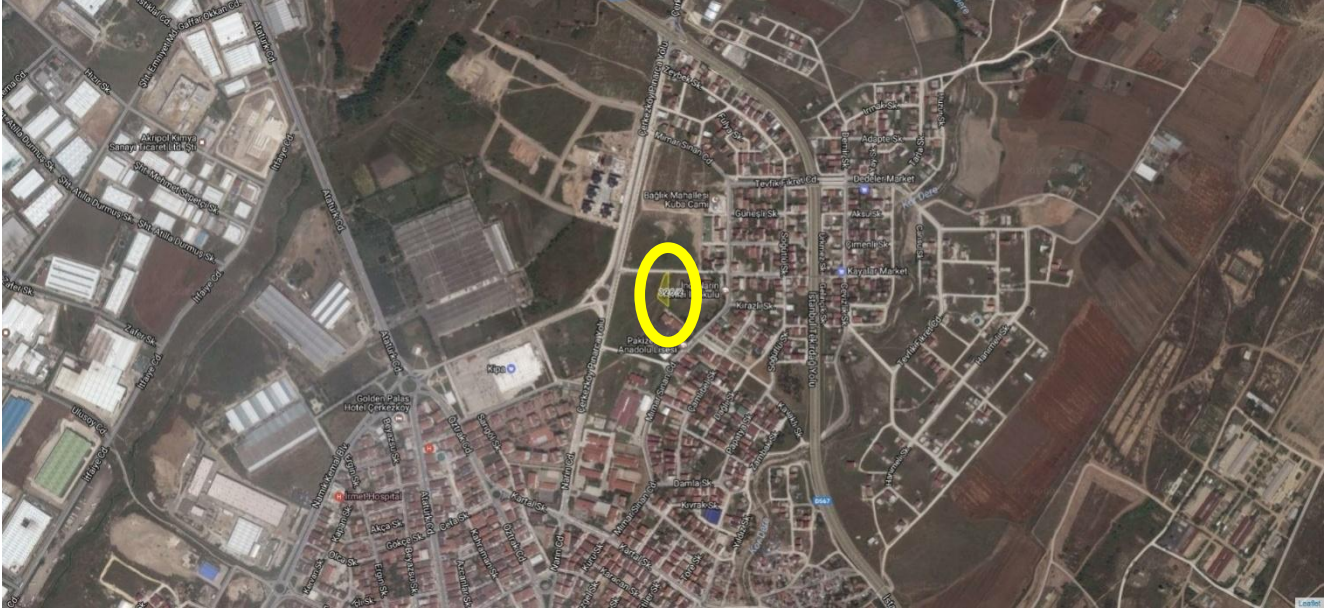
Değerlemeye konu Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın yamuk biçiminde olup; topografik açıdan düze yakın çok hafif hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Değerlemeye konu Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan kareye yakın yamuk biçiminde olup; topografik açıdan düze yakın çok hafif hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.



Değerlemeye konu Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan üçgene yakın biçimde olup; topografik açıdan düze yakın çok hafif hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Değerlemeye konu Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan üçgene yakın biçimde olup; topografik açıdan düze yakın çok hafif hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.



7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa", 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 5 adet ana ana taşınmazdır.

Rapora konu taşınmazlardan 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel ve 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı yan yana komşu parsel düzenindedirler. Parseller Narin Tekstil fabrikalarının daha üst (Kuzey) tarafında konumlandıkları. 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel ise Narin Caddesine cepheli parsellerdir.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	TEKİRDAĞ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	29.06.2010 / 8853
PAFTA NO	30L I D 30L I C	CİLT/ SAHİFE NO	59 / 5834
ADA/PARSEL NO	314 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	16.316,32 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	TEKİRDAĞ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	29.06.2010 / 8853
PAFTA NO	30.L.IVA.	CİLT/ SAHİFE NO	59 / 5835
ADA/PARSEL NO	315 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	16.919,18 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İli	TEKİRDAĞ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	29.06.2010 / 8853
PAFTA NO	30L IC 30L IVB	CİLT/ SAHİFE NO	59 / 5836
ADA/PARSEL NO	316 / 1	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	17.617,23 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İli	TEKİRDAĞ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	21.01.2016 / 923
PAFTA NO	30LIVB	CİLT/ SAHİFE NO	101 / 9930
ADA/PARSEL NO	326 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1.652,44 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	TEKİRDAĞ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	21.01.2016 / 923
PAFTA NO	30LIVB	CİLT/ SAHİFE NO	101 / 9931
ADA/PARSEL NO	327 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	718,84 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tekirdağ İli, Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.03.2018 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tespit edilmiştir.

314 Ada 1 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 9301 yevmiye no ile
- İİK 150/C Maddesi gereğince ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı Resmi Yazı 24.02.2017 tarih 2989 yevmiye no ile

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Lehine 1. Dereceden 11000000.00EUR tutarında ipotek şerhi 15/09/2011 tarih 13330 yevmiye no ile

315 Ada 1 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 9301 yevmiye no ile

- İİK 150/C Maddesi gereğince ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı Resmi Yazı 24.02.2017 tarih 2989 yevmiye no ile

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Lehine 1. Dereceden 11000000.00EUR tutarında ipotek şerhi 15/09/2011 tarih 13330 yevmiye no ile

316 Ada 1 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 9301 yevmiye no ile
- İİK 150/C Maddesi gereğince ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 23.02.2017 tarih 2017/1161 sayılı Resmi Yazı 24.02.2017 tarih 2989 yevmiye no ile

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Lehine 1. Dereceden 11000000.00EUR tutarında ipotek şerhi 15/09/2011 tarih 13330 yevmiye no ile

326 Ada 2 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 9301 yevmiye no ile

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: İlköğretim Tesis Alanında Kalmaktadır.) Tarih: 13.01.2016 Sayı: 2016/31 Fen Kayıt 21/01/2016 tarih 923 yevmiye no ile

327 Ada 2 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nün 13/06/2017 tarih 2016/37747 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 9301 yevmiye no ile

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: İlköğretim Tesis Alanında Kalmaktadır.) Tarih: 13.01.2016 Sayı: 2016/31 Fen Kayıt 21/01/2016 tarih 923 yevmiye no ile

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde “Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Bu bağlamda, rapora konu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü “Arsa”, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü “Arsa” ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli 5 adet ana ana taşınmazın üzerinde çeşitli finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 20.06.2018 tarih YÇ-878 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiş olup; yazıya istinaden rapora konu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü taşınmazın “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü taşınmazın “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü taşınmazın “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü taşınmazın “Arsa”, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü taşınmazın “Arsa” nitelikli 5 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağına, nasıl yapılacağına, ne zaman harekete geçileceğine, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağına belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan

kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engellemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Müşteri tarafından Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **10.04.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın;

- Çerkezköy Belediyesi'nce 05.04.2016 tarih 75 sayılı kararıyla onaylanan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2016 tarih 611 sayılı kararıyla tasdik edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında,
- *İmar Lejantı: Kısmen Konut (~1.185,68 m²), kısmen Kültürel Tesis Alanı (~7.715 m²), kısmen Kreş Alanı (~6.732 m²), kısmense yolda (~677 m²),*
- *Emsal = 2,00*
- *Hmax= Serbest*

Müşteri tarafından Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **10.04.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın;

- 13.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında,
- *İmar Lejantı: Kısmen Konut (~13.950 m²), kısmense yolda (~2.969,18 m²),*
- *Emsal = 2,00*
- *Hmax= Serbest*

Müşteri tarafından Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **10.04.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın;

- 13.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında,
- *İmar Lejantı: Kısmen Konut (~6.453 m²) , kısmen Park (~8.503 m²), kısmense yolda (~2.661,23 m²)*
- *Emsal = 2,00*
- *Hmax= Serbest*

Müşteri tarafından Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **10.04.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın;

- 04.04.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı kapsamında,
- *İmar Lejantı: İlköğretim Tesis Alanı*

Müşteri tarafından Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **10.04.2017 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın;

- 04.04.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı kapsamında,
- *İmar Lejantı: İlköğretim Tesis Alanı*

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu parsellerin tamamının halen boş oldukları, üzerlerinde herhangi bir yapının bulunmadığı tespit edilmiştir. Parseller üzerinde proje

geliştirilmesi aşamasında parsellerin gerek yol, gerekse park teraklerinin yapılması gerekli olacaktır.

PARSELLERE AİT BELEDİYE İMAR DURUM YAZISI



T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



SAYI - 74794850 / 215-3583

27/03/2018

KONU- İmar durumu hk.

Sn;

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İLGİ - 22.03.2018 tarih ve 3840 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde imar durumları sorulan; İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 314 ada 1 numaralı parsel 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planı değişikliğinde kısmen E=2.00 Hmax=Serbest yapılaşma koşullarındaki konut alanında, kısmen Kültürel Tesis Alanında kısmen Kreş Alanında kısmen de yolda kalmaktadır.

İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 315 ada 1 numaralı parsel 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planı değişikliğinde kısmen E=2.00 Hmax=Serbest yapılaşma koşullarındaki konut alanında kısmen yolda yer almaktadır.

İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 316 ada 1 numaralı parsel 1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planı değişikliğinde kısmen E=2.00 Hmax=Serbest yapılaşma koşullarındaki konut alanında, kısmen park alanında ve kısmen yolda yer almaktadır.

İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 326 ada 2 numaralı parsel 1/1000 ölçekli mer'i revizyon uygulama imar planında İlköğretim Tesis Alanında yer almaktadır.

İlçemiz G.M.K.P. Mahallesi 327 ada 2 numaralı parsel 1/1000 ölçekli mer'i revizyon uygulama imar planında Ortaöğretim Tesis Alanında yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazlara ait hâlihazır harita ve plan örnekleri yazımız ekinde gönderilmiş olup, bilgilerinize rica olunur.

Enver BAYRAM
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Eki: Plan örneği
Halihazır örneği

7.2.5.3 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

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

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede;

- 04.04.2008 tarih ve 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile "1 etap 1/1000 ölçekli "Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı" onaylanmıştır. Akabinde,
- 13.05.2010 Tarih 10 sayılı belediye meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli "Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı " onaylanmıştır. Sonrasında;
- 29.12.2013 Tarihinde, 1 etap 1/1000 ölçekli "Revizyon Uygulama İmar Planına" ait plan notu değişikliği onaylanmıştır. Sonraki aşamada;
- 13.01.2016 tarih ve 116 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı, 1/5000 ölçekli Çerkezköy G.M. K.Paşa mahallesi, 314 ada – 1nolu parsel nazım imar plan değişikliği yapılmıştır. Son olarak ise;
- Çerkezköy Belediyesi'nce 05.04.2016 tarih 75 sayılı kararıyla onaylanan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisininin 11.05.2016 tarih 611 sayılı kararıyla tasdik edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

Yeni plan notları ekte gösterilmiş olup buna göre:

I-7 Maddesi:

Bu planın onama tarihinden önce uygulama görmüş ve arsa vasfını kazanmış imar parsellerinde TAKS, KAKS, Emsal hesabı, Terk işlemleri yapılması ve Çekme mesafelerine uyulması koşulu ile ilk parsel alanına (Brüt Parsel) göre hesaplanır.

II-26 Maddesi:

Sağlıklı bir kentsel MEKÂN sağlamak amacıyla konut ve ticaret alanlarında imar planlarında verilen toplam inşaat alanı; parsel büyüklüğü 3.000 m² ile 4.999 m² arasında olanların (3.000-4.999 dâhil) %15, 5.000 m² ile 9.999 m² arasında (5.000 ve 9.999 dâhil) olanların %20, 10.000 m² ve üzerinde olanların ise %25 oranında arttırılır. Bu alanlarda blokların boyut ve şekilleri yönetmelik hükümlerine tabi olmayıp, yapılaşma şartlarını arttırmamak kaydıyla (H: serbest alanlar hariç) Hmax: 24.50 m ve Belediyenin onaylayacağı mimari avan projeye göre belirlenecektir. Kat adedi verilen alanlarda lehte kullanımın gerçekleşmesi halinde (E: ...) değeri verilen alanlardaki uygulama şartları esas alınır.

Parseller üzerinde proje geliştirilmesi aşamasında, parsellerin terklerinin ve yoldan ihdasların yapılması gereklidir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş İhtiyati ve İcrai Hacizler ile İİK 150/C Şerhinin olduğu görülmüştür.

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, **“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.**

İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut **İİK 150/C Maddesi Şerhi konu taşınmazın alım-sayımına**

engel teşkil etmekte olup; bunun dışında hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlu olup; taşınmazların çevresinde Turistik Tesisler, Oteller, Moteller ve benzeri yapılanma mevcuttur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların mevcut imar durumuna uygun olan yapılanma ile kullanılması en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 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.

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde yapı mevcut olmadığından Yapı Denetim Şirketi de yoktur.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmaz arsa vasfında olup üzerlerinde henüz ruhsatlı yapılar bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Merkezi konuma sahip olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış bölgede yer almaları,
- Topografik açıdan düze yakın olmaları,
- Yer aldığı bölgenin rapora konu taşınmazların Yapılanma Hakkı ile benzer nitelikli yapılanması,
- 314 ada 1, 315 ada 1 ve 316 ada 1 parsellerin Konut İmarlı olması
- Kamusal alanlara yakın konumlu olmaları

OLUMSUZ ETKENLER

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması,
- 326 ada 2 parsel “İlköğretim Tesis Alanında”, 326 ada 3 parselin de “Orta öğretim Tesis Alanında” kalıyor olması ile inşaatlarında kısıtlılık hali olması
- 15 Temmuz 2016 tarihinde yaşanan darbe girişiminin Ülke Ekonomisi üzerindeki etkileri,
- 2015 ve 2016 yılında Ülke Siyasetinde yaşanan gelişmelerin Ülke Ekonomisi üzerindeki olumsuz etkileri

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler Raporun 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Arsa değer tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve gelir yöntemine ilişkin pazarda stabil veriler bulunmadığından **UDES 105** Değerleme Yöntem ve yaklaşımları **10.4** maddesi hükmü doğrultusunda sadece **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Yöntemi)

Değerleme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi'nde yer alan taşınmazların bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsalar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Kipa AVM arkasında, 1475 ada - 9 parselde konumlu olup rapora konu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip Emsal: 1,50 Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 3.265 m ² boş parsel 4.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlarla yakın şerefiyelidir, emsali Konu Mülke göre %25 oranda daha düşüktür. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 1.286 TL) ERYE İNŞAAT - EMLAK: 0 (282) 726 5600
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Kipa AVM arkasında, 1477 ada - 4 parselde konumlu olup rapora konu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip Emsal: 1,75 Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 4.065 m ² boş parsel 7.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlarla yakın şerefiyelidir, emsali Konu Mülke göre %12,5 oranda daha düşüktür. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 1.722TL) ADER YAPI - GAYRİMENKUL: 0 (212) 856 2521
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazlarla yakın bölgede, 376 ada - 2 parselde konumlu, Narin Caddesi, Manolya Sokağına cepheli, rapora konu taşınmazlarla yakın niteliklere sahip 5 kat Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 966 m ² boş parsel 1.250.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 1.294 TL) VİYAP EMLAK: 0 (282) 723 2065

EMSAL 4	Rapora konu taşınmazlara yakın bölgede, Tevfik Fikret Caddesi, Gülsuyu Sokağına cepheli, rapora konu taşınmazlarla yakın niteliklere sahip 5 kat Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 485 m ² boş parsel 720.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 1.485 TL) REFORM REALTY: 0 (553) 802 13 02
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Kipa AVM arkasında konumlu olup rapora konu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip Emsal: 1,50 Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 4.050 m ² boş parsel 6.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlarla yakın şerefiyelidir, emsali Konu Mülke göre %25 oranda daha düşüktür. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 1.531 TL) KONAK EMLAK: 0 (534) 011 6142
EMSAL 6	Rapora konu taşınmazlara yakın bölgede, Bağlar Mahallesinde konumlu, rapora konu taşınmazlarla yakın niteliklere sahip 5 kat Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 700 m ² boş parsel 750.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlardan düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 1.071 TL) KONAK EMLAK: 0 (534) 011 6142
EMSAL 7	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Bağlar Mahallesinde yola cepheli, rapora konu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip 5 Kat Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 1.268 m ² 2 adet komşu boş parsel 1 500.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlarda düşük şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 1.183 TL) ERDEM EMLAK: 0 (536) 738 0206
EMSAL 8	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Kipa AVM arkasında konumlu olup rapora konu taşınmazlarla benzer niteliklere sahip Emsal: 1,75 Konut İmarlı olduğu beyan edilen brüt 3.500 m ² boş parsel 3.150.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazlarla yakın şerefiyelidir, emsali Konu Mülke göre %12,5 oranda daha düşüktür. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 900 TL) ÜNSELİ EMLAK: 0 (282) 725 3991

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Regresyon tablosu düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır.

DATA	ARSA ALANI m2	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	3265	₺ 3,570,000	KONUT	5	4	1,093 TL/m2
EMSAL2	4065	₺ 5,950,000	KONUT	5	5	1,464 TL/m2
EMSAL3	966	₺ 1,062,500	KONUT	4	3	1,100 TL/m2
EMSAL4	485	₺ 612,000	KONUT	4	3	1,262 TL/m2
EMSAL5	4050	₺ 5,270,000	KONUT	4	4	1,301 TL/m2
EMSAL6	700	₺ 637,500	KONUT	3	3	911 TL/m2
EMSAL7	1268	₺ 1,275,000	KONUT	4	2	1,006 TL/m2
EMSAL8	3500	₺ 2,677,500	KONUT	3	3	765 TL/m2
314 Ada - 1 Parsel	16316.32	₺ 11,421,400	Konut- Kültür Tesisi- Kreş	2	3	700 TL/m2
315 Ada - 1 Parsel	16919.18	₺ 16,919,200	Konut- Yol	4	3	1,000 TL/m2
316 Ada - 1 Parsel	17617.23	₺ 15,855,500	Konut- Park - Yol	4	2	900 TL/m2
327 Ada - 2 Parsel	718.84	₺ 431,300	İlk Öğretim Tesisi	2	2	600 TL/m2
326 Ada - 2 Parsel	1652.44	₺ 991,500	Orta Öğretim Tesisi	2	2	600 TL/m2

BİRİMDEĞERİ = 198.409727191023+154.666223936148*İMARPUANI+87.5834877814869*KONUM PUANI

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri için;

Ada - Parsel	İMAR DURUMU	ALANLAR (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERLERİ (TL)
314 Ada - 1 Parsel	Konut- Kültür Tesisi- Kreş	16.316,32	700	11.421.400
315 Ada - 1 Parsel	Konut- Yol	16.919,18	1000	16.919.200
316 Ada - 1 Parsel	Konut- Park - Yol	17.617,23	900	15.855.500
327 Ada - 2 Parsel	İlk Öğretim Tesisi	718,84	600	431.300
326 Ada - 2 Parsel	Orta Öğretim Tesisi	1.652,44	600	991.500
		53.224,01 m ²	TOPLAM	45.618.900-TL

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa", 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 5 adet anataşınmazın, bölgesinde bilinirliği-tanınırlığı yüksek, marka değeri oluşmuş Siteler ve binaların civarında konumlu olması ve bölgenin ticari potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmazlara olumlu yönde etki edeceği düşünülmele birlikte, Ülke Ekonomisinin 2016 yılında önemli ölçüde kan kaybetmiş olması, 2017 yılında Ekonomik verilerin 2016'dan daha iyi geçmeyeceği öngörülerini göz önünde bulundurulmuştur.

Neticede, Ülkenin Ticari-Ekonomik yapısındaki durağanlığın 2017 yılında da devam edeceği öngörülmekte olup, Siyasi iradenin, iç ve dış politikadaki istikrarı sağlandığı takdirde, Türkiye'nin Ekonomik verilerinin eskisi performansını hızla yakalayacağı da unutulmamalıdır.

9.1.2. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa Mahallesi, 30L I D 30L I C Pafta 314 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.316,32 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30.L.IVA. Pafta 315 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 16.919,18 m² yüzölçümlü "Arsa", Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazimustafakemalpaşa, 30L IC 30L IVB Pafta 316 ada, 1 parsel numaralarında kayıtlı 17.617,23 m² yüzölçümlü "Arsa", 30LIVB Pafta 326 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 1.652,44 m² yüzölçümlü "Arsa" ve 30LIVB Pafta 327 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 718,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli 5 adet ana taşınmazın ana taşınmazın değerlendirme tarihindeki **yasal durum değeri için;**

EMSAL YÖNTEMİ İLE

Ada - Parsel	İMAR DURUMU	ALANLAR (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERLERİ (TL)
314 Ada - 1 Parsel	Konut- Kültür Tesisi- Kreş	16.316,32	700	11.421.400
315 Ada - 1 Parsel	Konut- Yol	16.919,18	1000	16.919.200
316 Ada - 1 Parsel	Konut- Park - Yol	17.617,23	900	15.855.500
327 Ada - 2 Parsel	İlk Öğretim Tesisi	718,84	600	431.300
326 Ada - 2 Parsel	Orta Öğretim Tesisi	1.652,44	600,00	991.500
		53.224,01 m²	TOPLAM	45.618.900-TL ≈ 45.620.000-TL

Bu veriler doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak, **yasal haliyle satış kabiliyeti yönünden beş arsanın toplam değeri;**

45.620.000.-TL (KırkBeşMilyonAltıYüzYirmiBin TürkLirası) (KDV Hariç)

53.831.600.-TL (%18 KDV Dâhil)

11.531.850- USD (OnBirMilyonBeşYüzOtuzBirBinSekizElli Amerikan Doları) (KDV Hariç)

13.607.584- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 30.03.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9489.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9560.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
		  Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza No:6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30 Yabancı V.D No: 7340514510 www.rmdegerleme.com Ticaret Sicil No: 571659-0 Sermaye: 600.000 TL Mersis No: 0734051451000011

10. EKLER