

Adres
DEĞERLEME



ISO 9001

FS 565366

**TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİ MUSTAFA
KEMAL PAŞA MAHALLESİ
220 ADA-125 PARSEL, 325 ADA-1 PARSEL, 314 ADA-
1 PARSEL, 315 ADA-1 PARSEL VE 314 ADA-1 PARSELE
AİT DEĞERLEME RAPORU**

**MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(ARSA)**

OZL201400092

27 MAYIS 2014

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları.....	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası.....	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	6
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Demografik Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	9
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	10
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Tekirdağ İli.....	13
3.2.2 Çerkezköy İlçesi	14
Sanayi ve Ticaret Durumu	14
Coğrafyası.....	15
Ulaşımı.....	15
İklimi	16
Jeolojik Yapısı	16
Deprem Riski	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	19
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	20
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	21
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	21
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	21

4.4 Hukuki durum analizi	22
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	22
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	23
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	25
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları.....	26
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....	26
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	26
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
UDES e göre “Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri” arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.	27
- “ Gelir İndirgeme Yaklaşımı”	27
- “Maliyet Yaklaşımı” ve	27
- “ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”dır.	27
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	27
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	28
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	29
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	29
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	30
7.3 Farklı değerlendirme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	30
7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	31
7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	32
7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	32
7.7 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.....	32
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	33
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	33
8.2 Nihai değer takdiri.....	33
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler).....	34

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 27.05.2014, rapor no: OZL20140700092 dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi, "220 ADA-125 PARSEL, 325 ADA-1 PARSEL, 314 ADA-1 PARSEL, 315 ADA-1 PARSEL VE 314 ADA-1 PARSELLERDE" kayıtlı arsa vasıflı taşınmazların Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Osman N.ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401145)
Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 26.05.2014'dür.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 21.05.2014 tarihli 2014/121 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 4(Dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ'nin 21.05.2014 tarihli 2014/121 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Gayrettepe Mahallesi Fahri Gizden Sokak Huzur Apartmanı No:4/6, Beşiktaş/İSTANBUL
(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnönü Caddesi, Devres Han,
NO:50/2-b, Gümüşsuyu-İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler

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

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

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

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrek.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıda doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

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

1) KARADENİZ İKLİMİ

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

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

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

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

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

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

3) KARASAL İKLİM

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

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır

NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İBBS-Düzey1 bölgelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

Türkiye	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
	58.448.431	29.348.230	29.100.201	17.178.953	8.607.938	8.571.015	75.627.384	37.956.168	37.671.216
TR1 İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832
TR2 Batı Marmara	2.087.580	1.063.170	1.024.410	1.160.089	586.929	573.160	3.247.669	1.650.099	1.597.570
TR3 Ege	7.209.809	3.599.126	3.610.683	2.569.693	1.287.191	1.282.502	9.779.502	4.886.317	4.893.185
TR4 Doğu Marmara	6.008.306	3.015.597	2.992.709	1.050.061	525.006	524.255	7.058.367	3.541.403	3.516.964
TR5 Batı Anadolu	6.571.563	3.269.175	3.302.388	681.684	336.421	345.263	7.253.247	3.605.596	3.647.651
TR6 Akdeniz	6.929.563	3.466.386	3.463.177	2.681.444	1.355.391	1.326.053	9.611.007	4.821.777	4.789.230
TR7 Orta Anadolu	2.777.731	1.390.091	1.387.640	1.075.294	535.941	539.353	3.853.025	1.926.032	1.926.993
TR8 Batı Karadeniz	2.731.502	1.352.679	1.378.823	1.752.101	866.355	885.746	4.483.603	2.219.034	2.264.569
TR9 Doğu Karadeniz	1.467.952	730.553	737.399	1.077.322	534.792	542.530	2.545.274	1.265.345	1.279.929
TRA Kuzeydoğu Anadolu	1.242.242	642.076	600.166	983.913	499.475	484.438	2.226.155	1.141.551	1.084.604
TRB Ortadoğu Anadolu	2.173.924	1.124.105	1.049.819	1.582.398	800.615	781.783	3.756.322	1.924.720	1.831.602
TRC Güneydoğu Anadolu	5.537.747	2.811.785	2.725.962	2.420.726	1.205.601	1.215.125	7.958.473	4.017.386	3.941.087

Açıklama: İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenmiştir. Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar ışığında Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan, idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim sağlığı ile ilgili olarak alınmıştır.

Gayrett

OZL201400092

3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

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

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

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

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

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

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır. Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

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

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

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

BALIKÇILIK

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

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

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

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

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

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

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

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

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

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

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

SANAYİ

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

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

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

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

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

Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur. Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

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

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

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

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

Türkiye'nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir.

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

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

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

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

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci

yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

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

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

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

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

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

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

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede

Türkiye'nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

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

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

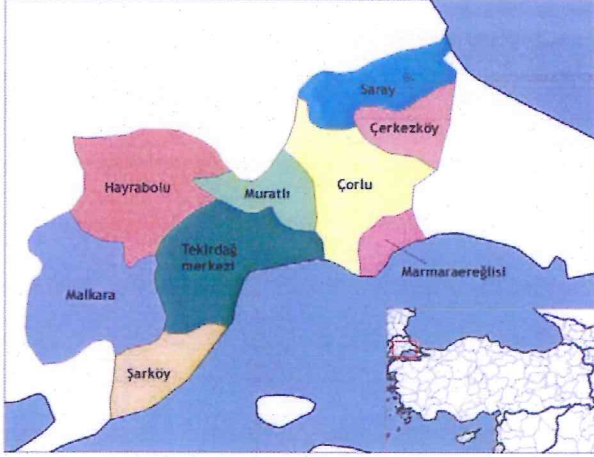
2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Yılsonu itibariyle mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL'yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %1'in altında oluşması kredi tarafında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

Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülmüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 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. İlin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önemli merkezler ile



bağlantısı bulunmaktadır. Avrupa'ya giden demiryolları il sınırları içinden geçmektedir. İlden Çerkezköy İlçesinden İstanbul'a tren seferleri yapılmaktadır. Denizyolları ile Marmara ve Avşa Adalarına seferler yapılmakta olup, ayrıca Akport Limanı'ndan İtalya'nın Trieste Limanı'na haftada iki gün Ro Ro seferleri düzenlenmektedir. İl merkezine 39 km. uzaklıkta Marmara Ereğlisi İlçesi'nde bulunan Martaş Limanı'nda ise çağdaş limancılığın gereği olan tüm hizmetler verilmektedir. Çorlu ilçesinde bulunan hava alanından Rusya ve bağımsız ülkeler topluluğuna charter seferleri düzenlenmekte

olup, havaalanı uluslararası statüye sahiptir. İl merkezine uzaklığı 37 km. olup, ulaşımı Çorlu minibüsleri ile sağlanmaktadır.

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

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	58.448.431	29.348.230	29.100.201	17.178.953	8.607.938	8.571.015	75.627.384	37.956.168	37.671.216
Tekirdağ	589.049	302.746	286.303	263.272	136.378	126.894	852.321	439.124	413.197

Açıklama: İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından ilgili mevzuat ve idari kayıtlar ışığında Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) içinde yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıtlık, sızal değişiklik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

Tekirdağ ilinin ekonomisi tarım ve sanayiye dayanmaktadır. Verimli toprakları ve uygun iklim şartlarıyla çok çeşitli ve bol ürün alınır. Ürünlerde tahıl ve sanayi ürünleri başta gelir. Türkiye'nin ayçiçeği bahçesidir. Türkiye'de yetişen ayçiçeğinin % 25'i bu bölgede yetişir. Tekirdağ ili hayvancılık bakımından da zengindir. Platolar, bitki örtüsü ve iklimi hayvancılığa çok müsaittir. İlin orman varlığı

azdır. Orman ve fundalık alanı 100 bin hektar olup, ilin kuzey doğusundadır. Senede 250 bin ster yakacak odunu ile 2000 m3 sanayi odunu ve 10 ton ihlamur 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 kuruluşun 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.

3.2.2 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 İlçesi, idari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık, Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy, Kızılpınar), 5 köyden (Yanıktaş, Pınarca, Bahçeoğlu, 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 dk.'ya indirecek hızlı tren projesi planlanmaktadır.

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

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İlçelere göre İl/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Tekirdağ									
Çerkezköy	84.234	44.123	40.111	104.478	54.213	50.265	188.712	98.336	90.376
Toplam	84.234	44.123	40.111	104.478	54.213	50.265	188.712	98.336	90.376

Açıklama: İl/ilçe, belde/köy ve mahallelere göre nüfusları belirlenirken, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından ilgili mevzuat ve idari kararlar çerçevesinde Adres Veri Tabanı (ADVT) içinde yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlar, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

Sanayi ve Ticaret Durumu

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

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi 29.03.1973 tarih ve 7/6177 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile

1975 yılında kurulmuş, tahsis edilen arazi 4.550.215 m² olup, 3.564.665 m² 'lik kısmına 143 adet çeşitli büyüklüklerde parsel oluşturularak 119 sanayiye 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 tevsi alanı olarak bölgeye ilave edilmiştir. 8.000.000 m.²lik 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.

Coğrafyası

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- Bahçeağıl 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 Kızılıpınar 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.

Ulaşımı

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 ilişkisidir.

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.

İklimi

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.

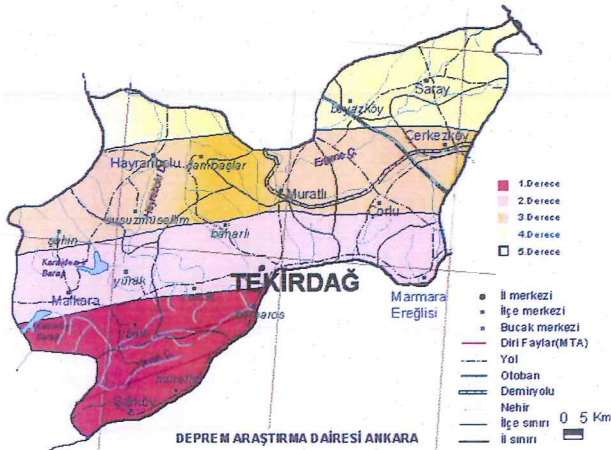
Jeolojik Yapısı

Tekirdağ’ın jeolojik yapısı oldukça gençtir. I. zamanda il alanı denizlerle kaplıdır. Bu arada aşınmalar nedeniyle denizlerin dibinde karasal kökenli tortular oluşmuştur. II. zamanda Alp kıvrımlarının etkisiyle Kuzey Anadolu dağları ile birlikte Tekir Dağları oluşmuştur. Daha önceden oluşmuş olan eski temel ve tortul tabakalar da yer yer kırılmış, kıvrılmıştır. III. Zamanın sonunda neojende, Tekir Dağı yeniden alçalmış ve düzleşmiştir. Bu dönemde Ganos ve Koru dağının kuzeyinde uzanan platoda gre ve marnlar birikmiştir.

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

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

Deprem Riski



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

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

314 ADA - 1 PARSEL	
İLİ	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	-
MEVKİİ	-
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	30 L ID 30 L IC
ADA NO	314
PARSEL NO	1
YÜZÖLÇÜMÜ	16.316,32 m. ²
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT NO	59
SAHİFE NO	5834
TARİH	29.06.2010
YEVMIYE NO	8853
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

315 ADA - 1 PARSEL	
İLİ	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	-
MEVKİİ	-
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	30L4A
ADA NO	315
PARSEL NO	1
YÜZÖLÇÜMÜ	16.919,18 m. ²
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT NO	59
SAHİFE NO	5835
TARİH	29.06.2010
YEVMIYE NO	8853
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

316 ADA - 1 PARSEL	
İLİ	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	-
MEVKİİ	-
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	30 L I C 30 L IV B
ADA NO	316
PARSEL NO	1
YÜZÖLÇÜMÜ	17.617,23 m. ²
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT NO	59
SAHİFE NO	5836
TARİH	29.06.2010
YEVMIYE NO	8853
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

325 ADA - 1 PARSEL	
İLİ	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	-
MEVKİİ	-
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	30 L4B
ADA NO	325
PARSEL NO	1
YÜZÖLÇÜMÜ	23.270,11 m. ²
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT NO	60
SAHİFE NO	5846
TARİH	30.09.2010
YEVMIYE NO	12833
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

220 ADA - 125 PARSEL	
İLİ	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	-
MEVKİİ	-
SINIRI	PLANINDADIR
PAFTA NO	3127 A-İ-H-İ
ADA NO	220
PARSEL NO	125
YÜZÖLÇÜMÜ	13.249,07 m. ²
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT NO	23
SAHİFE NO	2270
TARİH	22.04.2010
YEVMIYE NO	5537
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

314 ADA - 1 PARSEL
<p>Değerleme konusu taşınmaza ait 23.05.2014 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 10.14 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.</p> <p>Rehinler Bölümü: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde, 15.09.2011 tarih ve 13330 yevmiye sayısı ile % libor + 5,75 değişken faiz oranı ile 1. derecede ve F.B.K. süre ile 11.000.000,00-€ tutarında 315 ada-1 parsel ve 316 ada-1 parsel numaralı taşınmazlar ile müşterek ipotek tesis edilmiştir.</p> <p>Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p> <p>Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p>
315 ADA - 1 PARSEL
<p>Değerleme konusu taşınmaza ait 23.05.2014 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 10.14 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.</p> <p>Rehinler Bölümü: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde, 15.09.2011 tarih ve 13330 yevmiye sayısı ile % libor + 5,75 değişken faiz oranı ile 1. derecede ve F.B.K. süre ile 11.000.000,00-€ tutarında 314 ada-1 parsel ve 316 ada-1 parsel numaralı taşınmazlar ile müşterek ipotek tesis edilmiştir.</p> <p>Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p> <p>Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.</p>

316 ADA - 1 PARSEL

Değerleme konusu taşınmaza ait 23.05.2014 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 10.14 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.

Rehinler Bölümü: Türkiye İş Bankası A.Ş. lehinde, 15.09.2011 tarih ve 13330 yevmiye sayısı ile % libor + 5,75 değişken faiz oranı ile 1. derecede ve F.B.K. süre ile 11.000.000,00-€ tutarında 314 ada-1 parsel ve 315 ada-1 parsel numaralı taşınmazlar ile müşterek ipotek tesis edilmiştir.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

325 ADA - 1 PARSEL

Değerleme konusu taşınmaza ait 23.05.2014 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 10.14 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.

Rehinler Bölümü: Alternatif Bank A.Ş. lehinde, 14.02.2014 tarih ve 3136 yevmiye sayısı ile %66 değişken faiz oranı ile 1. derecede ve F.B.K. süre ile 12.600.000,00-TL tutarında bir ipotek tesis edilmiştir.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

220 ADA - 125 PARSEL

Değerleme konusu taşınmaza ait 23.05.2014 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 10.14 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü:

-Kamu Haczi: İstanbul Ulaştırma Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 26.09.2012 tarih ve 15468 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 354.481,51-TL (Alacaklı: İstanbul Ulaştırma Vergi Dairesi Müdürlüğü) 27.09.2012 tarih ve 15113 sayılı.

Beyanlar Bölümü:

- İmar Kanununun 42. Maddesi gereğince uygulama alanına girdiğine dair şerhti, 28.06.1981 tarih ve 666 yevmiye sayılı.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

23.05.2014 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede; Taşınmazların son üç yıl içinde gerçekleşen alım satım işlemleri yoktur.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar sırası ile;

- 314 ada-1 parsel: 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamındadır ve kısmen yaklaşık 15.619 m.² lik bölümü "Konut", 697,32 m.² lik bölümü ise "Yol" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin konut alanında kalan bölümü; E: 2,0 ve H max: serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

-315 ada-1 parsel: 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamındadır ve kısmen yaklaşık 13.950 m.² lik bölümü "Konut", 2.969,18 m.² lik bölümü ise "Yol" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin konut alanında kalan bölümü; E: 2,0 ve H max: serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

- 316 ada-1 parsel: 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamındadır ve kısmen yaklaşık 6.453 m.² lik bölümü "Konut", 8.503 m.² lik bölümü "Park" ve 2.661,23 m.² lik bölümü ise "Yol" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin konut alanında kalan bölümü; E: 2,0 ve H max: serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

-325 ada-1 parsel: 04.04.2008 tarih 7 Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır ve kısmen yaklaşık 17.753 m.² lik bölümü "Konut", 2492,11 m.² lik bölümü "İlköğretim- orta öğretim" ile yaklaşık 3025 m.² lik bölümü "Yol" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin konut alanında kalan bölümü; E: 2,0 ve H max: 30,50 m. yapılaşma şartlarına sahiptir.

-220 ada-125 parsel: 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır ve 13.249,07 m.² alanın tamamı "Özel Eğitim Tesis" alanında kalmaktadır.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller üzerinde proje geliştirilmesi aşamasında, parselin terklerinin ve yoldan ihdaslarının yapılması gerekli olacaktır.

Belediye Meclis Kararı ile değişikliği kabul edilen Revizyon Uygulama İmar Planında, Emsal: 2.00, Hmax=Serbest, yapılanma şartları içinde "Mimari Avan Proje" ile Uygulama yapılacaktır.

4.3.1 Değerleme Konusu 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 olmamıştır.

4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Rapora konu taşınmazların;

-04.04.2008 tarih ve 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile "1 Etap 1/1000 ölçekli "Revizyon Uygulama İmar Planı" onaylanmıştır.

En son olarak;

-13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli "Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı" onaylanmıştır.

-29.12.2013 tarihinde, "1 Etap 1/1000 ölçekli "Revizyon Uygulama İmar Planı" na ait plan notu değişikliği onaylanmıştır. Yeni plan notları ekte gösterilmiş olup buna göre;

*Bu değişikliğe 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 mekan 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 dahil) %15, 5.000 m2 ile 9.999 m2 arasında (5.000 ve 9.999 dahil) 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.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

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.

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfı taşımakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

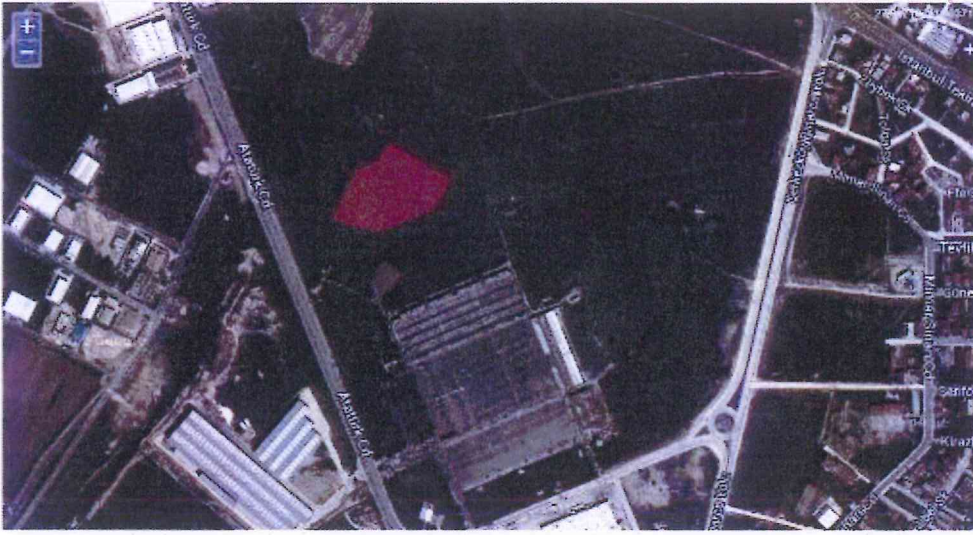
BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

314 ada-1 parsel

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m ²)	Nitelik	Mevki	Pafta
314	1	15.316,32	Arsa	-	300.1 D 300.1 C



Rapora konu taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 314 Ada 1 numaralı Parselde kayıtlıdır ve N: 41,301486 E: 27,996898 coğrafi koordinatlarda konumlu arsa.

315 ada-1 parsel

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m ²)	Nitelik	Mevki	Pafta
315	1	16.819,38	Arsa	-	300.1 D 300.1 C



Rapora konu taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 315 Ada 1 numaralı Parselde kayıtlı, N: 41,300683 E: 27,995814 coğrafi koordinatlarda konumlu arsa.

316 ada-1 parsel

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
326	1	17.617,23	Arsa	-	30L.EC.30L.IVB

Rapora konu taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 316 Ada 1 numaralı Parselde kayıtlı, N: 41,302099 E: 27,999075 coğrafi koordinatlarda konumlu arsadır.

325 ada-1 parsel

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
325	1	23.270,11	Arsa	-	30.L.IV-B.

Rapora konu taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 325 Ada 1 numaralı Parselde kayıtlı, N: 41,297887 E: 28,004554 coğrafi koordinatlarda konumlu arsadır.

220 ada-125 parsel

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m ²)	Nitelik	Mevki	Pafiz
220	125	13.249,07	Arsa	Kocaeli	3427A.T.H.1

Rapora konu taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 220 Ada 125 numaralı Parselde kayıtlı, N: 41,296159 E: 28,003531 coğrafi koordinatlarda konumlu arsadır.

Taşınmazlar Çerkezköy merkezinde Atatürk Caddesine 1,2 km, Çerkezköy OSB'ye 3,0 km, E-80 Karayolu çıkışına 13,0 km, Kızılpınar Merkezine 4,0 km, Kapaklı Merkezine 4,5 km. Velimeşe merkezine 11,0 km, Çorlu Merkezine 13,0 km, İstanbul'a 33,0 km mesafede konumlandır.

Taşınmazların yakın çevresinde gerek site özellikli gerek münferit konumda konut binaları, park alanları, boş parseller ve Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Narin Tekstile ait fabrika binaları, 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 bulunmaktadır.

Konu gayrimenkullere, karayolu ile ulaşım oldukça kolay olup özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım imkânı bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Rapora konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi 314 Ada-1 Parsel, 315 ada-1 parsel, 316 ada-1 parsel, 325 ada-1 parsel ve 220 ada-125 parselde kayıtlı sırası ile: 16.316,32 m.², 16.919,18 m.², 17.617,23 m.², 23.270,11 m.² ve 13.249,07 m.² alana sahip arsa vasfında boş parsellerdir.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları



5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Değerleme; gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı bölgedeki emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazların geometrik şekilleri; 314-1 parsel; 315-1 parsel ile 316-1 parseller geometrik şekle sahip değildirler ve yanyana komşu parsel düzenindedirler, Narin Tekstil fabrikalarının daha üst (Kuzey) tarafında konumlandıkları. 325-1 parsel ve 220-125 parseller ise bozuk dikdörtgene yakın formda, yanyana komşu ve Narin caddesine cepheli parsellerdir. Tüm parsellerin topoğrafyası düz olup Jeolojik açıdan 3. Derece deprem kuşağında yer almaktadırlar.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

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

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Taşınmazın boş arsa vasfında olmasından dolayı "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- ALTINDİREK EMLAK 0532 5429301 (Mustafa bey)
Merkezde, 2546 m², Konut + Ticaret E:1,5, H:18,50 imar şartlarına sahip arsa 1.300.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Birim Satış Değeri: 510TL/ m²
- AYGÜN EMLAK 0536 7970725 (Zübeyir bey)
İstasyon mahallesinde, Belediye binasına 1 km mesafede, 6.000 m² Konut imarlı, E:1,5, H:18,50, imar şartlarına sahip arsa 1.800.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Birim Satış Değeri: 300-TL/ m²
- GÖKKAYA EMLAK 0532 2825941 (Şefik bey)
Pınarca Mahallesinde, Konut + Ticaret imarlı, E:2,0 H:30,50 50 imar şartlarına sahip arsa 280.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Birim Satış Değeri: 470-TL/ m²
- KEY EMLAK 0532 6567331 (Necati bey)
GMK Paşa mahallesinde, Kipa'nın arkasında, 4 imar adası halinde toplam 160.000 m², Konut imarlı E:2,0 H:30.50 imar şartlarına sahip arsa pazarlıksız 50.000.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: 312-TL/ m²
- RESMİ SATIŞ ile Tesco Kipaya konu mülkün yan parseli olan 321 ada/1 parsel, 2009 yılında 14.500.000-TL ye satıldığı bilgisi TAPU senedi olarak alınmıştır. Birim Değeri: 417-TL/ m.² dir.
- ÇERKEZKÖY EMLAK 0533 427 4590 (Gülçin hanım)
GMK Paşa mahallesinde, SSK hastanesi yakınında, 765 m.² Konut imarlı, 5 kat, H:15,50, imar şartlarına sahip arsa 950.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı vardır. Birim Satış Değeri: 1.242-TL/ m.²
- ATALAY EMLAK 0546 727 4025 (Cüneyt bey)
Fatih Mahallesinde, Çerkezköy dış hastanesi yakınında 875 m.², Konut imarlı, 5 kat H:15,50 imar şartlarına sahip arsa 1.000.000-TL bedelle yaklaşık üç ay evvel satılmıştır. Birim Satış Değeri: 1.143-TL/ m.²

- MEHMET DAĞ EMLAK 0532 6567331 (Mehmet bey)
Fevzi Paşa mahallesinde, Ticaret Odası karşısı, Otogara yakın 14.770 m.², Ticaret imarlı E:1,5 imar şartlarına sahip arsa 15.250.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: 1.032-TL/ m²
- ALSAT EMLAK 0552 762 3114 (Erbil Bey)
GMK Paşa mahallesinde, Narin caddesinde, 450 m.² Konut imarlı, 5 kat, H:15,50, imar şartlarına sahip arsa 450.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: 1.000-TL/ m.²
- ATLAS EMLAK 0552 710 8816 (Murat Bey)
GMK Paşa mahallesinde, 314-1, 315—1 ve 316-1 nolu parsellere yakın komşu konumda 1479 ada-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parseller, her biri yaklaşık 4667 m.² Konut imarlı, E: 2,00 yapılanma şartlarına sahip parseller 450-TL /m.² bedelle satılıktır.
- AHMET ŞİŞMAN 0552 262 8113
GMK Paşa mahallesinde, 314-1, 315—1 ve 316-1 nolu parsellere yakın komşu konumda 1480 ada 3 ayrı parseller, toplam yaklaşık 166.296 m.² Konut imarlı, E: 2,00 yapılanma şartlarına sahip parseller 300-TL /m.² bedelle Mart 2014 de satın almıştır

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda söz konusu parseller için birim satış değerlerinin 300 – 1.242-TL/m.², gibi bir aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, Ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak ayrıca arsa artık (sayfa 24) yaklaşımı ile de ulaşılan sonuç irdelenerek birim satış değerlerinin 33. Sayfada yer alan değer tablosunda belirtildiği değerlerde olabileceği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

- 325-1 ve 220-125 parsellerin Narin Caddesine cepheli olması.
- Alt yapılarının tamamlanmış olması.
- Parselin topoğrafyasının düz olması.
- Mevcut imar durumlarının olması.
- Şehrin merkezine çok yakın olması.
- Kamusal alanlara yakın olması.
- Organize Sanayi Bölgesine yakın olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- 314-1, 315-1 ve 316-1 parsellerde çevresinin henüz tam gelişmemiş olması.
- 314-1, 315-1 ve 316-1 parsellerin ön cephelerinde mevcutta Narin Tekstil fabrika binalarının yer alması.
- Toplu taşımacılığın yetersiz olması.

- Değerleme konusu parsellerde (220-125 parsel hariç) yola terk alanlarının olması ve henüz yapılmamış olması.
- 220-125 parsel ve 325-1 parsellerin imarlarının eğitim alanları içinde olması.

FIRSATLAR

- Çorlu ve İstanbul'a yakın olması ve İstanbul'a 3. (yeni) uluslararası havaalanı inşaatının yapılacağı olması.
- Taşınmazın yakın çevresinde yer alan kamusal alan ve sosyal donatıların bölgeye canlılık getireceği,

TEHDİTLER

- Global olarak yaşanan finansal krizin, Türkiye ye olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları.

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan "Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu", "Kullanım yasallığı ve kullanım için yasal hak alabilme olasılığı", "Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi", "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması" koşullarını en iyi sağlayan kullanım "**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**" dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım "**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**" dır.

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 uygulamaya safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın mevcut imar durumuna uygun olan yapılanma ile kullanılması en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi**" kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

- Bulunan emsaller görülebilirlik, konum, büyüklük, fiziksel özellik ve imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta,

Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Rapor konusu parseller için "Arsa Artık Yönteminde" herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır.

Arsa değerlemesinde ikinci yöntem olarak kullanılan **arsa artık** yönteminde, arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Sözleşme bedelleri ve pazara sürülen satış bedelleri dikkate alınarak hasılat ve maliyetler analiz edilerek, belirli bir süre zarfında gelirleri piyasa faiz oranı ile indirgeyerek, yüklenicinin olası karlılığı çerçevesinde arsa değerine ulaşılabilir.

Arsa Artık yöntemi ile arsa değeri hesabı

Ada No	314	Ada No	315
Parsel No	1	Parsel No	1
Yapı Sınıfı	IV-B	Yapı Sınıfı	IV-B
birim maliyet TL/m ²	800 ₺	birim maliyet TL/m ²	800 ₺
Veriler		Veriler	
Giydirilmiş maliyet TL/m ²	1,000 ₺	Giydirilmiş maliyet TL/m ²	1,000 ₺
birim satış TL/m ²	2,350 ₺	birim satış TL/m ²	2,350 ₺
Girişimci karı	33%	Girişimci karı	33%
Piyasa faizi	9%	Piyasa faizi	9%
Proje Süresi (Yıl)	1.3	Proje Süresi (Yıl)	1.3
Yapı alanı m ²	57106.00	Yapı alanı m ²	59217.00
Satılabilir Alan m ²	40790.00	Satılabilir Alan m ²	42298.00
ARSA ALANI m ²	16316.32	ARSA ALANI m ²	16919.18
Emsal (KAKS)	2.00	Emsal (KAKS)	2.00
DOPO	4%	DOPO	18%
Sonuçlar		Sonuçlar	
SATIŞ GELİRLERİ	85,697,296 ₺	SATIŞ GELİRLERİ	88,865,512 ₺
YAPI MALİYETİ	57,106,000 ₺	YAPI MALİYETİ	59,217,000 ₺
GİRİŞİMCİ PAYI	21,263,239 ₺	GİRİŞİMCİ PAYI	22,049,338 ₺
Net Arsa Alanı m ²	15618.68679	Net Arsa Alanı m ²	13950.0331
ARSA DEĞERİ	7,328,057 ₺	ARSA DEĞERİ	7,599,174 ₺
Arsa Artık Yöntemi ile Brüt		Arsa Artık Yöntemi ile Brüt	
Arsa Birim Bedeli =	449 ₺	Arsa Birim Bedeli =	449 ₺
Emsal Yöntemi ile Brüt arsa		Emsal Yöntemi ile Brüt arsa	
birim değeri=	450 ₺	birim değeri=	470 ₺

$$\text{Birim Arsa Bedeli} = [\text{Satış Gelirleri} - [\text{Maliyet} \times (1+r)]] / [\text{Arsa Alanı} \times (1+r)]$$

Arsa Artık yöntemi ile arsa değeri hesabı

Ada No	316	Ada No	325
Parsel No	1	Parsel No	1
Yapı Sınıfı	IV-B	Yapı Sınıfı	IV-B
birim maliyet TL/m2	800	birim maliyet TL/m2	800
Veriler		Veriler	
birim maliyet TL/m2	992 ₺	birim maliyet TL/m2	1,000 ₺
birim satış TL/m2	2,350 ₺	birim satış TL/m2	2,400 ₺
Girişimci karı	33%	Girişimci karı	33%
Piyasa faizi	9%	Piyasa faizi	9%
Proje Süresi (Yıl)	1.4	Proje Süresi (Yıl)	1.3
Yapı alanı m2	61660.00	Yapı alanı m2	81445.00
Satılabilir Alan m2	44043.00	Satılabilir Alan m2	58175.00
ARSA ALANI m2	17617.23	ARSA ALANI m2	23270.11
Emsal (KAKS)	2.00	Emsal (KAKS)	2.00
DOPO	63%	DOPO	9%
Sonuçlar		Sonuçlar	
SATIŞ GELİRLERİ	91,737,660 ₺	SATIŞ GELİRLERİ	124,822,589 ₺
YAPI MALİYETİ	61,166,720 ₺	YAPI MALİYETİ	82,748,120 ₺
GİRİŞİMCİ PAYI	22,761,976 ₺	GİRİŞİMCİ PAYI	30,971,018 ₺
Net Arsa Alanı m2	6453.015177	Net Arsa Alanı m2	16058.10515
ARSA DEĞERİ	7,808,964 ₺	ARSA DEĞERİ	11,103,451 ₺
Arsa Artık Yöntemi ile Brüt Arsa Birim Bedeli =	443 ₺	Arsa Artık Yöntemi ile Brüt Arsa Birim Bedeli =	630 ₺
Emsal Yöntemi ile Brüt arsa birim değeri=	450 ₺	Emsal Yöntemi ile Brüt arsa birim değeri=	650 ₺

$$\text{Birim Arsa Bedeli} = \frac{[\text{Satış Gelirleri} - [\text{Maliyet} \times (1+r)]]}{[\text{Arsa Alanı} \times (1+r)]}$$

7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Taşınmaz arsa vasfında olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

7.7 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde; söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Taşınmazların Tekirdağ İli, Çerkezköy ilçesinde Kısmen "Konut Alanında", kısmen de " Özel İlköğretim Eğitim Alanında", "İlk ve Orta Öğretim Alanları" içinde kalması bölgenin sosyal potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmazlara olumlu yönde etki edeceği düşünülmektedir.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

DEĞER TABLOSU			DEĞER
ARSALAR	ALAN M2	DEĞER TL/m2	ARSA DEĞERİ
314 ADA-1 PARSEL	16316.32	450	7,342,344 ₺
315 ADA-1 PARSEL	16919.18	470	7,952,015 ₺
316 ADA-1 PARSEL	17617.23	450	7,927,754 ₺
325 ADA-1 PARSEL	23270.11	650	15,125,572 ₺
220 ADA-125 PARSEL	13249.07	600	7,949,442 ₺
ARSALAR TOPLAMI	87.371,91		46,297,000 ₺

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	46.297.000 -TL	22.167.584 -USD
Toplam Değer (KDV Dahil)	54.630.460 -TL	26.157.750 -USD

(Taşınmazın Pazar değeri Kırk Altı Milyon İki Yüz Doksan Yedi Bin Türk Lirası'dır.)

* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD= 2,0885 TL olarak alınmıştır.

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

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

Hayrettin ELDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400238