



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, GAZİ MUSTAFA KEMALPAŞA MAHALLESİNDE
KONUMLU, 314 ADA 1 PARSEL, 315 ADA 1 PARSEL, 316 ADA 1 PARSEL, 220 ADA 125
PARSEL, 326 ADA 2 VE 327 ADA 2 NUMARALI PARSELLERDE KAYITLI TAŞINMAZLARIN
DEĞERLEME RAPORU

(ÇERKEZKÖY ARSALAR)

RAPOR NO: OZL-201600040

RAPOR TARİHİ: 30.03.2016

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Demografik Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.2.1 Tekirdağ İli	12
3.2.2 Çerkezköy İlçesi	13
Sanayi ve Ticaret Durumu	13
Coğrafyası	14
Ulaşımı	14
İklimi	15
Jeolojik Yapısı	15
Deprem Riski	15
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	19
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	20
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	20
4.4 Hukuki durum analizi	20
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 değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	21

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	22
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	22
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.....	27
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” dir.	27
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	28
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.....	31
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	31
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	31
7.3 Farklı değerlendirme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	32
7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar.....	32
7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	34
7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	34
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.....	34
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	35
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	35
8.2 Nihai değer takdiri.....	35
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	36

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.03.2016, rapor no: OZL-201600040'dır.

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi'nde konumlu, 314 Ada 1 Parsel, 315 Ada 1 Parsel, 316 Ada 1 Parsel, 220 Ada 125 Parsel, 326 Ada 2 ve 327 Ada 2 numaralı parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazların SPK hükümlerine göre hazırlanan "Güncel Adil Piyasa Değerlerinin" tespit edilmesidir.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 401145)
Hayrettin ELDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)
Esra BAŞÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400488)

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme raporu 30.03.2016 tarihinde tamamlanmıştır.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 10.03.2016 tarihli 2016/00040 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ'nin 10.03.2016 tarihli 2016/00040 sayılı sözleşmeye istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- 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 beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnönü Caddesi, Devres Han, NO:50/4 Gümüşsuyu-İSTANBUL

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PIYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ)

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

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

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

3.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



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. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır.

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

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

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

1) KARADENİZ İKLİMİ

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

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

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

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

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

3) KARASAL İKLİM

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

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır

NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İBBS-Düzyey1 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
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	525.806	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 belirlenirken: Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan; idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

3.1.2 EKONOMİK VERİLER

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.

Arcılık 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 EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PIYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

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

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

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut

finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

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

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

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

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

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

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

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir 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 2013 yılında da cazibesini koruması beklenmekte, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir.

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

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

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

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

3.2 ÖZEL VERİLER GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.2.1 TEKİRDAĞ İLİ

Tekirdağ 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 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 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

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/koy 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 mevzuatı ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan; idari bağıtlık, tüzel kişilik ve isim değişiklikten dikkate alınmıştır.

589.049 kişidir

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 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 İLÇESİ



Çerkezköy ilçesi, doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu ilçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü 326 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), 5 köyden (Yanıkışıl, Pınarca, Bahçeagıl, 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 nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından ilgili merkez ve idari kısıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan; idari bağıtlık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

SANAYİ VE TİCARET DURUMU

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

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi 29.03.1973 tarih ve 7/6177 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 1975 yılında kurulmuş, tahsis edilen arazi 4.550.215 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 tevsi 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.

COĞRAFYASI

İlçe toprakları, Ergene havzasındaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. Tekirdağ'ın doğu kesiminde bulunan Çerkezköy yöresinde, Istranca Dağları'nın uzantıları ile arazi engebelenir. Bu kesimlerde yükselti batıya göre daha düşüktür. Yöre topografyası, 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.

ULAŞIMI

Çerkezköy'e ulaşım, karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Çerkezköy ilçesi, Kınalı Ayrımı - Çerkezköy - Çorlu yolu ile Çerkezköy - Saray - Vize - Kırklareli yollarının kavşak noktasında bulunmaktadır. Ayrıca Beyciler-Çerkezköy bağlantı yolu ile TEM'e bağlanmaktadır. Çerkezköy için önem taşıyan TEM bağlantı yolu, ilçenin İstanbul metropolü ile ilişkisini kuvvetlendirmektedir. Çerkezköy ilçesinin, Tekirdağ il merkezi ile bağlantısı Çerkezköy – Çorlu – Tekirdağ karayolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy ilçesinde demiryolu bağlantısı İstanbul – Edirne – Avrupa demiryolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy istasyonu önemli ihracat istasyonlarından biridir.

Ayrıca İstanbul – Çerkezköy elektrikli banliyö hattında 1996’ dan beri yolcu taşınmaktadır. İlçedeki deniz yolu bağlantısı, Tekirdağ limanı ile ilişkilidir.

İKLİMİ

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

JEOLOJİK YAPISI

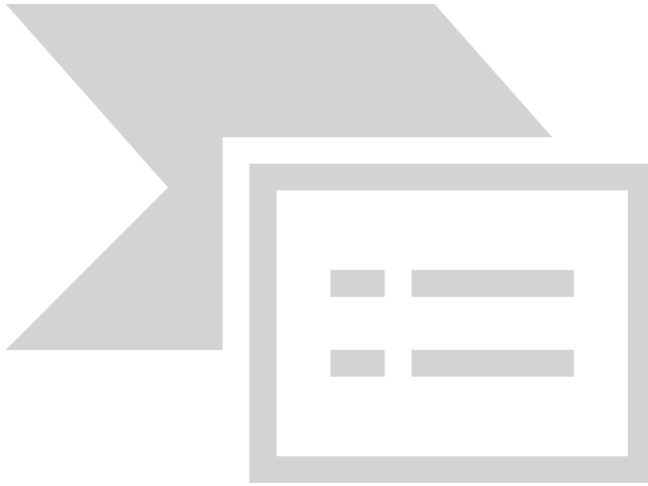
Tekirdağ’ın jeolojik yapısı oldukça gençtir. I. zamanda il alanı denizlerle kaplıdır. Bu arada aşınmalar nedeniyle denizlerin dibinde karasal kökenli tortular oluşmuştur. II. zamanda Alp kıvrımlarının etkisiyle Kuzey Anadolu dağları ile birlikte Tekir Dağları oluşmuştur. Daha önceden oluşmuş olan eski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

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

DEPREM RISKİ

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 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

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
YEVİMİYE 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
YEVİMİYE 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
YEVİMİYE NO	:	8853
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

326 ADA - 2 PARSEL		
İLİ	:	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	:	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	:	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	30 L4B
ADA NO	:	326
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.652,44 m. ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	101
SAHİFE NO	:	9930
TARİH	:	21.01.2016
YEVİMİYE NO	:	923
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

327 ADA - 2 PARSEL		
İLİ	:	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	:	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	:	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	30 L4B
ADA NO	:	327
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	718,84 m. ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	101

SAHİFE NO	:	9931
TARİH	:	21.01.2016
YEVMIYE NO	:	923
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

220 ADA - 125 PARSEL		
İLİ	:	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	:	ÇERKEZKÖY
MAHALLESİ	:	GAZİ MUSTAFA KEMAL PAŞA
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	KOCAGÖL
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 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

314 ADA - 1 PARSEL
<p>Değerleme konusu taşınmaza ait 22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 14.52 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 22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 14.54 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
<p>Değerleme konusu taşınmaza ait 22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 14.49 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 315 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>

326 ADA - 2 PARSEL

Değerleme konusu taşınmaza ait 22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 14.49 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Diğer (Konusu: İlk Öğretim Tesis Alanında Kalmaktadır) 13.01.2016 tarih ve 2016/31 Sayı, Fen Kayıt. Çerkezköy Belediyesi, 21.01.2016 tarih – 923 yevmiye

327 ADA - 2 PARSEL

Değerleme konusu taşınmaza ait 22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 10.09 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Diğer (Konusu: Orta Öğretim Tesis Alanında Kalmaktadır) 13.01.2016 tarih ve 2016/31 Sayı, Fen Kayıt. Çerkezköy Belediyesi, 21.01.2016 tarih – 923 yevmiye

220 ADA - 125 PARSEL

Değerleme konusu taşınmaza ait 22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden saat 14.56 itibari ile temin edilen "TAKBİS" kayıtları ekte sunulmuştur.

Rehinler Bölümü:

* Deniz Bank A.Ş. lehinde, 17.06.2015 tarih ve 8827 yevmiye sayısı ile %60 faiz oranı ile 1. derecede ve F.B.K. süre ile 12.000.000,00-TL tutarında bir ipotek tesis edilmiştir.

* Deniz Bank A.Ş. lehinde, 17.06.2015 tarih ve 8827 yevmiye sayısı ile %60 faiz oranı ile 2. derecede ve F.B.K. süre ile 12.000.000,00-TL tutarında bir ipotek tesis edilmiştir.

* Deniz Faktöring A.Ş. lehinde, 17.06.2015 tarih ve 8880 yevmiye sayısı ile %36 yıllık değişken faiz oranı ile 2/1 derecede ve F.B.K. süre ile 6.000.000,00-TL tutarında bir ipotek tesis edilmiştir.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: İmar KA 42 MAD gereğince Uygulama alanına girdiğine dair şerhtir. 28.09.1981 tarih 666 yevmiye.

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

22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede; 314 ada 1 parsel, 315 ada 1 parsel, 316 ada 1 parsel ile 220 ada 125 parselin son üç yıl içinde gerçekleşen alım satım işlemleri yoktur. 326 ada 2 parsel ile 327 ada 2 parsel, 325 ada 1 parselin ifrazından 21.01.2016 tarihinde tescil edilmiştir.

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

22.03.2016 tarihinde Çerkezköy Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede, gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ

- **314 ada-1 parsel (16.316,32 m.²):** 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında ve yaklaşık (08.01.2008 tarih ve 1/5000 ölçekli Çerkezköy 1. Etap Nazım İmar Planı) 1.189 m.² lik bölümü "Konut", 677 m.² lik bölümü "Yol" alanında, 13.01.2016 tarihli Tekirdağ Belediye Meclis Kararı ile onaylı, 1/5000 ölçekli, Çerkezköy, Gazi M. Kemal Paşa Mahallesi, 314 ada, 1 parsel Nazım İmar Planı değişikliği ile 7.715 m.² lik bölümü "Kültürel Tesis" ve 6.732 m.² lik bölümü "Kreş" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin konut alanında kalan bölümü; E: 2,0 ve H max: serbest yapılanma şartlarına sahiptir.

-315 ada-1 parsel (16.919,18 m.²): 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamındadır. Parsel toplam 16.919,18 m.² alana sahip olup 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 (17.617,23 m.²): 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamındadır. Parsel toplam 17.617,23 m.² alana sahip olup 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.

-326 ada-2 parsel (1.652,44 m.²): 04.04.2008 tarih 7 Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Parsel toplam 1.652,44 m.² alana sahip olup "İlköğretim Tesis Alanı" da kalmaktadır.

-327 ada-2 parsel (718,84 m.²): 04.04.2008 tarih 7 Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Söz konusu parsel yaklaşık 718,84 m.² alana sahip olup "Orta Öğretim Tesis Alanı" da kalmaktadır.

-220 ada-125 parsel (13.249,07 m.²): 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Tamamı 13.249,07 m.² parsel alanının 12.865 m.² lik bölümü "Özel Eğitim Tesis" alanında, 331 m.² lik bölümü "Mesleki ve Teknik Öğretim" alanında ve 55 m.² lik bölümü "Mesleki Eğitim Merkezi" 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 GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Rapora konu taşınmazların;

-04.04.2008 tarih ve 7 sayılı belediye meclis kararı ile "1 etap 1/1000 ölçekli "Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı" onaylanmıştır. Sonra,

-13.05.2010 Tarih 10 sayılı belediye meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli "Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı" onaylanmıştır. Daha sonra;

-29.12.2013 Tarihinde, "1 etap 1/1000 ölçekli "Revizyon Uygulama İmar Planı" na ait plan notu değişikliği onaylanmıştır. En son olarak;

- 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 İmar Plan Değişikliği yapılmıştır. Yeni plan notları ekte gösterilmiş olup buna göre;

I-7 MADDESİ:

BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VE ARSA VASFINI KAZANMIŞ İMAR PARSELLERİNDE TAKS, KAKS, EMSAL HESABI, TERK İŞLEMLERİ YAPILMASI VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KOŞULU İLE İLK PARSEL ALANINA (BRÜT PARSEL) GÖRE HESAPLANIR.

II-26 MADDESİ:

SAĞLIKLI BİR KENTSEL MEKÂN SAĞLAMAK AMACIYLA KONUT VE TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANLARINDA VERİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANI; PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3.000 M2 İLE 4.999 M2 ARASINDA OLANLARIN (3.000-4.999 DÂHİL) %15, 5.000 M2 İLE 9.999 M2 ARASINDA (5.000 VE 9.999 DÂHİL) OLANLARIN %20, 10.000 M2 VE ÜZERİNDE OLANLARIN İSE %25 ORANINDA ARTTIRILIR. BU ALANLARDA BLOKLARIN BOYUT VE ŞEKİLLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLMAYIP, YAPILAŞMA ŞARTLARINI ARTTIRMAMAK KAYDIYLA (H: SERBEST ALANLAR HARİÇ) HMAX: 24.50 M VE BELEDİYENİN ONAYLAYACAĞI MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR. KAT ADEDİ VERİLEN ALANLARDA LEHTE KULLANIMIN GERÇEKLEŞMESİ HALİNDE (E: ...) DEĞERİ VERİLEN ALANLARDAKİ UYGULAMA ŞARTLARI ESAS ALINIR.

PARSELLER ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİ AŞAMASINDA, PARSELLERİN TERKLERİNİN VE YOLDAN İHDASLARIN YAPILMASI GEREKLİDİR.

4.4 HUKUKİ DURUM ANALIZI

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

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

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

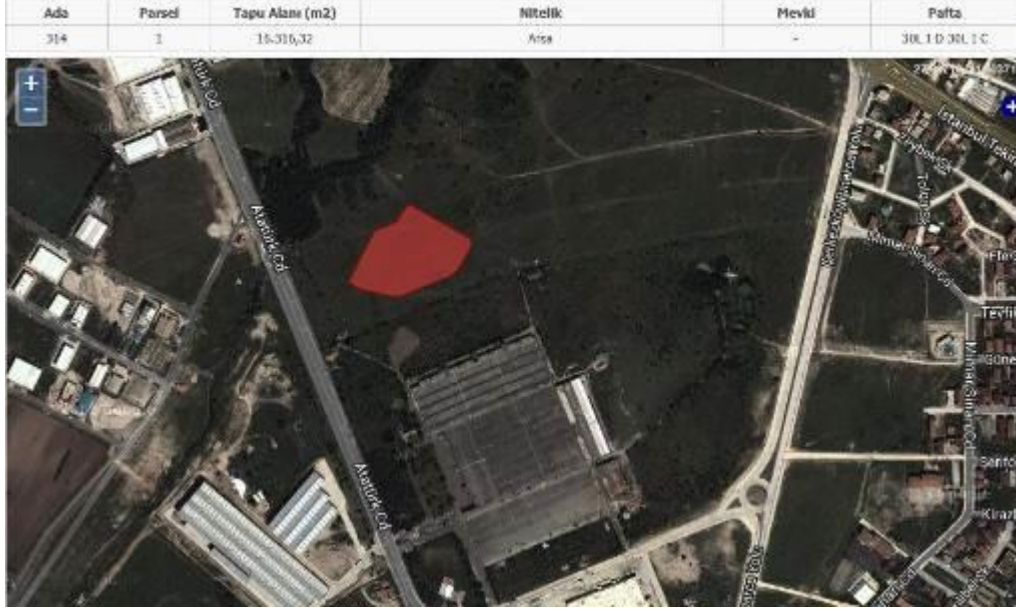
Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” vasfı taşımakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

314 ada-1 parsel



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

315 ada-1 parsel



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

316 ada-1 parsel

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
316	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.

326 ada-2 parsel

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Tekirdağ	Çerkezköy	Gazimustafakemalpaşa	326	2	1,652.44 m2	Arsa	-	30LIVB

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)



Rapora konu taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 326 Ada 2 numaralı Parselde kayıtlı, **N: 41,298324 E: 28,005247** coğrafi koordinatlarda konumlu arsadır.

327 ada-2 parsel

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Tekirdağ	Çerkezköy	Gazimustafakemalpaşa	327	2	718.84 m2	Arsa	-	30LVB

Yol Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)



Rapora konu taşınmazlardan Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 327 Ada 2 numaralı Parselde kayıtlı, N: 41,297939 E: 28,005060 coğrafi koordinatlarda konumlu arsadır.

220 ada-125 parsel

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
220	125	13.249,07	Arsa	Kocagöl	3127A-I-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, Kızılıpınar 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 konumdadır.

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 Otel 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 GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi 314 Ada-1 Parsel, 315 ada-1 parsel, 316 ada-1 parsel, 326 ada-2 parsel, 327 ada-2 parsel ve 220 ada-125 parselde kayıtlı sıra ile: 16.316,32 m.², 16.919,18 m.², 17.617,23 m.², 1.652,44 m.², 718,84 m.² ve 13.249,07 m.² alana sahip arsa vasfında boş parsellerdir.

MARTI GYO Portföyünde yer alan arsa vasıflı taşınmazların yeşil renkli olarak kadastral görünüşleri.



5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI

326-2, 327-2 220-125 NOLU PARSELLERİN GENEL GÖRÜNÜMLERİ



314-1, 315-1, 316-1 NOLU PARSELLERİN GENEL GÖRÜNÜMLERİ



5.3.2 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

5.4 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

314-1 parsel; 315-1 parsel ile 316-1 parsellerin geometrik şekli çokgendir ve yan yana komşu parsel düzenindedirler. Parseller Narin Tekstil fabrikalarının daha üst (Kuzey) tarafında konumlandıkları. 326-2 ve 327-2 parseller üçgen, 220-125 parsel ise bozuk dikdörtgene yakın formda 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 değerlendirme yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.

- "GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI"
- "MALİYET YAKLAŞIMI" VE
- "EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI" DIR.

6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir 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 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmazın boş arsa vasfında olmasından dolayı yapılaşma şartlarına göre "Emsal Karşılaştırma" ve "Arsa Artık Yöntemi" ile değerlendirme yapılmıştır.

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

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- RADİKAL EMLAK 0 531 578 8259
Kipa yakınında, 1477 Ada 7 parselde kayıtlı 4.065 m², H=30.30 m konut imarlı arsa 4.150.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **1.020 -TL/m²**
- AĞAR YAPI EMLAK 0 282 726 7261
GMK Paşa mahallesinde yer alan düşük imarlı 1.147 m² arsa 440.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **384-TL/m²**
- METROPARK EMLAK 0 212 596 3940
GMK Paşa mahallesinde, 4.050 m², E: 1.50 Konut imarlı arsa 4.250.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **1.050-TL/m²**
- RESMİ SATIŞ ile konu mülkün yan parseli olan 321 ada/1 parsel, 2009 yılında Tesco Kipaya 14.500.000-TL ye satıldığı bilgisi TAPU senedi olarak alınmıştır. Birim Değeri: **418-TL/m² Bugüne taşınmış değer: (2009 Ocak --- 2015 Aralık) 700-TL/m² dir.**
- TUĞBA HANIM 0 530 505 41 04
GMK Paşa mahallesinde taşınmazların yakınında TEM yolu cepheli 1474 Ada 1 Parselde kayıtlı konut imarlı 5531 m² arsa 3.300.000 TL ye satılmaktadır. Birim Satış Değeri: **597-TL/m²**
- ASLAN EMLAK 0 532 594 98 60 (Osman Bey)
GMK Paşa mahallesinde, Adliye Binası yakınında H:18.50 m, Ticaret + Konut imar şartlarına sahip 820 m² arsa 1.000.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **1.220-TL/m²**
- KLASS EMLAK 0 0532 058 59 35 (Erdal Bey)
GMK Paşa mahallesinde 644 m² Konut imarlı, 5 kat, H:15.50 m, imar şartlarına sahip arsa 330.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **512-TL/m² Yakınında aynı imarlı 502 m² alanı olan 382 ada 15 parsel 310.000 TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: 617-TL/m²**
- NUR EMLAK 0 539 728 8745
GMK Paşa mahallesinde taşınmazların yakınında H:30.50 m konut imarlı 4.000 m² arsa 3.500.000 TL ye satılmaktadır. Birim Satış Değeri: **875-TL/m²**

- **TURKUAZ EMLAK 0 537 788 4231**
GMK Paşa mahallesinde yer alan düşük imarlı 1.166 m² arsa 575.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **493-TL/ m²**
- **NUR EMLAK 0 539 728 8745**
GMK Paşa mahallesinde taşınmazların yakınında H: 30.50 m konut imarlı 9.770 m² arsa 12.800.000-TL satılmaktadır. Birim Satış Değeri: **1.310-TL/ m²**
- **VİZYON EMLAK 0 282 726 3666**
GMK Paşa mahallesinde, Narin Tekstil yanında, Konut imarlı 4.166 m² arsa 3.500.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **840-TL/ m²**
- **SİLİVRİ EMLAK 0 212 731 4142**
GMK Paşa mahallesinde 7.720 m² Konut imarlı, E: 1.50, H:30.50 m, imar şartlarına sahip arsa 6.000.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **777-TL/m²**
- **KAYA EMLAK 0 212 881 6716**
GMK Paşa mahallesinde 5.000 m² Konut imarlı arsa 4.000.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **800-TL/ m²**
- **SAHİBİNDEN 0 507 641 9797**
GMK Paşa mahallesinde Kipa ve Narin Park'a yakın konumda, 5.000 m² Konut imarlı arsa 6.000.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **1.200-TL/ m²**
- **DEKOR EMLAK 0 282 726 7235**
GMK Paşa mahallesinde, Diş Hastanesi yakınında 340 m² arsa 1.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Birim Kira Değeri: **2,94-TL/ m² /Ay**
- **ARSA MERKEZİ 0 2534 950 2187**
GMK Paşa mahallesinde 212 m² Sağlık Tesisi imarlı arsa 55.000-TL bedelle satılıktır. Birim Satış Değeri: **259-TL/ m²**

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda rapor konusu parseller için birim satış değerlerinin konut imarlı parseller için; **500 – 1.300 TL/m²** aralığında değerler olduğu gözlemlenmiştir. Eğitim, kültür ve kreş alanında kalan parseller için gerçek emsaller bulunamamıştır. Bir tek sağlık tesisi imarlı küçük bir parsel vardır ve **259-TL/m²** gibi bir değerdedir. Bu parseller için Çerkezköy Belediye Arsa Rayiç Bedelleri dikkate alınarak **425-TL/m² ile 550-TL/m²** aralığı değerler takdir edilmiştir. Emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak ayrıca arsa artık yaklaşımı ile de ulaşılan sonuçlar irdelenerek birim satış değerlerinin **400-800 TL/m²** birim değer aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

EMSAL YÖNTEMİ İLE

DEĞER TABLOSU			
ARSALAR	ALANLAR (m. ²)	BİRİM DEĞER (TL/m. ²)	ARSA DEĞERLERİ (TL)
314 Ada - 1 Parsel	16.316,32	460	7.505.500
315 Ada - 1 Parsel	16.919,18	650	10.997.500
316 Ada - 1 Parsel	17.617,23	600	10.570.300
327 Ada - 2 Parsel	718,84	550	395.400
326 Ada - 2 Parsel	1.652,44	550	908.800
220 Ada - 125 Parsel	13.249,07	595	7.883.200
DÜZELTME			-700
TOPLAM	64.820,64	TOPLAM	38.260.000

ÇERKEZKÖY EMLAK RAYİÇ DEĞERLERİ (ÇERKEZKÖY BELEDİYESİ WEB SİTESİ ALINTISI)

SOKAK ADI	RAYİÇ DEĞERİ (TL/M ²)	
İMARSIZ HİSSELİ PARSELLER	50	
SANAYİDEN KONUTA DÖNÜŞEN ADALAR	458,94	314 ADA – 1 PARSEL
KADİFE S.	510	
KARTAL S.	510	
NARİN C.	593,92	220 ADA-125 PARSEL
SAKAOĞLU S.	510	
ŞİŞMANLAR S.	510	
FIRAT S.	550	
HATİP S.	550	
NARİN C. (9-15/18-46)	550	326-2 VE 327-2 PARSELLER
SERÇE S.	550	

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- 220-125 parselin Narin Caddesine cepheli olması.
- Alt yapılarının tamamlanmış olması.
- Parsellerin topoğrafyasının düz olması.
- 315-1 ve 316-1 parsellerin bir kısmının konut imarlı 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.
- 314-1, 220-125, 326-2 ve 327-2 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 krizinin, Türkiye'ye olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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 uygulama 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.

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

7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazların 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 GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN 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 ARTIK YÖNTEMİ İLE ARSA DEĞERİ HESABI

Arsa Artık yöntemi ile arsa değeri hesabı

Ada No	315
Parsel No (Bulvar Cepheli)	1
Yapı Sınıfı Birim Maliyet	
Yapı Sınıfı	IV-B
Birim maliyet TL/m ²	860
Dolaylı Maliyetler	
Geliştirme Maliyeti	5%
Pazarlama	5%
Finansman	5%
Vergi ve Harçlar	5%
TOPLAM	20%
Veriler	
Birim maliyet TL/m ²	1032
Birim satış TL/m ²	* 1950-2525
Yatırımcı Karı %	33%
Proje süresi	1,2
Yapı Alanı m ²	59217
Satılabilir alan m ²	42298
Piyasa Faizi	9,0%
ARSA ALANI m ²	16919,18
DOPO	18%
Sonuçlar	
SATIŞ GELİRLERİ	96.309.564 TL
YAPI MALİYETİ	61.111.944 TL
GİRİŞİMCİ PAYI	23.896.358 TL
Birim Arsa Bedeli	668 TL
Arsa Bedeli	11.301.262 TL
Net Arsa Alanı m ²	13949,86391
Brüt Birim Arsa Bedeli =	668 TL
Net Birim Arsa Bedeli =	810 TL
Emsal Brüt Birim Arsa Bedeli =	650 TL

Arsa Artık yöntemi ile arsa değeri hesabı

Ada No	316
Parsel No	1
Yapı Sınıfı Birim Maliyet	
Yapı Sınıfı	IV-B
Birim maliyet TL/m ²	860
Dolaylı Maliyetler	
Geliştirme Maliyeti	5%
Pazarlama	5%
Finansman	5%
Vergi ve Harçlar	5%
TOPLAM	20%
Veriler	
Birim maliyet TL/m ²	1032
Birim satış TL/m ²	* 1925-2500
Yatırımcı Karı %	33%
Proje süresi	1,2
Yapı Alanı m ²	61660
Satılabilir alan m ²	44043
Piyasa Faizi	9,0%
ARSA ALANI m ²	17617,23
DOPO	63%
Sonuçlar	
SATIŞ GELİRLERİ	99.118.923 TL
YAPI MALİYETİ	63.633.120 TL
GİRİŞİMCİ PAYI	24.593.417 TL
Birim Arsa Bedeli	618 TL
Arsa Bedeli	10.892.386 TL
Net Arsa Alanı m ²	6453,191349
Brüt Birim Arsa Bedeli =	618 TL
Net Birim Arsa Bedeli =	1.688 TL
Emsal Brüt Birim Arsa Bedeli =	600 TL

* 1925 TL/M² - 2500 TL/M² BRÜT ALAN / NET ALAN SATIŞ BİRİM FİYATLARI

Brüt arsa X Emsal X 1.15 = Satılabilir alan

%25 KAKS ARTIŞ (PLAN NOTU)

GELİR YÖNTEMİ İLE

DEĞER TABLOSU			
ARSALAR	ALANLAR (m. ²)	BİRİM DEĞER (TL/m. ²)	ARSA DEĞERLERİ (TL)
314 Ada - 1 Parsel	16.316,32	460	7.505.500
315 Ada - 1 Parsel	16.919,18	668	11.302.000
316 Ada - 1 Parsel	17.617,23	618	10.887.400
327 Ada - 2 Parsel	718,84	550	395.400
326 Ada - 2 Parsel	1.652,44	550	908.800
220 Ada - 125 Parsel	13.249,07	595	7.883.200
DÜZELTME			700
TOPLAM	64.820,64	TOPLAM	38.883.000

Rapor konusu 315-1 ve 316-1 numaralı ve konut imarlı bu iki adet arsanın değer araştırmasında m.² bazında birim fiyatın saptanması için ayrıca "Arsa Artık Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre;

Herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır.

Arsa değerlemesinde, ilave 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 indirilerek, yüklenicinin olası karlılığı çerçevesinde arsa değerine ulaşılabilir.

Arsa Artık Yöntemi ile arsa değer hesabı;

"Arsa Artık Yöntemi" uygulandığında arsa değerleri olarak **315-1 nolu parselde; 11.302.000-TL (668-TL/m.²)** tutarında toplam ve birim değere ve **316-1 nolu parselde; 10.887.400-TL (618-TL/m.²)** tutarında toplam ve birim arsa değerine ulaşıldığı anlaşılmaktadır ki bu değerler; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde ettiğimiz **315-1 parsel için; 10.997.500 (650-TL/m.²)**, **316-1 parsel için; 10.570.300-TL (600-TL/m.²)** değerlerini güçlü bir şekilde desteklemektedir.

7.5 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz arsa vasfında olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu taşınmazlar Martı GYO'nun portföyünde yer almaktadır. Ancak yeniden portföye alınması hususunda taşınmazlar üzerinde önemli miktarda ipotek olduğundan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 30. maddesinde belirtilen düzenleme kapsamına uygunluğu durumunda taşınmazların "Arsa" olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazların Tekirdağ İli, Çerkezköy ilçesinde Kısımlar olarak “Konut Alanında”, “Özel İlköğretim Eğitim Alanında”, “İlk ve Orta Öğretim Alanında”, “Kültürel Tesis Alanında”, “Kreş Alanında”, “Mesleki ve Teknik Öğretim Alanında” ve “Mesleki Eğitim Merkez Alanı” içinde kalması, birbirlerine yakın ve kullanım kolaylığında olması, bölgenin sosyal potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmazlara olumlu yönde etki edeceği düşünülmektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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 alınmıştır.

DEĞER TABLOSU			
ARSALAR	ALANLAR (m. ²)	BİRİM DEĞER (TL/m. ²)	ARSA DEĞERLERİ (TL)
314 Ada - 1 Parsel	16.316,32	460	7.505.500
315 Ada - 1 Parsel	16.919,18	650	10.997.500
316 Ada - 1 Parsel	17.617,23	600	10.570.300
327 Ada - 2 Parsel	718,84	550	395.400
326 Ada - 2 Parsel	1.652,44	550	908.800
220 Ada - 125 Parsel	13.249,07	595	7.883.200
DÜZELTME			-700
TOPLAM	66.473,08	TOPLAM	38.260.000

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	38.260.000 -TL	13.478.950 -USD

(Taşınmazın Pazar değeri Otuz Sekiz Milyon İki Yüz Altmış Bin Türk Lirası'dır.)

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

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

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

Hayrettin ELDEMİR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400238

Osman N. ULUÖZYURT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401145

Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488