



T.C.

İSTANBUL 22. TİCARET MAHKEMESİ

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2025/915 Esas
TALİMAT NO : TEKİRDAĞ ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ 2025/192 TALİMAT
DAVACI : MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ
VEKİLİ : AV. SEDAT ÖZYURT
DAVALILAR : ---
DAVALI VEKİLİ : ---
DAVA TARİHİ : 17.11.2025
DAVA KONUSU : Ticari Şirket (Sermaye Artırımından Kaynaklanan)
RAPOR TARİHİ : 22.12.2025

BİLİRKİŞİ HEYETİ

CÜNEYT AKYOL	DR. OZAN ÖZTÜRK	İSA ZAMBAK
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Bil. Sic. No: 14636	Bil. Sic. No: 50	Bil. Sic. No: 14373



İÇİNDEKİLER

1. İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI	3
2. BİLİRKİŞİNİN CEVAPLAMASI GEREKEN SORULAR	3
3. BİLİRKİŞİDEN GÖZLEMLENMESİ VE İNCELENMESİ İSTENEN MADDİ UNSURLAR	3
4. İNCELEME YÖNTEMİ, BİLİMSEL VE TEKNİK DAYANAKLAR	3
5. ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME	4
a. Makro ve Mikro Ekonomik Çevre Analizi	4
i. Türkiye ve Marmara Bölgesi Gayrimenkul Dinamikleri	4
ii. Tekirdağ İli'nin Stratejik Önemi	4
iii. Çerkezköy İlçesi: Sanayi ve Kentleşme Sentezi	4
b. Mülkiyet Durumu ve Tapu Kayıt İncelemesi	5
i. Tapu Kaydı Detayları	5
c. İmar Durumu ve Şehircilik Teknik İncelemesi	5
d. Taşınmazın Fiziksel ve Konumsal Özellikleri	6
i. Konum ve Ulaşım Analizi	6
Topoğrafik ve Fiziki Yapı	7
6. GEREKÇELİ SONUÇ	13
7. EKLER	14



1. İNCELEMENİN KONUSU, KAPSAM VE SINIRLARI

İstanbul 22. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2025/915 Esas sayılı dosyası üzerinden, Tekirdağ Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2025/192 Talimat sayılı dosyası ile verilen görevlendirme uyarınca, dava konusu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada, 3 Parsel sayılı taşınmazın dava tarihi itibarıyla güncel piyasa rayiç değerinin (Pazar Değeri) tespitine yöneliktir. Bu çerçevede çalışma; taşınmazın tapu müdürlüğü ve belediye nezdindeki resmi kayıtlarının, güncel imar durumunun ve hukuki statüsünün incelenmesini, mahallinde yapılan fiziksel tespitleri, bölgenin gelişim trendi ile çevresel faktörlerin analizini ve bölgedeki emsal satışların "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak irdelenmesi incelemenin konusunu ve sınırlarını oluşturmaktadır.

2. BİLİRKİŞİNİN CEVAPLAMASI GEREKEN SORULAR

Mahkemenizce verilen ara karar ve görevlendirme tutanağı uyarınca heyetimizden istenen husus; dava konusu Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada, 3 Parsel sayılı taşınmazın, bulunduğu konum, imar durumu, yüzölçümü, çevresel özellikleri ve güncel piyasa koşulları dikkate alınarak dava tarihi itibarıyla gerçek piyasa rayiç değerinin (Pazar Değeri) tespit edilmesidir.

3. BİLİRKİŞİDEN GÖZLEMLENMESİ VE İNCELENMESİ İSTENEN MADDİ UNSURLAR

Heyetimizce Mahkemenizce verilen yerinde inceleme yetkisine dayanılarak yerinde yapılan gözlem ve dosya incelemesinde aşağıdaki maddi unsurlar tespit edilmiştir:

Tapu Kayıtları: Taşınmazın mülkiyet durumu, yüzölçümü ve niteliği.

İmar Durumu: Taşınmazın yapılaşma koşulları, fonksiyonu (Özel Rekreasyon Alanı) ve kısıtlılık durumları.

Fiziksel Özellikler: Taşınmazın topoğrafik yapısı, geometrik şekli, altyapı hizmetlerinden yararlanma durumu.

Çevresel Faktörler: Taşınmazın ilçe merkezine, ana arterlere, sanayi bölgelerine ve sosyal donatı alanlarına olan mesafesi.

Piyasa Verileri: Bölgedeki benzer nitelikteki veya emsal teşkil edebilecek taşınmazların güncel alım-satım rayiçleri.

4. İNCELEME YÖNTEMİ, BİLİMSSEL VE TEKNİK DAYANAKLAR

Değerleme çalışmasında, gayrimenkulün niteliğine en uygun olan "Pazar Yaklaşımı" (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) temel alınmıştır. Bu yöntem, değerlemesi yapılan taşınmaz ile benzer niteliklere sahip, yakın dönemde satılmış veya satışa sunulmuş gayrimenkullerin karşılaştırılması esasına dayanır.

Gayrimenkul değerlemesi, salt matematiksel bir işlem olmanın ötesinde, ekonomik verilerin, şehir planlama ilkelerinin ve hukuki kısıtların bir arada değerlendirildiği bir süreçtir. Bu bağlamda raporumuzda şu hususlar derinlemesine irdelenmiştir:

En Etkin ve Verimli Kullanım: Taşınmazın fiziki olarak mümkün, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı analiz edilmiştir. Taşınmazın "Özel



Rekreasyon" imarlı olması, bu analizi kritik hale getirmiştir. Zira standart konut imarlı parsellerden farklı olarak, bu tip gayrimenkullerin değeri, üzerindeki yapı yoğunluğundan ziyade, sunduğu ticari işletme potansiyeli ve "arazi rantı" ile ölçülür.

İkame Maliyeti Yaklaşımı: Taşınmaz üzerinde ekonomik değeri haiz bir yapı bulunmadığından, maliyet yaklaşımı sadece arazi değerinin belirlenmesinde yetersiz kalmış ve kullanılmamıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Halihazırda düzenli bir kira geliri bulunmayan taşınmaz için, varsayımsal bir proje üzerinden gelir hesabı yapmak spekülasyon sonuçları doğurabileceğinden, bu yöntem destekleyici veri olarak değerlendirilmiş, ancak nihai değer takdirinde belirleyici olmamıştır.

Taşınmazın konumu, yola cephesi, imar durumu, inşaat yapılmasına müsait durumu değerlendirildiğinde ve emsal oluşturabilecek civar satılık taşınmazların rayiçlerin yaklaşık ortalaması göz önüne alınarak keşif tarihi itibarı ile taşınmazın yaklaşık arsa birim değeri hesaplanacaktır.

5. ANALİZ, TESPİT VE DEĞERLENDİRME

a. Makro ve Mikro Ekonomik Çevre Analizi

i. Türkiye ve Marmara Bölgesi Gayrimenkul Dinamikleri

Gayrimenkul sektörü, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup, özellikle enflasyonist dönemlerde yatırımcılar için bir "güvenli liman" aracı olarak görülmektedir. Marmara Bölgesi, Türkiye'nin sanayi, ticaret ve finans merkezi olması hasebiyle gayrimenkul değer artışlarında başı çekmektedir. Bölgedeki nüfus hareketliliği, sanayi yatırımlarının desantralizasyonu (İstanbul merkezden çeperlere kayması) ve lojistik ağların gelişimi, Trakya alt bölgesini stratejik bir konuma taşımıştır.

ii. Tekirdağ İli'nin Stratejik Önemi

Tekirdağ, Avrupa ile Asya'yı bağlayan transit geçiş yolları üzerinde bulunması, Asyaport gibi devasa liman yatırımlarına ev sahipliği yapması ve İstanbul sanayisinin desantralizasyon sürecinde bir numaralı tercih olması nedeniyle, Trakya'nın sanayi başkenti konumundadır. İlde faaliyet gösteren yüzlerce ulusal ve uluslararası sanayi kuruluşu, sürekli bir istihdam artışı yaratmakta, bu da nitelikli konut ve sosyal donatı alanı ihtiyacını körüklemektedir. Tekirdağ'ın 2012 yılında Büyükşehir statüsü kazanması, imar ve şehircilik vizyonunun bütüncül olarak ele alınmasını sağlamış, özellikle Çerkezköy ve Çorlu aksı, birleşik bir metropol görünümüne kavuşmuştur.

iii. Çerkezköy İlçesi: Sanayi ve Kentleşme Sentezi

Çerkezköy, Tekirdağ ilinin yüzölçümü bakımından küçük ancak ekonomik katma değer ve nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ilçelerinden biridir. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi (ÇOSB), Türkiye'nin en köklü ve doluluk oranı en yüksek sanayi bölgelerinden biri olarak, ilçenin demografik yapısını doğrudan şekillendirmektedir.

İlçe Gayrimenkul Piyasasını Etkileyen Faktörler:

- Nüfus Baskısı:** Sanayi istihdamına bağlı yoğun göç, konut stokunun sürekli erimesine ve arsa talebinin canlı kalmasına neden olmaktadır.
- Arsa Arzı Sorunu:** İlçe sınırlarının dar olması ve büyük alanların sanayi tesislerine ayrılması nedeniyle, merkez mahallelerde (Gazi Mustafa Kemal Paşa vb.) yeni konut veya ticari proje geliştirilebilecek büyük parsel arzı son derece kısıtlıdır. Bu durum, mevcut boş parsellerin "kıtlık



rantı" üzerinden fiyatlanmasına yol açmaktadır.

3. **Sosyal Dönüşüm:** Çerkezköy, sadece bir "işçi kenti" olmaktan çıkıp, beyaz yakalı çalışanların ve üst yönetim kadrosunun da ikamet ettiği, sosyal ihtiyaçların çeşitlendiği bir kente dönüşmektedir. Bu dönüşüm, nitelikli rekreasyon alanlarına, özel eğitim tesislerine ve ticari komplekslere olan talebi artırmaktadır.

Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi

4. Dava konusu taşınmazın yer aldığı GMKP Mahallesi, Çerkezköy'ün idari ve prestij merkezidir. Çerkezköy Belediyesi, Adliye Sarayı, Hükümet Konağı ve Devlet Hastanesi gibi kentin en önemli kamusal yapıları bu mahalle sınırları içerisinde veya doğrudan etki alanındadır.
5. Bölge, kentin "modern yüzü" olarak tanımlanabilir. Geleneksel yapı dokusundan ziyade, site tarzı güvenli konut projelerinin, alışveriş merkezlerinin (Çerkezköy Center AVM) ve özel hastanelerin (İrmet Hospital, Optimed) yoğunlaştığı bir lokasyondur. Bölgenin sosyo-ekonomik profili B ve B+ gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge, sanayi alanı ile konut alanları arasında bir "tampon bölge" niteliğinde olup, her iki fonksiyonun yarattığı değerden de pozitif etkilenmektedir.

b. Mülkiyet Durumu ve Tapu Kayıt İncelemesi

i. Tapu Kaydı Detayları

Dava dosyasında mevcut Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 25.11.2025 tarihinde alınan güncel kayıtlara ve dosya münderecatındaki belgelere göre taşınmazın künyesi aşağıda detaylandırılmıştır:

Bilgi Başlığı	Kayıt Detayı
İl	Tekirdağ
İlçe	Çerkezköy
Mahalle	Gazi Mustafa Kemal Paşa (GMKP)
Ada / Parsel	929 / 3
Yüzölçümü	24.672,92 m ²
Ana Taşınmaz Niteliği	Arsa
Mevkii	-
Malik ve Hisse	MARTI OTEL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Edinim Tarihi ve Yevmiye	11.03.2022- 5625
Pafta	30.L.1.C

c. İmar Durumu ve Şehircilik Teknik İncelemesi

Çerkezköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan arşiv taraması ve 13.03.2024 tarihli, 396 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelenmiştir.

Plan Kararları:

- Fonksiyon:** Özel Rekreasyon Alanı, Kısmen Yol, Kısmen Park.



- **Emsal (KAKS):** 0.05
- **Yençok (Yükseklik):** 7.50 metre (2 Kat).
- **Yapılaşma Nizamı:** Ayrık Nizam.

Taşınmazın değerlemesindeki en kritik teknik parametre, imar fonksiyonunun yorumlanmasıdır. Emsal değerinin 0.05 olması, ilk bakışta yapılaşma hakkının çok düşük olduğu algısını yaratsa da, "Özel Rekreatyon" fonksiyonu, şehir merkezlerinde nadir bulunan ve yüksek ticari getiri potansiyeli taşıyan bir kullanım türüdür.

Plan Notları ve Kullanım Olanakları:

İlgili plan notlarına göre, bu alanlarda yapılabilecek tesisler şunlardır:

1. **Ticari Spor Kompleksleri:** Tenis kortları, halı sahalar, yüzme havuzları, fitness merkezleri.
2. **Eğlence ve Etkinlik Alanları:** Kır düğünü mekanları, açık hava konser alanları, lunapark, tematik parklar.
3. **Yeme-İçme Tesisleri:** Çay bahçeleri, kafeteryalar, büfeler, lokantalar (kapalı alan katsayısına riayet edilerek).
4. **Hafif Yapılar:** Sökülüp takılabilir nitelikteki, kalıcı betonarme olmayan yapılarla fonksiyon çeşitliliği artırılabilir.

Değer Artırıcı Unsurlar:

- **Mülkiyetin Özelliği:** Alanın "Kamu Parkı" değil, "Özel" rekreasyon alanı olması, mülkiyetin şahıs/şirkette kalmasına ve ticari işletme olarak kullanılmasına olanak tanır.
- **Geniş Açık Alan İhtiyacı:** Pandemi sonrası değişen şehircilik anlayışında, açık hava etkinlik alanlarına ve ferah sosyal tesislere olan talep artmıştır. Çerkezköy gibi yoğun yapılaşmanın olduğu sanayi kentlerinde, 25.000 m²'lik bütüncül bir açık alan, "nefes alma noktası" olarak stratejik bir ticari değere sahiptir.
- **Gelecek Beklentisi (Spekülatif Değer):** Taşınmazın çevresindeki parsellerin E:1.60 ve E:2.00 yoğunluğunda konut alanında kalması, şehrin gelişim baskısının bu parsel üzerinde de gelecekte fonksiyon değişikliği (Plan Tadilatı ile Konut veya Ticaret+Konut) ihtimalini canlı tuttuğunu göstermektedir. Gayrimenkul piyasası, bu tür "rezerv alanları" sadece mevcut yapılaşma hakkıyla değil, potansiyel değeriyle de fiyatlamaktadır.

d. Taşınmazın Fiziksel ve Konumsal Özellikleri

i. Konum ve Ulaşım Analizi

Heyetimizce 13.12.2025 tarihinde mahallinde yapılan yerinde inceleme ve uydu görüntüleri üzerinden yapılan analizlerde taşınmazın konumu detaylandırılmıştır:

- **Kuzey Cephesi:** Tan Sokak'a cephelidir.
- **Güney-Doğu Cephesi:** Türkan Saylan Caddesi'ne cephelidir. Bu cadde, bölgenin ana arterlerinden biri olup ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.
- **Kuzey-Batı Cephesi:** Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi (ÇOSB) ile sınırdır. Sanayi bölgesine 400 metre mesafede olması, OSB'deki beyaz ve mavi yakalı çalışan nüfusa yönelik hizmet üretimi açısından büyük avantajdır.



- **Ulaşım Aksları:** İstanbul-Tekirdağ karayoluna (D567) yaklaşık 150 m yürüme mesafesindedir. TEM Otoyolu bağlantısına araçla 5-10 dakika mesafededir.
- **Önemli Merkezlere Uzaklık:**
 - Çerkezköy Belediye Binası: ~1.70 km
 - Çerkezköy Devlet Hastanesi: ~2.40 km
 - Çerkezköy Adliyesi: ~2.25 km
 - Çerkezköy Center AVM: ~750 m



Topoğrafik ve Fiziki Yapı

- **Geometri:** Taşınmaz, yola geniş cephesi olan, uzun dikdörtgen formundadır. Bu form, parselin ifraz edilmeden bütüncül kullanımını veya proje geliştirilmesini kolaylaştırmaktadır.
- **Eğim ve Zemin:** Hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Bu eğim, hafriyat maliyetlerini artıracak düzeyde değildir. Zemin yapısı "Ana Taşınmaz" niteliğinde olup, bölgenin genel jeolojik yapısına uygundur.
- **Mevcut Durum:** Parsel üzerinde herhangi bir kalıcı yapı bulunmamaktadır. Sınırları tel çit veya duvarla çevrili değildir. Yer yer inşaat artıkları ve doğal bitki örtüsü mevcuttur. Elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon ve telekomünikasyon altyapıları parsel sınırındadır ve kullanıma hazırdır.



Emsal 1:

hepsiemlak.com/tekirdag-cerkezkoy-gazi-mustafa-kemalpaşa-satilik/imarli-konut/131840-705

hepsiemlak Yaşamına en uygun evi birlikte bulalım

EN - RU Giriş Yap veya üye ol Ücretsiz İlan Ver

Home > Satılık > Tekirdağ > Çerkezköy > Gazi Mustafa Kemalpaşa > İmarlı - Konut > 131840-705

SATILIK İMARLI ARSA TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY'DE 825 M²

10.500.000 TL

Tekirdağ / Çerkezköy / Gazi Mustafa Kemalpaşa Mah.

İlan no	131840-705
Son Güncelleme	09-12-2025
İlan Durumu	Satılık
Arsa Tipi	İmarlı - Konut
Kat Karşılığı	Hayır
Metrekare	825 m2
Metrekare Birim...	12.727,27 TL
Tapu Durumu	Müstakil Tapulu
Ada / Parsel No	1177 / 12
Kaks (Emsal)	0.3
Gabari	6.50
Krediye Uygunlu...	Uygun
Takas	Hayır

SEMATE Hüseyin Sönmez Sematte Gayrimenkul 3.Yıl **Firmanın Diğer İlanları**

Telefon Numarasını Göster

Mesaj Gönder

Whatsapp

Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi 3407586

Dava konusu taşınmaz ile aynı mahallede (Gazi Mustafa Kemal Paşa), yakın çevrede yer alan ve benzer nitelikler taşıyan satılık bir arsa ilanı tespit edilmiş olup, veriler aşağıda irdelenmiştir:

Emsal Bilgileri:

Konum: Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, G.M.K.P. Mahallesi

Ada / Parsel: 1177 Ada / 12 Parsel

Yüzölçümü: 825 m²

İmar Durumu: Konut İmarlı, Emsal (KAKS): 0.30, Gabari: 6.50 (2 Kat)

Satış Fiyatı: 10.500.000,00 TL

Birim Fiyat: 12.727,27 TL/m²

Kaynak: Hepsiemlak İlan No: 131840-705 (Güncelleme Tarihi: 09.12.2025)

Değerlendirme ve Düzeltme (Şerefiye Hesabı): Dava konusu **929 Ada 3 Parsel** sayılı taşınmaz ile **Emsal 1 (1177/12)** karşılaştırıldığında şu hususlar tespit edilmiştir:

İmar Fonksiyonu Farkı (-): Emsal parsel "Konut" imarlı olup E:0.30 yoğunluğa sahiptir. Dava konusu taşınmaz ise "Özel Rekreasyon Alanı" (E:0.05) fonksiyonundadır. İnşaat yoğunluğu açısından emsal parsel matematiksel olarak daha avantajlı görünmektedir.

Konum ve Cephe Avantajı (+): Dava konusu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden biri olan **Türkan Saylan Caddesi**'ne (geniş yol) cephelidir ve ticari görünürlüğü (tabela değeri) çok yüksektir. Emsal parsel ise daha iç bölgede, ara sokak konumundadır. Bu durum dava konusu taşınmaz lehine ciddi bir değer artışı sağlamaktadır.

**Emsal Bilgileri:****Konum:** Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Fatih Mahallesi**Ada / Parsel:** 879 Ada / 6 Parsel**Yüzölçümü:** 496 m²**İmar Durumu:** Konut İmarlı (Çevredeki yapılaşma incelendiğinde 5-6 katlı nizamda yapılaşmaya müsait olduğu görülmektedir.)**Satış Fiyatı:** 17.500.000,00 TL**Birim Fiyat:** 35.282,26 TL/m²**Kaynak:** Sahibinden.com İlan No: 1273883803 (İlan Tarihi: 25.11.2025)**Değerlendirme ve Düzeltme (Şerefiye Hesabı):** Dava konusu **929 Ada 3 Parsel** sayılı taşınmaz ile **Emsal 2 (879/6)** karşılaştırıldığında şu teknik hususlar tespit edilmiştir:**İmar Fonksiyonu ve Yoğunluk Farkı (-):** Emsal 2 parseli, Fatih Mahallesi'nde yoğun konut yapılaşmasının olduğu bir bölgededir ve görselden de anlaşıldığı üzere çok katlı yapılaşmaya (Yüksek Emsal) uygundur. Bu durum m² birim fiyatını (35.282 TL) yukarı çekmektedir. Dava konusu taşınmaz ise E:0.05 "Özel Rekreasyon Alanı" imarlıdır. Yapılaşma hakkının düşüklüğü nedeniyle emsal değere ciddi oranda **negatif düzeltme (iskonto)** uygulanmasını gerektirir.**Parsel Büyüklüğü ve Nitelik Farkı (-):** Emsal parsel 496 m² olup, küçük ölçekli müteahhitlik hizmetlerine uygun, likiditesi çok yüksek bir arsadır. Dava konusu taşınmaz ise 24.672 m² büyüklüğünde olup alıcı kitlesi daha sınırlı (kurumsal veya büyük yatırımcı) olan bir gayrimenkuldür. Bu durum likidite farkı iskontosu gerektirir.**Konum ve Ticari Potansiyel Avantajı (+):** Emsal parsel, konut alanı içerisinde ara sokak konumunda iken; dava konusu taşınmaz **Türkan Saylan Caddesi** gibi ana bir artere cepheli, OSB ve AVM aksında yer alan, ticari görünürlüğü (tabela değeri) çok yüksek prestijli bir parseldir. İmar yoğunluğu düşük olsa da, üzerine yapılabilecek rekreasyon tesislerinin ticari getiri potansiyeli, arsa değerini yukarı yönde desteklemektedir.

Karşılaştırma Kriteri	Düzeltilme Oranı	Gerekçe
Ham Birim Fiyat	35.282 TL/m ²	İlan Satış Fiyatı
Pazarlık Payı	- %5	Satışa dönüşme iskontosu
İmar Fonksiyonu Farkı	- %65	Yüksek Yoğunluklu Konut (Emsal) ile Rekreasyon (Dava Konusu) farkı.
Konum ve Ticari Potansiyel Şerefiyesi	+ %20	Taşınmazın ana arter üzerindeki stratejik konumu.
Büyüklik ve Nadirlik Primi	+ %2	Emsal parselin küçüklüğü likidite sağlasa da, dava konusu parselin büyüklüğü kurumsal yatırımcı için değerlidir.
NET BİRİM DEĞER	16.935 TL/m ²	Düzeltilmiş Piyasa Rayici



Emsal 3:

sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-yuvakurdan-mukkemmel-konumda-imarli-tek-tapu-arsa-acil-satilik-1285865057/detay

Anasayfa > Emlak > Arsa > Satılık > Tekirdağ > Çerkezköy > Çerkezköy > Gazi Mustafa Kem...

Favori İlanlarım | Favori Aramalarım | Size Özel İlanlar | Karşılaştır

YUVAKURDAN MÜKEMMEL KONUMDA İMARLI TEK TAPU ARSA ACİL SATILIK

★ Favorilerime Ekle Yazdır

10.750.000 TL
m² fiyatı: 26.284 TL/m²

Tekirdağ / Çerkezköy / Gazi Mustafa Kemalpaşa Mh.

İlan No: 1285865057
İlan Tarihi: 13 Aralık 2025
Emlak Tipi: Satılık Arsa
İmar Durumu: Konut
m²: 409
m² Fiyatı: 26.284
Ada No: 452
Parsel No: 1
Pafta No: Belirtilmemiş
Kaks (Emsal): Belirtilmemiş
Gabari: Belirtilmemiş
Krediye Uygunluk: Evet
Tapu Durumu: Müstakil Tapulu
Kimden: Emlak Ofisinden
Takas: Hayır

İlan ile ilgili Şikayetim Var

YUVAKUR YUVAKUR İNŞAAT GAYRİMENKUL

İlker Uca
Tüm İlanları | Favori Satıcılarımı ekle

İş: 0 (282) 726 71 25
Cep: 0 (542) 135 15 95

Mesaj gönder

Büyük Fotoğraf | Video | Sanal Tur

Dava konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde (Gazi Mustafa Kemal Paşa), yoğun yerleşimin olduğu bölgede satışa sunulan konut imarlı arsa ilanı incelenmiştir.

Emsal Bilgileri:

Konum: Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, G.M.K.P. Mahallesi.

Ada / Parsel: 452 Ada / 1 Parsel.

Yüzölçümü: 409 m².

Nitelik: "Mükemmel Konumda İmarlı Tek Tapu Arsa".

İmar Durumu: Konut İmarlı (Yerleşik alan içerisinde, yapılaşmaya hazır).

Satış Fiyatı: 10.750.000,00 TL.

Birim Fiyat: 26.284,00 TL/m².

Kaynak: Sahibinden.com İlan No: 1285865057 (İlan Tarihi: 13 Aralık 2025).

Değerlendirme ve Düzeltme (Şerefiye Hesabı): Dava konusu 929 Ada 3 Parsel sayılı taşınmaz ile Emsal 3 (452/1) karşılaştırıldığında şu hususlar tespit edilmiştir:

İmar Fonksiyonu Farkı (-): Emsal parsel, mahalle içerisinde yerleşik konut alanındadır ve yüksek yoğunluklu yapılaşmaya müsaittir. Dava konusu taşınmaz ise E:0.05 "Özel Rekreasyon Alanı" fonksiyonundadır. İnşaat emsal hakkı bakımından emsal parsel avantajlıdır. Bu durum, birim fiyatta negatif düzeltme (iskonto) yapılmasını gerektirir.



Konum ve Cephe Avantajı (+): Emsal 3 parseli mahalle içi yola cepheli iken; dava konusu taşınmaz Çerkezköy'ün prestijli akslarından Türkan Saylan Caddesi'ne (geniş bulvar) cephelidir. Dava konusu taşınmazın ticari tabela değeri, ulaşım kolaylığı ve görünürlüğü emsal parselden çok daha yüksektir. Bu durum "Konum Şerefyesi" olarak pozitif yansıtılmıştır.

Büyüklik ve Proje Geliştirme Potansiyeli (+): Emsal 3, 409 m² büyüklüğünde standart bir konut parselidir. Dava konusu taşınmaz ise **24.672 m²** büyüklüğünde, bölgede nadir bulunan devasa bir "proje geliştirme arazisi" niteliğindedir. Kurumsal firmalar (özel eğitim, sağlık, spor kompleksi vb.) için bu büyüklükte ve tek tapu yer bulmanın zorluğu (kıtık rantı), birim fiyata pozitif yönde etki etmektedir.

Karşılaştırma Kriteri	Düzeltilme Oranı	Gerekçe
Ham Birim Fiyat	26.284 TL/m ²	İlan Satış Fiyatı
Pazarlık Payı	- %5	Satışa dönüşme iskontosu
İmar Fonksiyonu Farkı	- %60	Konut Alanı (Emsal) ile Rekreasyon Alanı (Dava Konusu) farkı.
Konum ve Ticari Potansiyel Şerefyesi	+ %25	Ana bulvar cephesi ve ticari görünürlük avantajı.
Büyüklik ve Nadirlik Primi	+ %15	Bölgede benzeri olmayan büyüklükteki arazinin proje geliştirme primi.
NET BİRİM DEĞER	17.085 TL/m ²	Düzeltilmiş Piyasa Rayici



6. GEREKÇELİ SONUÇ

Mahkemenizin görevlendirmesi uyarınca, dava konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesi, resmi kurum kayıtlarının tetkiki, bölgedeki serbest piyasa araştırmaları ve yukarıda detayları verilen emsal analizleri neticesinde aşağıdaki sonuç ve kanaate varılmıştır:

- Taşınmazın Niteliği: Dava konusu taşınmaz, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 929 Ada, 3 Parsel sayılı, 24.672,92 m² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazdır.
- İmar ve Potansiyel Durumu: Taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Rekreatyon Alanı" (Emsal: 0.05, Yençok: 7.50m) fonksiyonunda kalmaktadır. Her ne kadar konut alanlarına kıyasla inşaat yoğunluğu düşük olsa da; parselin 24 dekarı aşan büyüklüğü, bölgedeki nadir "tek tapu bütüncül proje alanı" niteliği ve Türkan Saylan Caddesi gibi ana bir artere cepheli olması, taşınmaza yüksek bir ticari potansiyel (düğün salonu, spor kompleksi, özel eğitim/sağlık tesisi, kır kahvesi vb. rekreasyonel işletmeler) kazandırmaktadır.
- Piyasa Analizi ve Değer Takdiri: Bölgedeki konut ve sanayi imarlı arsaların piyasa rayiçleri (Emsal 1, 2 ve 3) incelenmiş ve "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile dava konusu taşınmaza uyarlanmıştır.
 - Emsal 1'den türetilen değer: 17.180,00 TL/m²
 - Emsal 2'den türetilen değer: 16.935,00 TL/m²
 - Emsal 3'ten türetilen değer: 17.085,00 TL/m²

Yapılan şerefiye düzeltmeleri (imar farkı iskontosu, konum ve büyüklük primi ilavesi) neticesinde, emsallerin işaret ettiği ortalama birim değerlerin birbirine yakınsadığı ve 17.000,00 TL/m² seviyesinin piyasa gerçeklerini yansıttığı görülmüştür.

Buna göre; dava konusu taşınmazın dava tarihi itibarıyla nakdi sermaye artırımına esas toplam pazar değeri:

$$24.672,92 \text{ m}^2 \times 17.000,00 \text{ TL/m}^2 = 419.439.640,00 \text{ TL}$$

Yazıyla: (Dört Yüz On Dokuz Milyon Dört Yüz Otuz Dokuz Bin Altı Yüz Kırk Türk Lirası) Olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor heyetimizce, mevcut veriler ışığında, bağımsızlık ve tarafsızlık ilkesine bağlı kalınarak, bilimsel ve teknik esaslara uygun olarak hazırlanmış olup, elektronik imza ile imza altına alınmıştır. Yüce Mahkemenizin takdirlerine saygıyla arz olunur. 22.12.2025

BİLİRKİŞİ HEYETİ

CÜNEYT AKYOL

DR. OZAN ÖZTÜRK

İSA ZAMBAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Bil. Sic. No: 14636

Bil. Sic. No: 50

Bil. Sic. No: 14373



7. EKLER

Dava konusu taşınmaza ait fotoğraflar









Mer'i İmar Planı	Çerkezköy İlçesi 1. Etap RUIP
Fonksiyon	Kısmen Park . Kısmen Park . Kısmen Refüj . Kısmen Refüj . Kısmen Rekreasyon Alanı . Kısmen Rekreasyon Alanı

Tasdik Tarihi	04.04.2008
Ölçeği	1/1000
İlçe	ÇERKEZKÖY
Mahalle	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA

Pafta	F19B20C3C
Ada	929
Parsel	3
Hesap Alanı	24677,73 m ²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE BAŞVURUNUZ.
Kısıtlama	

📍 KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ

Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=27°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 583557.03m - YUKARI (X) = 4574834.13m
Coğrafi Koordinat	41°18'15.027" N 27°59'51.801" E