

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY'DE 2 ADET ARSA İÇİN DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2012R173-3
Rapor Tarihi: 31.12.2012

Raporu Talep Eden:
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
İNÖNÜ CADDESİ, DEVRES HAN,
NO:50/4, GÜMÜŞSUYU-İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

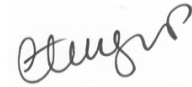
Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Boş durumda olan 2 adet arsa
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 6 ada, 106 no'lu ve 325 ada, 1 no'lu parseller, Çerkezköy/TEKİRDAĞ
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2012
Rapor No	: 2012R173-3
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yaklaşımına göre piyasa değeri takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Kocagöl mevkii, 6 ada, 106 no'lu parsel ve 325 ada 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı gayrimenkuller
İmar Durumu	: Detaylı bilgi "4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum" bölümündedir.
Gayrimenkullerin 31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri (KDV hariç)	: 11.671.000.-TL (Onbirmilyonaltıyüzyetmişbirbin.- Türk Lirası)
Gayrimenkullerin 31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri (%18 KDV dahil)¹	: 13.772.000.-TL (Onüçmilyonyediyüzyetmişikibin.- Türk Lirası)

1 USD=1,78- TL kabul edilmiştir.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Şirin YAZICI

Lisans N°: 400112, FRICS

¹ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
BÖLÜM 3	8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 Tekirdağ İli	10
3.2.2 Çerkezköy İlçesi	11
BÖLÜM 4	12
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	12
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	14
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	14
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	15
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	15
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	15
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	17
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	17
BÖLÜM 5	17
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	17
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	17
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	17
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	17
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.5 Harici ve Müteferrik İşler	18
BÖLÜM 6	18
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	18
BÖLÜM 7	19
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	19
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	19
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	19
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	19
7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
7.2.2 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	21
BÖLÜM 8	22
SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
EKLER	23
EVA, Rapor No: 2012R173-3, Rapor Tarihi 31.12.2012	4

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 07.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2012R173-3 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Kocagöl mevki, 6 ada, 106 ve 325 ada 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, İnönü Caddesi, Devres Han, No:50/4 Gümüşsuyu – Beyoğlu / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.12.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	19.01.2012	-	-
Rapor Numarası	2011R167-8	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	11.331.000.-TL. (KDV Hariç)	-	-

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

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

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak EVA, Rapor N°: 2012R173-3, Rapor Tarihi 31.12.2012

karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

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

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

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

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler²

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

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

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3
2011	%76,8

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2011 yılı için 92 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.622 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.622 kişi/ km ²
Ankara	190 kişi/ km ²
İzmir	331 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km ²

² Kaynak: www.tuik.gov.tr

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılmadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa’da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Tekirdağ İli



Tekirdağ ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında, doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne , kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. İlin merkezi aynı adı taşıyan Tekirdağ şehridir. Uluslararası transit yolları olan E-84 ve D-100 Karayolları il sınırları içinden geçmektedir. İlin İstanbul, Ankara ve İzmir gibi önemli merkezler ile bağlantısı bulunmaktadır. Avrupa'ya giden demiryolları il sınırları içinden geçmektedir. İlden Çerkezköy İlçesinden İstanbul'a tren seferleri yapılmaktadır. Denizyolları ile Marmara ve Avşa Adalarına seferler yapılmakta

olup, ayrıca Akport Limanı'ndan İtalya'nın Trieste Limanı'na haftada iki gün Ro Ro seferleri düzenlenmektedir. İl merkezine 39 km. uzaklıkta Marmara Ereğlisi İlçesi'nde bulunan Martaş Limanı'nda ise çağdaş limancılığın gereği olan tüm hizmetler verilmektedir. Çorlu ilçesinde bulunan hava alanından Rusya ve bağımsız ülkeler topluluğuna charter seferleri düzenlenmekte olup, havaalanı uluslararası statüye sahiptir. İl merkezine uzaklığı 37 km. olup, ulaşımı Çorlu minibüsleri ile sağlanmaktadır.

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

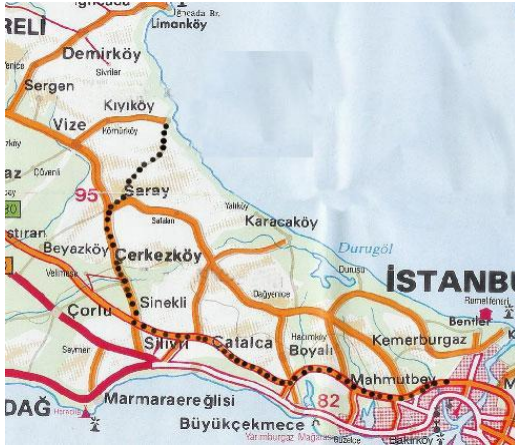
2011 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre il nüfusu 829.873 olup, nüfus yoğunluğu 131 kişi/km²'dir.

İl	Toplam Nüfus (2011)	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Tekirdağ	829.873	572.359	257.514	6.313 km ²	131 kişi/km ²

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

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

3.2.2 Çerkezköy İlçesi



Çerkezköy ilçesi, doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu ilçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü 326 km²'dir. Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. Çerkezköy İlçesi, idari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi OsmanPaşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık, Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy, Kızılpınar), 5 köyden (Yanıkagıl, Pınarça, 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 ha'lık 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.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çerkezköy	177.442	79.697	97.745	326 km ²	544 kişi/km ²

Çerkezköy'ün 2007 yılı genel nüfus sayımına göre nüfusu merkezde 60.907, belde ve köylerde 70.816 olmak üzere toplamda 131.723 olan Çerkezköy'ün 2011 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu merkezde 79.697, belde ve köylerde 97.745 olmak üzere toplam nüfusu 177.442'dir.

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Gazi Mustafa Paşa Mahallesi, Saray Yolu üzeri, Narin Caddesi, 325 ada 1 no'lu parsel ve 6 ada 106 no'lu parsel, Çerkezköy/Tekirdağ

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahalle sınırları içerisinde Narin Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Narin Caddesi, Çerkezköy Saray yolu olarak bilinmekte olup, bu cadde üzerinde ticari faaliyetler yoğunudur. Bu yönüyle ilçe içerisindeki önemli akslardan biridir. Aynı zamanda Narin Caddesi'nin takibiyle organize sanayi bölgesine ve konut projelerinin yoğunluğu Kapaklı mevkiine ulaşmak mümkündür.

Değerleme konusu 325 ada 1 no'lu parsel ile 6 ada 106 no'lu parseller karşılıklı olarak Narin Caddesi'ne cephelidir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde; Tesco Kipa AVM, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Pakize Narin Orta Öğretim Okulu, İnci Narin İlköğretim Okulu, Mesleki Eğitim Merkezi, Çerkezköy Belediye Başkanlığı ve Çerkezköy Özel Hastanesi bulunmaktadır.

Konu Gayrimenkul 'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Organize Sanayi Bölgesi	4 km.
Çorlu-Çerkezköy Yolu	2 km.
Merkez	1,1 km.
Çerkezköy-İstanbul Bağlantı Yolu	2,2 km.





4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Tekirdağ
İlçesi	:	Çerkezköy
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Gazi Mustafa Kemal Paşa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü	:	23.270,11 m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	325
Parsel No.	:	1
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Arsa
Sahibi - Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

İli	:	Tekirdağ
İlçesi	:	Çerkezköy
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Gazi Mustafa Kemal Paşa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Kocagül
Yüzölçümü	:	15.149,13 m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	6
Parsel No.	:	106
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Arsa
Sahibi - Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat ve tapu bilgileri, 04.01.2013 tarihli müşteri tarafından temin edilen TAKBİS kayıtları ekte sunulmuştur.

6 Ada 106 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesi:

- İmar kanunu 42. Madde* gereğince uygulama alanına girdiğine dair şerhtir ibaresi yer almaktadır. (28.09.1981 tarih, 666 yevmiye numarası ile)

**Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.*

Şerhler Hanesi:

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

325 Ada 1 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesi:

- 4562 sayılı OSB Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri uygulanır. (27.08.2002 tarih ve 3165 yevmiye numarası ile)

Rehinler Hanesi:

- Şekerbank T.A.Ş. lehine, %20 değişken faizli f.b.k süreli 5.550.000.-Euro bedel ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır. (06.02.2012 tarih, 1931 yevmiye numarası ile.)

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

- Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat ve tapu bilgileri, 04.01.2013 tarihli müşteri tarafından temin edilen TAKBİS kayıtları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir;

6 Ada 106 No'lu Parsel

- Marpaş Gıda Otel Lokanta Ekipmanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeyken 20.04.2010 tarih, 5388 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" sebebi ile Narin Tekstil A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Narin Tekstil A.Ş. mülkiyetindeyken 22.04.2010 tarih 5537 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

325 Ada 1 No'lu Parsel

- Narin Tekstil A.Ş mülkiyetindeyken 30.09.2010 tarih, 12815 yevmiye numarası ile “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” sebebi ile Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Narin Tekstil Endüstrisi A.Ş. mülkiyetindeyken 30.09.2010 tarih 12833 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu 325 ada 1 parsel, 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda “Konut, Yol, ilköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak, **değerleme konusu parselin Sermaye Piyasası hükümleri uyarınca GYO portföyüne Gayrimenkul (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Parsel üzerinde proje geliştirilmesi aşamasında, parselin terklerinin yapılması gerekli olacaktır.**

Değerleme konusu 6 ada 106 parsel; 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda “Özel Eğitim Tesis Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde “**Kamu haczi**”: İstanbul Ulaştırma Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 26.09.2012 tarih, 15468 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 354.481,51.-TL (Alacaklı: İstanbul Ulaştırma Vergi Dairesi Müdürlüğü) (27.09.2012 tarih, 15113 yevmiye numarası ile) bulunmaktadır. Bu durum göz önünde bulundurularak, **değerleme konusu parselin Sermaye Piyasası hükümleri uyarınca GYO portföyüne ilgili haciz kaldırılmadan “Gayrimenkul (Arsa)” olarak alınmasında sakınca bulunmaktadır.**

4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün, 27.12.2012 tarih 11508 sayılı tarafımızca sunulan dilekçemize istinaden 07.01.2013 tarihli M.59.6.ÇER.0.13.3523-185 sayılı imar durum belgesine göre;

✓ **İmar Durumu:**

325 ada 1 parsel;

Değerleme konusu gayrimenkul 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda “**Konut, Yol, ilköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanı**”nda kalmaktadır.

Konut Alanlarında Yapılanma Koşulları:

- Emsal: 2,00,
- Hmax: 30,50 m. dir

6 ada 106 parsel:

Değerleme konusu gayrimenkul 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Özel Eğitim Tesis Alanı"nda kalmaktadır.

**Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 07.01.2013 Tarihli
M.59.6.ÇER.0.13.3523-185 Sayılı İmar Durum Belgesi**

T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

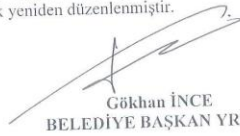
SAYI – M.59.6.ÇER.0.13.3523-185 07/01/2013
KONU – İmar durumu hk.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bostancı E-5 Kavşağı Şebnem Sokak Tavukçuoğlu İş Hanı Kat=5
Eva Gayrimenkul Bostancı/ Kadıköy / İSTANBUL

İLGİ – 27.12.2012 Tarih 11508 sayılı dilekçeniz.
İlgili dilekçenizde imar durumları sorulan:

- İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 6 ada 106 numaralı parsel;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Tesis Alanında kalmaktadır.
- İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 314 ada 1, 315 ada 1, 316 ada 1 numaralı parseller;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında, E=2.00 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanı ve donatı alanlarında kalmaktadır.
 - 05.12.2008 tasdik tarihli Çerkezköy Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında E=2.00 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanı ve donatı alanlarında kalmaya devam etmiştir.
 - Ancak, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İmar Planı değişikliği ile ilgili parsellerin bulunduğu bölgede yer alan konut ve ticaret fonksiyonları E=2.00 Hmax= Serbest olarak düzenlenmiş olup, parsellerin konut ve donatı alanlarında kalma durumu devam etmektedir.
- İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 325 ada 1 numaralı parsel;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Konut, yol, ilköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanlarında kalmaktadır.
- İlçemiz G.M.K.P Mahallesi 323 ada 3 numaralı parsel;
 - 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında, E=1.50 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanında kalmaktadır.
 - Ancak, 10.10.2008 tarih 17 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 323 ada 3 parselde ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile konut alanı yapılaşma şartları E=1.50 Hmax=36.50 olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.


Gökhan İNCE
BELEDİYE BAŞKAN YRD.

Ek: Plan örnekleri
1/1000 Ölçek 1. Etap Çerkezköy
Revizyon İmar planı Plan notları

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

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

✓ **Yapı Denetim**

- Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için, söz konusu gayrimenkul Yapı Denetim Kanununa tabi değildir.

4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yılı içeren herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 325 ada 1 parsel, 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Yol, İlköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak, **değerleme konusu parselin Sermaye Piyasası hükümleri uyarınca GYO portföyüne Gayrimenkul (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Parsel üzerinde proje geliştirilmesi aşamasında, parselin terklerinin yapılması gerekli olacaktır.**

Değerleme konusu 6 ada 106 parsel; 04.04.2008 tarih 7 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Özel Eğitim Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde "**Kamu haczi**": İstanbul Ulaştırma Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 26.09.2012 tarih, 15468 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 354.481,51.-TL (Alacaklı: İstanbul Ulaştırma Vergi Dairesi Müdürlüğü) (27.09.2012 tarih, 15113 yevmiye numarası ile) bulunmaktadır. Bu durum göz önünde bulundurularak, **değerleme konusu parselin Sermaye Piyasası hükümleri uyarınca GYO portföyüne ilgili haciz kaldırılmadan "Gayrimenkul (Arsa)" olarak alınmasında sakınca bulunmaktadır.**

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu taşınmazlar, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 6 ada, 106 parsel (15.149,13 m²) ve 325 ada 1 parsel (23.270,11 m²) no'lu "Arsa" vasıflı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu parseller Narin Caddesi'ne yaklaşık 150 m. cepheli konumdadır. Söz konusu taşınmazların reklam kabiliyetlerinin ve görünürlüklerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsellerin sınırlarını ve çevresinin belirleyen herhangi bir tel çit ya da beton duvar bulunmamaktadır. Parsellerin arazi yapısının düze yakın ve eğimsiz olduğu tespit edilmiştir.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

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

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

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

5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Gayrimenkulün bulunduğu bölgede çok az konut yapılaşması bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkuller düze yakın bir topoğrafyaya ve düzgün bir yapıya sahiptir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkuller boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parsellerin sınırlarını ve çevresinin belirleyen herhangi bir tel çit ya da beton duvar bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin Narin Caddesi'ne cepheli konumda olmaları,

5.5. Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört soruda geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

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.

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının imar durumuna uygun olan kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazların Narin Caddesi'ne cephesinin bulunması,
- ✓ Taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek yapıların bulunmaması,
- ✓ Taşınmazların şehir merkezi ile organize sanayi bölgesi arasında konumlanmış olması,

• ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsellerden 325 ada 1 no'lu parselin imar planı kapsamında henüz terklerinin yapılmamış olması,

• FIRSATLAR

- + Proje alanının yakın çevresinde yer alan eğitim tesisiyle sosyal donatıların bölgede hareketlilik sağlaması,
- + Taşınmazlara yakın lokasyonda yer alan Erguvan Sitesi ve Narin Park projesinin reklam ve pazarlama faaliyetleri sebebiyle bölgenin bilinirliğinin artmış olması,
- + İlçede nitelikli konut stoğunun az olması,
- + Yapılması planlanan İstanbul-Edirne hızlı tren projesiyle ilçeye ulaşımın kolaylaşacak olması,

• TEHDİTLER

- ? Global krizin etkisi ile belirginleşen yerel ekonomideki belirsizlikler,
- ? Dünya ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemesi.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değerleri için emsal yöntemi kullanılmıştır. Bölgede yapılan detaylı araştırmada benzer imar koşullarına sahip arsalar yatırımcıların talebinin az olması sebebi ile gayrimenkul piyasasında alım-satım işlemlerinin oldukça az olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu 325 ada 1 no'lu parselin bir kısmının yol alanında, bir kısmının ilköğretim ve ortaöğretim tesis alanında ve bir kısmının konut alanında kalması sebebiyle, söz konusu arsanın değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış olup, 2. yöntem kullanılması uygun görülmemiştir.

Değerleme konusu 6 ada 106 no'lu parselin imar durumu açısından "Özel Eğitim Tesisi Alanı"nda kalıyor olması sebebi ile söz konusu arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış olup, 2. yöntem kullanılması uygun görülmemiştir.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda ulaşılan veriler aşağıdadır;

Satılık Arsalar:

- Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi "Konut Alanı" imarlı, hmaks: 30,50 m., Emsal:2,0, brüt yaklaşık 160.000 m² alanlı arsanın 48.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (300.-TL/m²)
- Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi "Sanayi Alanı" imarlı, hmaks: 12,50 m., Emsal:0,6, brüt yaklaşık 9.500 m² alanlı arsanın 1.140.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (214.-TL/m²) (120.-USD/ m²)

- Çerkezköy ilçesi, Karaağaç Kazım Karabekir mahallesi “Konut Alanı” imarlı, hmaks: 6 kat, TAKS:0,25, Emsal:1,5, brüt yaklaşık 1.200 m² alanlı arsanın 360.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (300.-TL/m²)
- Çerkezköy ilçesi, Karaağaç Atatürk mahallesi “Konut+ Ticaret Alanı” imarlı, TAKS:0,40 Emsal:2,0, brüt yaklaşık 320 m² alanlı arsanın 85.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (265.-TL/m²)
- Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, “Konut Alanı” imarlı, hmaks:3kat, brüt yaklaşık 234 m² alanlı arsanın 60.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (256.-TL/m²)
- Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi “Konut Alanı” imarlı, TAKS:0,40 Emsal:2,0, brüt yaklaşık 495 m² alanlı arsanın 135.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (273.-TL/m²)
- Çorlu ilçesi, İstanbul-Çorlu Yolu’na çok yakın konumlu yer alan “Özel Eğitim Alanı” imarlı, brüt yaklaşık 21.000 m² alanlı arsanın 3.000.000.-USD bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (254.-TL/m²) (143.-USD/ m²)
- Çorlu ilçesi, Hürriyet mahallesi, “Konut Alanı” imarlı, hmaks: 3 kat, brüt yaklaşık 763 m² alanlı arsanın 217.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (284.-TL/m²)

7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullere büyüklük, konum ve imar durumu açısından bire bir emsal teşkil edecek arsalar bulunmaktadır. Bu sebeple arsa değeri takdirinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin, konumu, büyüklüğü, imar durumu, algılanabilirliği-görünürlüğü, cephe genişliği ve ulaşım imkânlarının yüksek düzeyde olduğu düşünülmektedir.

Bölgede satılık birçok parsel olmasına rağmen emsal parsellerin büyüklükleri, değerlendirme konusu parsellere göre nitelikleri ve konumları farklıdır. Parsellerin özellikleri göz önüne alındığında emsal karşılaştırma yaklaşımı analizine göre arsaların m² birim değerleri için değerlendirme uzmanının profesyonel görüşü aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

325 ada, 1 no’lu parselin büyüklüğü, inşaat hakları, konumu, vb. özellikleri dikkate alındığında emsal karşılaştırma yöntemine göre arsanın m² birim değeri 380 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

6 ada, 106 no’lu parsel, “Özel Eğitim Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır.

Çerkezköy ilçesinde konut arsalarının birim fiyatları; arsaların konumu, büyüklüğü, imar durumu, algılanabilirliği-görünürlüğü, cephe genişliği ve ulaşım imkânları gibi kriterlere bağlı olarak yaklaşık 120-400.-TL/m² aralığında değişmektedir. Sanayi arsalarının birim fiyatları ise arsaların OSB içerisinde konumlu olup olmamasına göre değişkenlik göstermekte olup, birim fiyatlarının 100-500 TL/m² arasında değişmekte olduğu görülmüştür. Çerkezköy ilçesi sınırlarında “Özel Eğitim Tesis Alanı” imarlı arsalar çok kısıtlıdır. Bu nedenle; Çerkezköy ilçesine yakın konumda olan ve benzer sosyo-ekonomik yapıda olduğu düşünülen Çorlu ilçesindeki “Özel Eğitim Tesis Alanı” ve “Konut Alanı” imarlı arsalar kıyaslanmış olup, arsaların m² birim değerleri arasında yaklaşık %5-%10 gibi bir farklılık olduğu görülmüştür. Çerkezköy ilçesinde gerçekleşmesi planlanan “Hızlı Tren Projesi” ile birlikte nüfus yoğunluğunun artabileceği, bölgede eğitim alanlarına ihtiyaç duyulmasına sebep olabileceğini düşünmekteyiz. Bu sebeple 6 ada, 106 no’lu parselin büyüklüğü, inşaat hakları, konumu, vb. özellikleri dikkate alındığında emsal karşılaştırma yöntemine göre arsanın m² birim değeri 344 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Net Parsel Alanı (m2)	Arsa Değeri (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
325	1	17.000,00	380	6.460.000
6	106	15.149,13	344	5.211.301
TOPLAM (TL)				11.671.301
TOPLAM YAKLAŞIK PİYASA DEĞERİ (TL)*				11.671.000

*Yaklaşık net parsel alanlarıdır.

7.2.2 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilebilecek herhangi bir proje için henüz bir yapı ruhsatı alınmamış olması sebebiyle çalışmada Geliştirme Yaklaşımı kullanılması uygun bulunmamıştır. Değerleme çalışmasında, arsaların değer takdiri **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na** göre aşağıda tabloda belirtildiği gibi yapılmıştır.

Ada	Parsel	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Takdiri (TL)
325	1	6.460.000
6	106	5.211.000
TOPLAM		11.671.000

Sonuç olarak; tarafımızca yapılan değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na** göre toplam değeri **KDV Hariç 11.671.000.-TL (Onbirmilyonaltıyüzyetmişbirbin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na** göre toplam değeri **KDV Dahil 13.772.000.-TL (Onüçmilyonyediyüzyetmişikibin.- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 6 ada, 106 ve 325 ada 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

**31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri
(KDV hariç)**

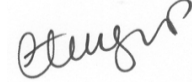
11.671.000.-TL
(Onbirmilyonaltıyüzyetmişbirbin.- Türk Lirası)

**31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri
(%18 KDV dahil)³**

13.772.000.-TL
(Onüçmilyonyediyüzyetmişikibin.- Türk Lirası)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 400112, FRICS

³ *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.*

EKLER

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerini İçeren Yazı
- 3 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Çerkezköy Belediyesi'nin Yazısı ve İmar Planı
- 4 Fotoęraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 Lisans Belgeleri