



Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evayd.com

Regulated by RICS



MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ ÇERKEZKÖY'DE 3 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2011R167-3
Rapor Tarihi: 19.01.2012

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

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eVa**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Boş durumda 3 adet arsa.
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Gazi Mustafa Kemalpaşa mahallesi, Mahallesi Narin Caddesi, 314 ada, 1 no'lu parsel, 315 ada 1 no'lu parsel ve 316 ada 1 no'lu parsel Çerkezköy/TEKİRDAĞ
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 19.01.2012
Rapor No	: 2011R167-3
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkullerin "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi" ve "Geliştirme yaklaşımı" kullanılarak piyasa değer takdiri
Raporu Talep Eden	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Detaylı bilgi "4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümündedir.
İmar Durumu	: Detaylı bilgi "4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum" bölümündedir.
Gayrimenkullerin 31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri (KDV hariç)	: 12.965.000.-TL (Onikimilyondokuzyüzaltmışbeşbin -Türk Lirası)
Gayrimenkullerin 31.12.2012 Tarihli Piyasa Değeri (%18 KDV dahil)¹	: 15.299.000.-TL (Onbeşmilyonikiyüzdoksandokuzbin- Türk Lirası)

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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Değerlemeye Yardım Edenler²
Semi SİLİKİ
Erdem AKYOL

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 400112, FRICS

¹ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.
² Bilgi amaçlıdır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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 bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. 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 değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- 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 takdir edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

İÇİNDEKİLER	5
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	7
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
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Tekirdağ İli	9
3.2.2 Çerkezköy İlçesi	10
BÖLÜM 4	11
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	11
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	11
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	14
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	18
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	18
5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	18
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	18
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	18
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 Tanımı ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
7.2.2 Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı	20
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	21
BÖLÜM 8	22
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
EKLER	23

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 1****RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 17.10.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 19.01.2012 tarihinde, 2011R167-3 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 314 ada 1 parsel no'lu, 315 ada 1 parsel no'lu ve 316 ada 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin 31.12.2011 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. Semi SİLİKİ ve Erdem AKYOL çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.11.2011 tarihinde çalışmaları başlamış ve 19.01.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede 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 15.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalmarak 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) değerlemesi 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.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi			
Rapor Numarası			
Raporu Hazırlayanlar			
Gayrimenkulün Toplam Değeri			

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 Değeri)

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 Likiditasyon Değeri

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

2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

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.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evaygd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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 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 kiralınması 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

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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.

BÖLÜM 3**GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER****3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler****3.1.1 Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2010 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 73 milyon 722 bin 988 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,6 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 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	13.255.685	13.120.596	%18,0
Ankara	4.771.716	4.641.256	%6,5
İzmir	3.948.848	3.606.326	%5,4

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

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, 2010 yılı için 91 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.405 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.405 kişi/ km ²
Ankara	155 kişi/ km ²
İzmir	2.001 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	91 kişi/km ²

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 - 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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.

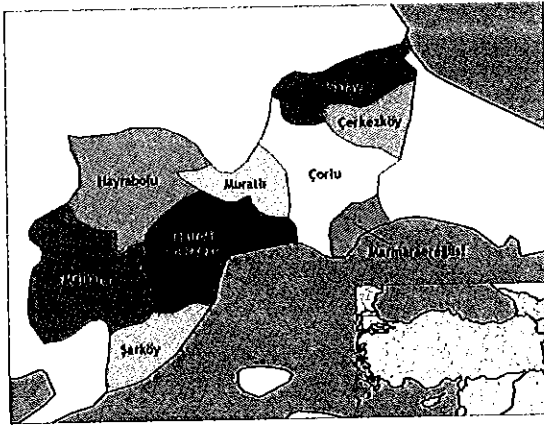
Avrupa'daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011'de Türkiye'nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

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.

Bütün bu veriler ışığında gayrimenkul sektörünün 2012 yılında sakin geçeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Tekirdağ İli



Tekirdağ ili, Türkiye Cumhuriyetinin 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 Aşağı Adalarına seferler yapılmakta

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

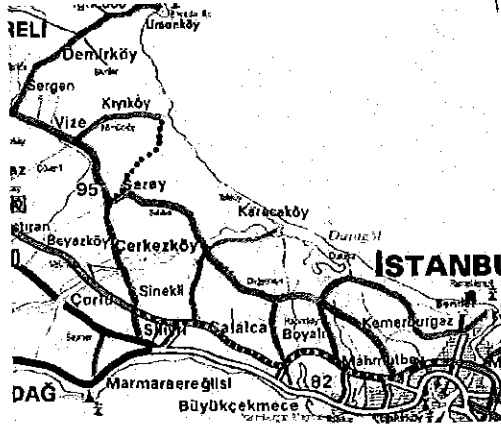
olup, ayrıca Akport Limanı'ndan İtalya'nın Trieste Limanı'na haftada iki gün Ro Ro seferleri düzenlenmektedir. İl merkezine 39 km. uzaklıkta Marmara Ereğlisi İlçesi'nde bulunan Martas Limanı'nda ise çağdaş limancılığın gereği olan tüm hizmetler verilmektedir. Çorlu ilçesinde bulunan hava alanından Rusya 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.

İl	Toplam Nüfus (2007)	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Tekirdağ	728.396	494.342	234.054	6.313 km ²	115.38 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 10 kuruluşundan 3'ü ve en büyük 500 kuruluşun 15'i bu il sınırları içindedir. Metal eşya ve makine imalatı gelişmiştir. İstanbul'a yakınlık, ulaşım, pazarlama imkânları sanayinin gelişmesinde önemli rol tutmaktadır. Ay çiçeği ve kolza yağı üreten çok sayıda fabrika, un ve kiremit-tuğla fabrikaları, tekel fabrikası, çimento fabrikası, mobilya fabrikası ve yem fabrikası bulunmaktadır.

3.2.2 Çerkezköy İlçesi



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

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukcuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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 arası 20 dk.'ya indirecek hızlı tren projesi planlanmaktadır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çerkezköy	164.220	73.918	90.302	326 km ²	503 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 2010 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu merkezde 73.918, belde ve köylerde 90.302 olmak üzere toplam nüfusu 164.220'dur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Gazi Mustafa Kemalpaşa mahallesi, Mahallesi Narin Caddesi, 314 ada, 1 no'lu parsel, 315 ada 1 no'lu parsel ve 316 ada 1 no'lu parsel Çerkezköy/TEKİRDAĞ

Değerleme konusu gayrimenkuller; , Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 314 ada 1 parsel no'lu, 315 ada 1 parsel no'lu ve 316 ada 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu gayrimenkullere; İstanbul-Çerkezköy Yolu üzerinde ilerlerken Atatürk Viyadüğü'nü geçtikten sonra girilen Atatürk Caddesi'nde yaklaşık 1,2 km. kuzey yönünde devam edilerek ulaşılır. Atatürk Caddesi, Çerkezköy Saray yolu olarak bilinmekte olup, güney sınırı ile Cumhuriyet Meydanı arasında kalan bölümde ticari faaliyetler yoğunudur. Bu yönüyle ilçe içerisindeki önemli akslardan biridir. Aynı zamanda Atatürk Caddesi'nin takibiyle organize sanayi bölgesine ve konut projelerinin yoğun oluşu Kapaklı mevkiine ulaşmak mümkündür. Konu gayrimenkullerden 315 ada 1no'lu parsel Atatürk Caddesi'ne cephelidir. Gayrimenkullerin bulunduğu araziler düze yakın bir topoğrafyaya sahiptir.

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 gayrimenkullere, özel araç ve toplu taşıma ile ulaşım imkânı bulunmaktadır.



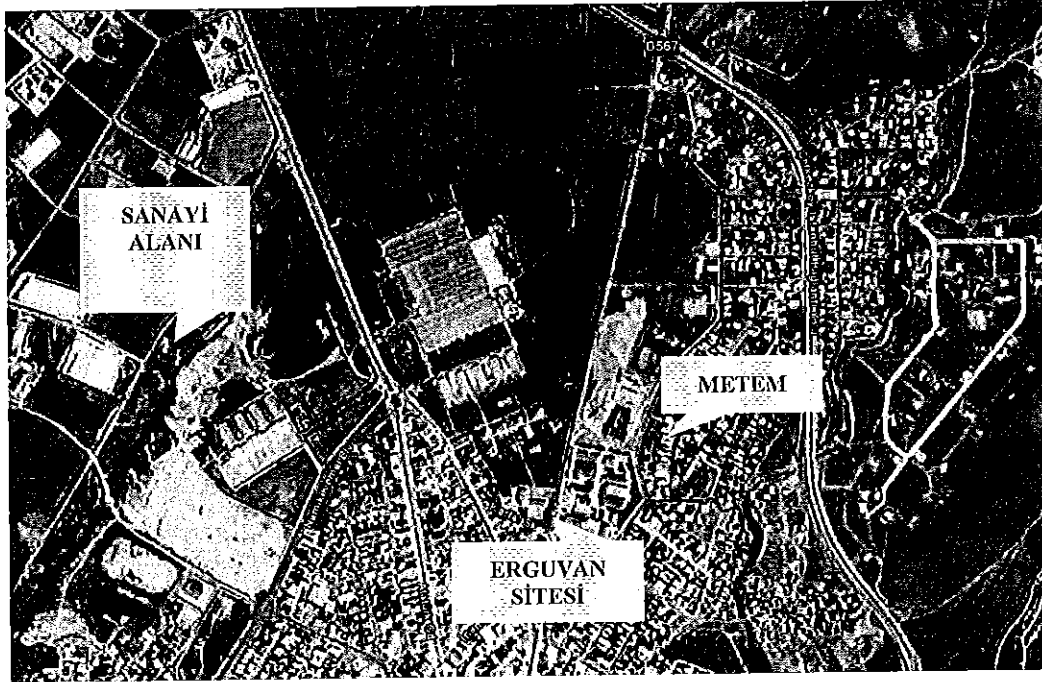
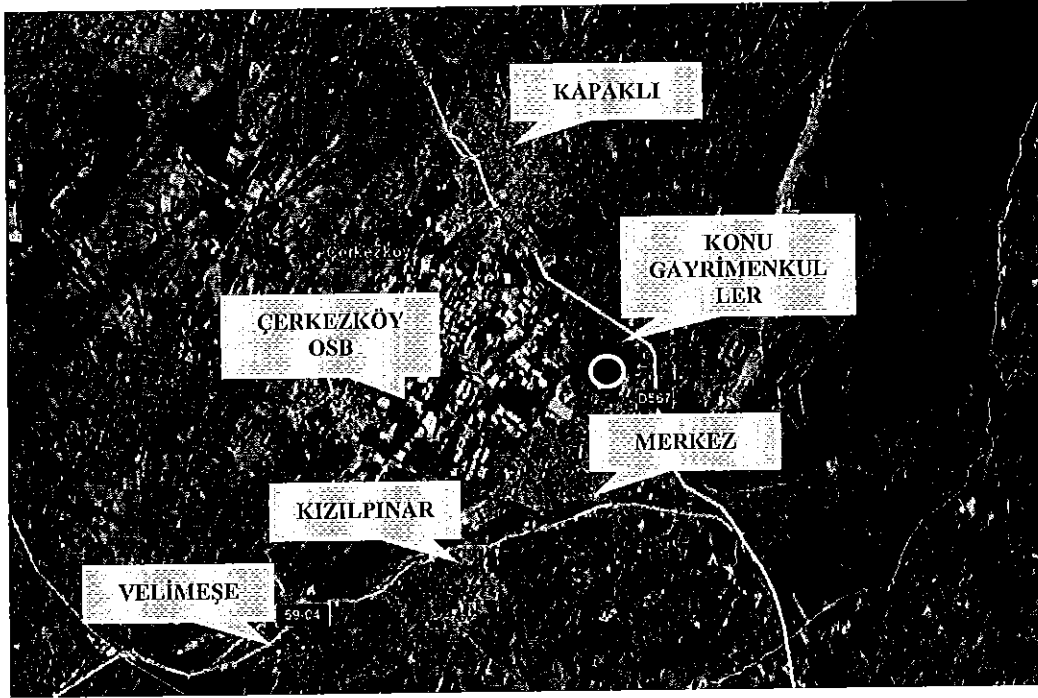
RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK



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.

**RICS**

Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İli	:	Tekirdağ
İlçesi	:	Çerkezköy
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	G.M.K.Paşa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü	:	16.316,32 m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	314
Parsel No.	:	1
Ana Gayrimenkul Vasfi	:	Arsa
Sahibi - Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

İli	:	Tekirdağ
İlçesi	:	Çerkezköy
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	G.M.K.Paşa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü	:	16.919,18 m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	315
Parsel No.	:	1
Ana Gayrimenkul Vasfi	:	Arsa
Sahibi - Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

İli	:	Tekirdağ
İlçesi	:	Çerkezköy
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	G.M.K.Paşa
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü	:	17.617,23 m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	316
Parsel No.	:	1
Ana Gayrimenkul Vasfi	:	Arsa
Sahibi - Hissesi	:	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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, 19.01.2012 tarihli müşteri tarafından temin edilen TAKBİS kayıtları ekte sunulmuştur.

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, 19.01.2012 tarihli müşteri tarafından temin edilen TAKBİS kayıtları ekte sunulmuştur. Son 3 yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir;

314 Ada 1 No'lu Parsel

- Narin Tekstil A.Ş mülkiyetindeyken 29.06.2010 tarih, 8817 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" sebebi ile Narin Tekstil Endüstri A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Narin Tekstil Endüstri A.Ş. mülkiyetindeyken 29.06.2010 tarih 8853 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

315 Ada 1 No'lu Parsel

- Narin Tekstil A.Ş mülkiyetindeyken 29.06.2010 tarih, 8817 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" sebebi ile Narin Tekstil Endüstri A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Narin Tekstil Endüstri A.Ş. mülkiyetindeyken 29.06.2010 tarih 8853 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

316 Ada 1 No'lu Parsel

- Narin Tekstil A.Ş mülkiyetindeyken 29.06.2010 tarih, 8817 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" sebebi ile Narin Tekstil Endüstri A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.
- Narin Tekstil Endüstri A.Ş. mülkiyetindeyken 29.06.2010 tarih 8853 yevmiye numarası ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu 314 ada 1 parsel, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Yol Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu parselin Sermaye Piyasası hükümleri uyarınca GYO portföyüne Gayrimenkul (Arsa) olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Parsel üzerinde proje geliştirilmesi aşamasında, parselin terkiplerinin yapılması gerekli olacaktır.

Değerleme konusu 315 ada 1 parsel, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Yol Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

bulundurularak, değerlendirme 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 316 ada 1 parsel, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Yol, Park Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak, değerlendirme 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.

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, 21.11.2011 tarih 12733 sayılı tarafımızca sunulan dilekçemize istinaden 09.01.2012 tarihli M.59.6.ÇER.0.13.3101-200 sayılı imar durum belgesine göre;

✓ İmar Durumu:

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün, 21.11.2011 tarih 12733 sayılı tarafımızca sunulan dilekçemize istinaden 09.01.2012 tarihli M.59.6.ÇER.0.13.3101-200 sayılı imar durum belgesine göre;

1. G.M.K.P Mahallesi 314 ada, 1 parsel 13.05.2010 tarih, 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Çerkezköy Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında konut alanında + yolda kalmaktadır. Emsal:2,00, Hmax:serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.
2. G.M.K.P Mahallesi 315 ada, 1 parsel 13.05.2010 tarih, 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Çerkezköy Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında konut alanında + yolda kalmaktadır. Emsal:2,00, Hmax:serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.
3. G.M.K.P Mahallesi 316 ada, 1 parsel 13.05.2010 tarih, 10 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Çerkezköy Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında konut alanında + yolda ve park alanında kalmaktadır. Emsal:2,00, Hmax:serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Cerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 09.01.2012 Tarihli
M.59.6.ÇER.0.13.3101-200 Sayılı İmar Durum Belgesi

T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI – M.59.6.ÇER.0.13.3101 – 200

09/01/2012

KONU – İmar durumu hk.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ – 21.11.2011 Tarih 12733 sayılı dilekçeniz.

İlgi 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 Cerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planında, E=2.00 Hmax=30.50 yapılaşma şartları verilen konut alanı ve donatı alanlarında kalmaktadır.
 - 05.12.2008 tasdik tarihli Cerkezköy 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, İlköğretim 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 Cerkezköy 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 parseli 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.

Ek: Plan örnekleri

AH ERTEM
BELEDİYE BAŞKANI
İnşaat Mühendisi



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

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

✓ **Yapı Denetim**

- Değerleme konusu gayrimenkul 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 314 ada 1 parsel, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Yol Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak, değerlendirme 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 315 ada 1 parsel, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Yol Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak, değerlendirme 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 316 ada 1 parsel, 13.05.2010 tarih 10 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çerkezköy Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut, Yol, Park Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak, değerlendirme 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.

**RICS**

Bostancı Es Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**BÖLÜM 5****GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER****5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği**

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 314 ada 1 parsel no'lu, 315 ada 1 parsel no'lu ve 316 ada 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu parsellerden 315 ada 1 no'lu parsel Atatürk Caddesi'ne cephelidir. Söz konusu parsellerin reklam kabiliyetlerinin ve görünürlüklerinin yüksek olduğu düşünülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkuller boş durumda olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsellerin arazi yapılarının 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

- Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkuller düze yakın bir topoğrafyaya sahiptir.
- Yerinde yapılan incelemede parsel sınırlarının belirgin olmadığı ve imar yolunun yapılmadığı görülmüştür.
- Parsellerin kuzey-kuzeybatısında Kavak Deresi, batısında Kapaklı yolu, güneyinde ise Narin Tekstil Fabrikası bulunmaktadır.

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 değerlendirilmesi 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

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

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

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

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın kolay olması,
- ✓ Taşınmazların şehir merkezi ile Organize Sanayi Bölgesi arasında konumlanmış olması,
- ✓ Taşınmazların bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması,

• ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parselin büyük kısmında yola terk alanının olması,
- Taşınmazların yola terk işlemlerini gerçekleştirmemiş olması,

• FIRSATLAR

- + Proje alanının yakın çevresinde yer alan sosyal donatıların bölgede hareketlilik sağlaması,
- + Taşınmazların bulunduğu bölgede Halkalı-Çerkezköy hızlı tren projesinin yapılacak olması,

• TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında mevcut durum değerinin tespiti için emsal karşılaştırma ve rayiç bedel değeri yaklaşımından yararlanılmış, piyasa emsal verileri araştırılmış ve verilere ulaşılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmaları sonucunda ulaşılan veriler aşağıdadır;

Satılık Arsalar:

- Çerkezköy ilçesi, Kapaklı Beldesi'nde "Konut Alanı" imarlı, brüt yaklaşık 253 m² alanlı arsanın 60.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (237.-TL/m²)
- Çerkezköy-Çorlu yolu üzerinde konumlu, "Ticaret" imarlı, net 17.300 m² alanlı, %50 oturma hakkına sahip arsanın 6.000.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (347.-TL/m²)

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK**

- Çerkezköy-Çorlu yolu üzerinde konumlu, "Ticaret + Konut" imarlı, net 15.720 m² alanlı, 6 kat %40 oturma hakkına sahip arsa için 5.500.000 TL fiyat istenmektedir. (350.-TL/m²)
- Çerkezköy ilçesi, Karaağaç mahallesinde "Konut Alanı" imarlı brüt yaklaşık 184 m² alanlı arsanın 39.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (212.-TL/m²)
- Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesinde "Konut Alanı" imarlı brüt yaklaşık 800 m² alanlı arsanın 120.000.-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (150.-TL)
- Çerkezköy ilçesi, Kapaklı Beldesi'nde, "Konut" imarlı, net 228 m² alanlı, % 40 oturma hakkına sahip, h= 4 kat hakkı olan arsa için 70.000.-TL fiyat istenmektedir. (307.-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 birebir 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, terk alanlarının bulunması göz önüne alındığında emsal karşılaştırma yaklaşımı analizine göre arsaların m² birim değerleri için değerlendirme uzmanının profesyonel görüşü aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Ada	Parsel	Brüt Parsel Alanı (m2)	Arsa Değeri (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
314	1	16.316,32	290	4.731.733
315	1	16.919,18	320	5.414.138
316	1	17.617,23	160	2.818.757
TOPLAM		50.852,73		12.964.627
TOPLAM YAKLAŞIK PİYASA DEĞERİ (TL)				12.965.000
TOPLAM YAKLAŞIK PİYASA DEĞERİ (USD)				7.008.000

7.2.2 Rayic Bedel Değeri Yaklaşımı

Gayrimenkuller üzerinde geliştirilebilecek projeye ilişkin bir ruhsat alınmamış olması sebebiyle nedeniyle "maliyet yaklaşımı" ve "geliştirme yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır. Bu nedenle çalışmada ikinci yöntem olarak arsa değer takdiri Emlak Vergisi'ne Esas Rayic Bedel değeri üzerinden verilmesi uygun bulunmuştur.

Vergi Usulü Kanunu'na göre bina ve arazilerde rayic bedel değeri vergi değeri esas alınarak hesaplanmaktadır. Arazi birim değerleri her yıl belirlenen Emlak Vergisine esas birim rayic bedel, bina birim değerleri ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın her yıl belirlediği birim maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Çerkezköy Belediyesi Emlak Servisi'nden edinilen şifahi bilgiye göre; değerlendirme konusu 314 ada 1 parsel, 315 ada 2 parsel ve 316 ada 1 parsel no'lu gayrimenkuller için emlak beyanının verilmediği, ancak belediyenin söz konusu parseller için belirlediği "2011 Yılı Emlak Vergisi'ne Esas Arsa Rayic Değeri"nin; **103,8.-TL/m²** olduğu bilgisi alınmıştır.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****314 Ada 1 No'lu Parsel****RAYİC BEDEL YAKLAŞIMI**

ARSANIN PİYASA DEĞERİ		
ARSA RAYİC BEDELİ	103,80	.-TL/M ²
ARSA ALANI	16.316,32	M ²
ARSA PİYASA DEĞERİ	1.693.634,02	.-TL

315 Ada 1 No'lu Parsel**RAYİC BEDEL YAKLAŞIMI**

ARSANIN PİYASA DEĞERİ		
ARSA RAYİC BEDELİ	103,80	.-TL/M ²
ARSA ALANI	16.919,18	M ²
ARSA PİYASA DEĞERİ	1.756.210,88	.-TL

316 Ada 1 No'lu Parsel**RAYİC BEDEL YAKLAŞIMI**

ARSANIN PİYASA DEĞERİ		
ARSA RAYİC BEDELİ	103,80	.-TL/M ²
ARSA ALANI	17.617,23	M ²
ARSA PİYASA DEĞERİ	1.828.668,47	.-TL

7.2.3 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 ve Rayiç Bedel Yaklaşımı'na göre aşağıda tabloda belirtildiği gibi yapılmıştır.

Ada	Parsel	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Takdiri (TL)	Rayiç Bedel Yaklaşımına Göre Değer Takdiri (TL)
314	1	4.731.733	1.693.634
315	1	5.414.138	1.756.210
316	1	2.818.757	1.828.668
TOPLAM		12.964.627	5.278.512

Sonuç olarak; tarafımızca yapılan değerlendirme konusu gayrimenkullerin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre toplam değeri KDV Hariç 12.965.000.-TL (Onikimilyondokuzyüzaltmışbeşbin.- 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 15.299.000.-TL (Onbeşmilyonikiyüzdoksanokuzbin.- Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

**RICS**

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK****BÖLÜM 8****SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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 gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 314 ada 1 parsel no'lu, 315 ada 1 parsel no'lu ve 316 ada 1 parsel no'lu "Arsa" vasıflı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

**31.12.2011 Tarihli Piyasa Değeri
(KDV hariç)**

12.965.000.-TL
(Onikimilyondokuzyüzaltmışbeşbin -Türk Lirası)

**31.12.2011 Tarihli Piyasa Değeri
(%18 KDV dahil)³**

15.299.000.-TL
(Onbeşmilyonikiyüzdoksandokuzbin- Türk Lirası)

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 400112, FRICS

Değerlemeye Yardım Edenler⁴
Semi SİLİKİ
Erdem AKYOL

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

⁴ Bilgi amaçlıdır



RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

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 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 Lisans Belgeleri

İl	TEKİRDAĞ
İlçesi	ÇERKEZKÖY
Mahallesi	GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti



TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	752/95-111
4.780.705,00	36L1D30L1C	314	1	16.315,32 m ²

Niteliği	ARSA
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 29735529
Edinme Sebepi	Tamamı NARİN TEKSTİL ENDÜSTRİSİ A.Ş. adına kayıtlı iken MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

GAYRİMENKULUN

Girdisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	ÖZET
Cilt No.	8853	59	5834		29/06/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



NOT: Müfeyyid gayri menkul hakları kanununa göre tescim edilmiş ve devletin tapu sicili mevzuatına göre tescim edilmiştir.

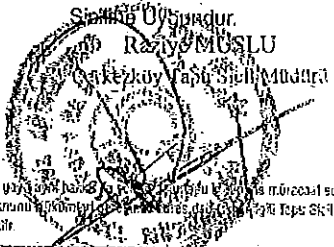
İl	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	ÇERKEZKÖY		
Mahallesi	GAZİMUSTAFAKİMALPAŞI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
4.957.388,00	30.LIVA.	315	1		16.919,18	m ²

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 29735530
	Edinme Sebebi	Tamamı NARİN TEKSTİL ENDÜSTRİSİ A.Ş adına kayıtlı İken MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Geldiği	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittiği
Cilt No.		8853	59	5835	29/06/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Sizinki Üstündür.
RAZİYE MÜSLÜ
 Çerkezköy Tapu Sicil Müdürü



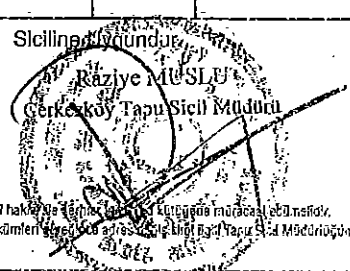
NOT: * Mülkiyetin geçişini sağlamak üzere bu tapu senedi müracaat edilmeden önce
 Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilmiş ve bu tapu senedi ile ilgili olarak tapu sicil müdürlüğüne
 bildirilmiştir.

İl	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	ÇERKEZKÖY		
Mahallesi	GAZİMUSTAFAKİ MALPAŞI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkil			

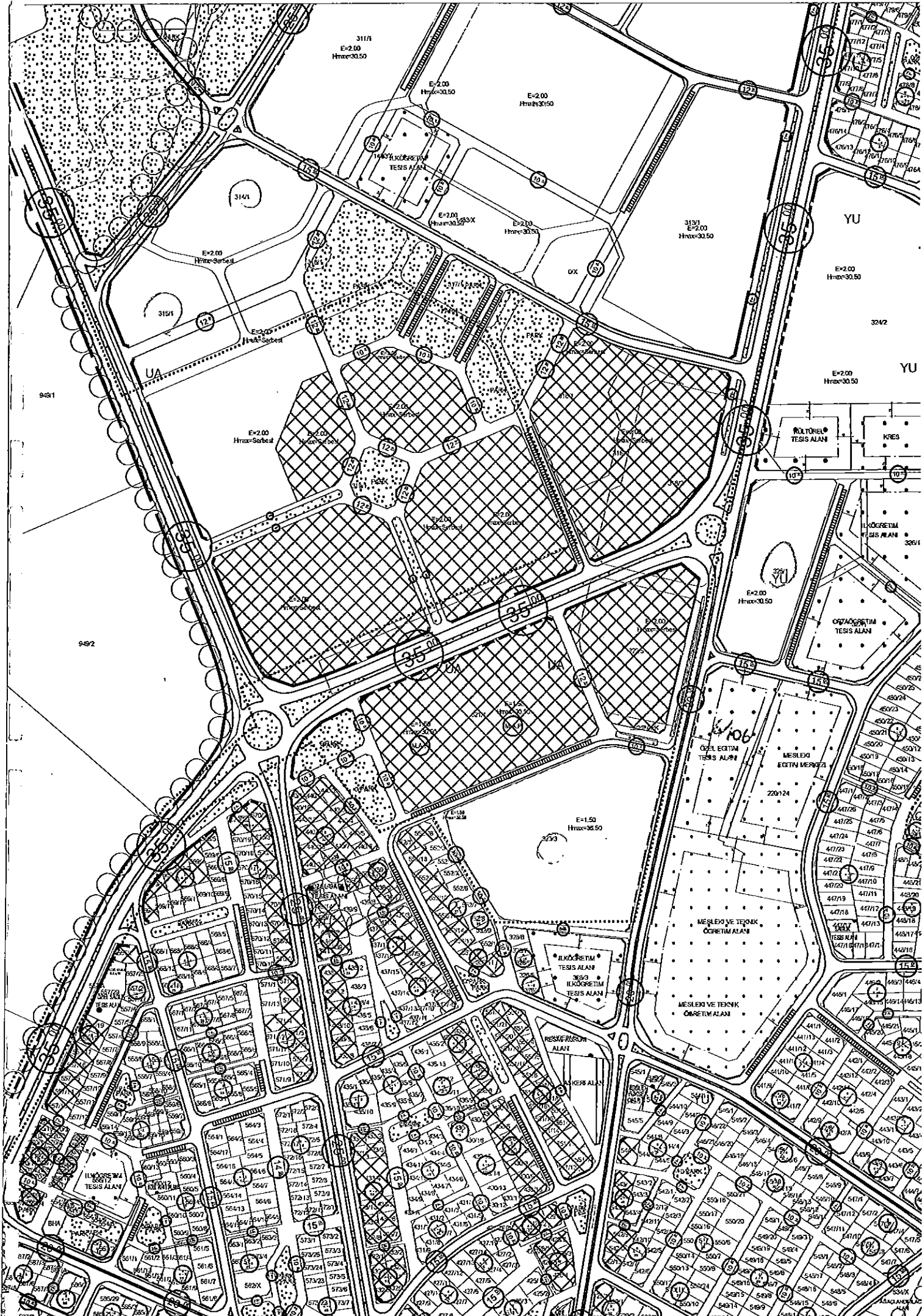
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5.161.907,00	30L IC 30L IVB	316	1	ha	m ²	dm ²
					17.617,23	m2

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 29735531
	Edinme Sebebi	Tamamı NARİN TEKSTİL ENDÜSTRİSİ A.Ş adına kayıtlı iken MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
	Sahibi	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		8853	49	5836	29/06/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



NO1: * Mülkiyetin gayri sınırlı hakları ile ilgili olarak ilgili kuruma müracaat edilmelidir.
 ** Tebliğat Kanunu Hükmümlerine göre bu belge bir tapu senedi olarak kabul edilmez.



T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI - M.59.6.ÇER.0.13.3101 - 200

09/01/2012

KONU - İmar durumu hk.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ - 21.11.2011 Tarih 12733 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde imar durumları sorulan;

1. 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.
2. 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.
3. 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, İlköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanlarında kalmaktadır.
4. 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 parseli 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.

AH ERTEM
BELEDİYE BAŞKANI
İnşaat Mühendisi

Ek: Plan örnekleri

TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Ada/Parsel : 314/1
 Zemin No : 29735529 Yüzölçüm : 16.316,32 m2
 İl / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇERKEZKÖY Ana Taş. Nitelik : ARSA
 Kurum Adı : Çerkezköy TM
 Mahalle / Köy Adı : GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 59 / 5834
 Kayıt Durum : Aktif

T AŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	27/08/2002-TARİH-VEY-31465-4562-SAYILI-OSB-KANUNU-VE-UYGULAMA YONETMELİĞİ HUKÜMLERİ UYGULANIR		27/08/2002 - 3165	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirlemenin Terkini-21/04/2008-6077
Beyan	BAYINDIRLIK-VE-İŞKAN-BAKANLIĞI-NIN-16/11/2006-TARİH-VE-3538 SAYILI YAZILARI ÜZERİNE 08/05/2008 TARİH VE 7146 YEVMİYE İLE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ YAPILMAZ ŞERHİ		08/05/2008 - 7146	Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması; Belirtnesi Terkini-23/11/2009-18850

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
69967833	NARİN-TEKSFİL-ANONİM-ŞİRKETİ		TAM	16.316,32	İmar (TSM) - 08/09/1997 - 3654-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 29/06/2010 - 8817
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİZ-18/10/2002-VEY-3944-B-10.931-456-317-771-TL-İST-6-İCRA-MÜD-2004/95448		18/10/2002 - 3944	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6660		
Şerh	HACİZ-06/02/2003-VEY-466-ÇKÖY-İCRA-MÜD-04/02/2003-2003/54-TAL		06/02/2003 - 466	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6660		
Şerh	HACİZ-18/04/2003-VEY-1338-BORÇ-991-455-748-514-TL-İST-6-İCRA-MÜD-10/04/2003-2000/3747 E		18/04/2003 - 1338	İcrai Haciz Terkini -23/10/2008-15797		
Şerh	HACİZ-29/06/2004-VEY-3680-İST-14-İCRA-MÜD-25/05/2004-2003/221035		29/06/2004 - 3680	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6671		
Şerh	BORÇ-820.0000.000.000 TL		02/11/2006 - 10938	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6665		
Şerh	HACİZ-02/11/2006-VEY-10938-İST-6-İCRA-MÜD-26/10/2006-TARİH-VE-2001/35448-SAYILI YAZISI BORÇ:10.991.456.31 YTL		02/11/2006 - 10938	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6665		
111895079	NARİN-TEKSFİL-ENDEUSTRİ-ŞAŞ		TAM	16.316,32	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 29/06/2010 - 8817-	Satış - 29/06/2010 - 8853
111818781	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	16.316,32	Satış - 29/06/2010 - 8853-	

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çerkezköy-İM-GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA-Mah.-1/1-314 Ada 1 Parsel		NARİN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ	2.000.000,00 USD	14/04/2006-3578	İpotek Terkini-18/05/2010-6892

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Alacaklı

ŞANLI-TÜRKİYE HALK-BANKASI-A-Ş.	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
460.000.000,00.ETL	Hayır	460.000.000,00.ETL	8,0	FBK		30/01/1997-308		Var

VergiNo:4560004685 SicilNo:1070

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çerkezköy-İM-GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA-Mah.-1/1-314 Ada 1 Parsel		NARİN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ	460.000,000,000.00.ETL	30/04/1997-308	İpotek Terkini-18/05/2010-6892

Ş/B/İ

Şeş	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	İL KANUNUN 150/C MADDESİ GEREĞİNCE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE		05/08/1999-2941	İİK 150/C Şerhi Terkini-21/10/2008-15687
	ŞERHİ 05/08/1999 YEV:2941			İİK 150/C Şerhi Terkini-14/05/2010-6678
	F.G.Ç.H.HARELİ 7-8-9-10 NOLU İPOTEKLERİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE		25/01/2000-163	
	BAŞLANMIŞTIR 25/01/2000 YNO:163			

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Alacaklı

ŞANLI-TÜRKİYE HALK-BANKASI-A-Ş.	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
900.000.000,000.00.ETL	Hayır	900.000.000,000.00.ETL	9,0	fbk		02/07/1997-2545		Var

VergiNo:4560004685 SicilNo:1070

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çerkezköy-İM-GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA-Mah.-1/1-314 Ada 1 Parsel		NARİN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ	900.000,000,000.00.ETL	02/07/1997-2545	İpotek Terkini-18/05/2010-6892

Ş/B/İ

Şeş	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	İL KANUNUN 150/C MADDESİ GEREĞİNCE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE		05/08/1999-2941	İİK 150/C Şerhi Terkini-21/10/2008-15687
	ŞERHİ 05/08/1999 YEV:2941			İİK 150/C Şerhi Terkini-14/05/2010-6678
	F.G.Ç.H.HARELİ 7-8-9-10 NOLU İPOTEKLERİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE		25/01/2000-163	
	BAŞLANMIŞTIR 25/01/2000 YNO:163			

İpotek Ş/B/İ Bilgisi		Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
S/B/İ	Açıklama	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Borçlu
	Alacaklı						SDF Hakkı
	(SN:31)-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Hayır	200,000,000.00.ETL	AKDİ	10/10	fbk	Var
	Vergi No:4560004685 Sicil No:1070						
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Çerkezköy-İM-GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah. 314 Ada 1 Parsel	1/1	NARIN TEKSİL ANONİM ŞİRKETİ	700,000,000.00.ETL	18/11/1997- 4765	18/11/1997- 4765	İpotek Terkimi-18/05/2010-6892	
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Şeşh	İ.KANUNUN 150/C-MADDESİ GERBİNCE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİLMESİNE İLİŞKİN 05/08/1999 YEV.2941	Malik	05/08/1999--2941		İİK 150/C Şerhi Terkimi-21/10/2008-15687		
Şeşh	F.G.H.HARFLİ 7-9-10 NOLU İPOTEKLERİN PARAYA ÇEVİLMESİNE BAŞLANMIŞTIR 25/01/2000 YNO:163		25/01/2000--163		İİK 150/C Şerhi Terkimi-14/05/2010-6678		
İpotek Ş/B/İ Bilgisi							
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yev		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 29735530
 İ / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇERKEZKÖY
 Kurum Adı : Çerkezköy TM
 Mahalle / Köy Adı : GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 59 / 5835
 Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	27/08/2002-TARİH-YEV:3163-ŞAYKLI OSB-KANUNU-VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR		27/08/2002 - 3165	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirlemenin Terkimi-21/04/2008-6077

Beyan-----BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI NİN-16/11/2006 TARİHİ YE-3638
 SAYILI YAZILARI ÜZERİNE 08/05/2008 TARİH VE 7146 YEVMİYE İLE
 YABANCI LARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ YAPILMAZ ŞERHİ
 Yabancıların Taşınmaz
 ve Sınırlı Ayrı Hak
 Edimlerinin
 Kısıtlanması Belirtmesi
 Terkini-23/11/2009-
 18850

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
6967834	NARİN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ	TAM		16.919,18	İmar (TSM) - 08/09/1997 - 3654-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 29/06/2010 - 8817
S/B/İ	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	HACİZ-18/04/2002-YEV-3944-İST-6-İCRA-MÜD-2001/35448				18/04/2002- 3944	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6660
Şerh	HACİZ-18/04/2003-YEV-1338-İST-6-İCRA-MÜD-10/04/2003-TARİH-VE-2000/3747-BS-SAY- YAZISI BORÇ:991.455.748.514 TL				18/04/2003- 1338	İcrai Haciz Terkini -23/10/2008-15797
Şerh	HACİZ-29/06/2004-YEV-3680-İST-14-İCRA-MÜD-25/05/2004-TA-2003/22103-SA- (BORÇ:820.000.000 TL)				29/06/2004- 3680	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6671
Şerh	HACİZ-02/11/2006-YEV-10938-İST-6-İCRA-MÜD-26/10/2006-TARİH-VE-2001/35448-SAY- YAZISI BORÇ:10.931.456.31 YTL				02/11/2006- 10938	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6665
114896080	NARİN TEKSTİL ENDÜSTRİSİ A.Ş.	TAM		16.919,18	İmar (TSM) - 08/09/1997 - 3654-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 29/06/2010 - 8817-
111818782	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		16.919,18	Satış - 29/06/2010 - 8853-	

İpotek

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Derece/Sıra	Süre	Faiz	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4810058590 Sicil No:431112/378694	Evet	11,000,000.00 EUR	1 / 1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 0	F.B.K.	% libor+5,75 değişken	15/09/2011- 13330	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konuluğu Hisse Bilgisi										
Taşınmaz			Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik				Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çerkezköy TM - GAZİMUSTAFA KEMAL PAŞA Mah. 1 / 1 314 Ada 1 Parsel			1 / 1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				11,000,000.00 EUR	15/09/2011- 13330	--
Çerkezköy TM - GAZİMUSTAFA KEMAL PAŞA Mah. 1 / 1 315 Ada 1 Parsel			1 / 1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				11,000,000.00 EUR	15/09/2011- 13330	--
Çerkezköy TM - GAZİMUSTAFA KEMAL PAŞA Mah. 1 / 1 316 Ada 1 Parsel			1 / 1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				11,000,000.00 EUR	15/09/2011- 13330	--
İpotek Ş/B/İ Bilgisi										
S/B/İ	Açıklama			Malik					Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
										--

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31)-TÜRKİYE HALK-BANKASI-A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	2.000.000,00.LUSD	AKDİ	7/0	FBK	14/04/2006-3578	Borçlu	Var
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çerkezköy-TM-GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA-Mah.1/1-315 Ada 1 Parsel				14/04/2006-3578	İpotek Terkini-18/05/2010-6892			
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31)-TÜRKİYE HALK-BANKASI-A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	200.000,000,000.00.ETL		7/0	FBK	24/10/1996-3545	Borçlu	Var
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çerkezköy-TM-GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA-Mah.1/1-315 Ada 1 Parsel				24/10/1996-3545	İpotek Terkini-18/05/2010-6892			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Şehit	İ.KANUNUN 150/C MADDESİNE GÖRE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE		05/08/1999-2941	HK 150/C Şehit Terkini-21/10/2008-15687				
Şehit	F.G.G-HARFLİ 7.8.9-DERECEDEKİ İPOTEKLERİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE BAŞLANMIŞTIR 25/01/2000 YNO:163		25/01/2000-163	HK 150/C Şehit Terkini-14/05/2010-6678				
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31)-TÜRKİYE HALK-BANKASI-A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	460.000,000,000.00.ETL		8/0	FBK	30/01/1997-308	Borçlu	Var
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çerkezköy-TM-GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA-Mah.1/1-315 Ada 1 Parsel				30/01/1997-308	İpotek Terkini-18/05/2010-6892			
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Şehit	İ.KANUNUN 150/C MADDESİNE GÖRE İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE		05/08/1999-2941	HK 150/C Şehit Terkini-21/10/2008-15687				
Şehit	F.G.G-HARFLİ 7.8.9-DERECEDEKİ İPOTEKLERİN PARAYA ÇEVİRİLMESİNE BAŞLANMIŞTIR 25/01/2000 YNO:163		25/01/2000-163	HK 150/C Şehit Terkini-14/05/2010-6678				

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
69967835	NARIN-TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ	TAM	17.617,23	17.617,23	İmar (TSM) - 08/09/1997 - 3654-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 29/06/2010 - 8817
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACIZ-18/10/2002-YEV:3944 İST-6 İCRA-MÜD-2001/55448		18/10/2002- 3944	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6660		
Şeh	HACIZ-06/02/2003-YEV:466 ÇKÖY-İCRA-MÜD-04/02/2003-2003/54-TAL		06/02/2003- 466	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6660		
Şeh	HACIZ-18/04/2003-YEV:1338 İST-6 İCRA-MÜD-10/04/2003-TARİH:2003/747-BS-SAY YAZISI BORÇ:991.455.748.514 TL		18/04/2003- 1338	İcrai Haciz Terkini -23/10/2008-15797		
Şeh	HACIZ-29/06/2004-YEV:3680-İST-14-İCRA-MÜD-25/05/2004-İA-2003/22103-SA-6BORÇ: 820.000.000.000 TL)		29/06/2004- 3680	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6671		
Şeh	HACIZ-02/11/2006-YEV:10938-İST-6 İCRA-MÜD-26/10/2006-TARİH:VE-2001/55448-SAY YAZI BORÇ:10.931.456.31 YTL		02/11/2006- 10938	İcrai Haciz Terkini -14/05/2010-6665		
111805081	NARIN-TEKSTİL-ENDÜSTRİSİ A.Ş.	TAM	17.617,23	17.617,23	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 29/06/2010 - 8817-	
111818783	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	17.617,23	17.617,23	Satış - 29/06/2010 - 8853-	

İpotek

Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Evet	11,000,000.00 EUR	% libor+5,75 değişken	1 / 0	F.B.K.	15/09/2011- 13330	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Çerkezköy TM - GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah. 314 Ada 1 Parsel	1 / 1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,000,000.00 EUR	15/09/2011- 13330	--			
Çerkezköy TM - GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah. 315 Ada 1 Parsel	1 / 1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,000,000.00 EUR	15/09/2011- 13330	--			
Çerkezköy TM - GAZİMUSTAFAKEMALPAŞA Mah. 316 Ada 1 Parsel	1 / 1	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11,000,000.00 EUR	15/09/2011- 13330	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	200,000,000.000.00.ETL		7/0	EBK	24/10/1996- 3545		Var

İpotegin Konuldugu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çerkezköy-TM-GAZIMUSTAFAKEMALPAŞA-MAH-1/1-316 Ada 1 Parsel	1/1	NARIN-TEKSTİL-ANONİM ŞİRKETİ	200,000,000,000.00.ETL	24/04/1996-3345	İpotek Terkini-18/05/2010-6892
S/B/İ	Açıklama	Malik		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şeşh	İ-KANUNUN150/C-MAD-GÖRE-İPOTEĞİN-PARAYA-ÇEV-ŞERHİ-05/08/1999-YEV:2941			05/08/1999-2941	İİK 150/C Şerhi Terkini-21/10/2008-15687
Şeşh	F.G.Ç.H.HARFİ-7.Ş.9.10-DERECEDEKİ-İPOTEKLERİN-PARAYA-ÇEVİRLMESİNE-BASLANMIŞTIR 25/01/2000 YNO:163			25/01/2000-163	İİK 150/C Şerhi Terkini-14/05/2010-6678

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Alacaklı

(SN:31)-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	2,000,000,000.USD	AKDİ	8./0.	FBK	14/04/2006-3578		Var

İpotegin Konuldugu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çerkezköy-TM-GAZIMUSTAFAKEMALPAŞA-MAH-1/1-316 Ada 1 Parsel	1/1	NARIN-TEKSTİL-ANONİM ŞİRKETİ	2,000,000,000.USD	14/04/2006-3578	İpotek Terkini-18/05/2010-6892

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Alacaklı

(SN:31)-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
VergiNo:4560004685 SicilNo:1070	Hayır	460,000,000,000.00.ETL		8./0.	FBK	30/01/1997-308		Var

İpotegin Konuldugu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çerkezköy-TM-GAZIMUSTAFAKEMALPAŞA-MAH-1/1-316 Ada 1 Parsel	1/1	NARIN-TEKSTİL-ANONİM ŞİRKETİ	460,000,000,000.00.ETL	30/01/1997-308	İpotek Terkini-18/05/2010-6892
S/B/İ	Açıklama	Malik		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şeşh	İ-KANUNUN150/C-MAD-GÖRE-İPOTEĞİN-PARAYA-ÇEV-ŞERHİ-05/08/1999-YEV:2941			05/08/1999-2941	İİK 150/C Şerhi Terkini-21/10/2008-15687
Şeşh	F.G.Ç.H.HARFİ-7.Ş.9.10-DERECEDEKİ-İPOTEKLERİN-PARAYA-ÇEVİRLMESİNE-BASLANMIŞTIR 25/01/2000 YNO:163			25/01/2000-163	İİK 150/C Şerhi Terkini-14/05/2010-6678



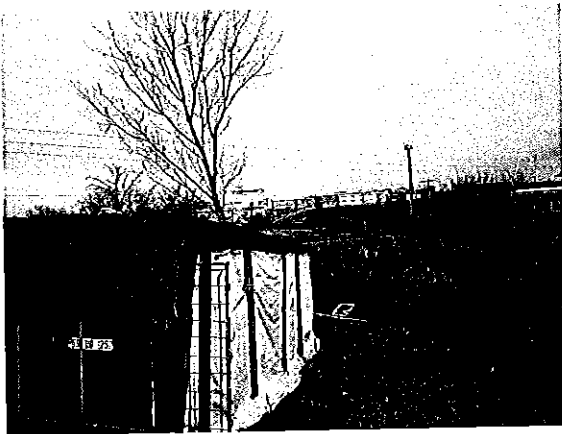
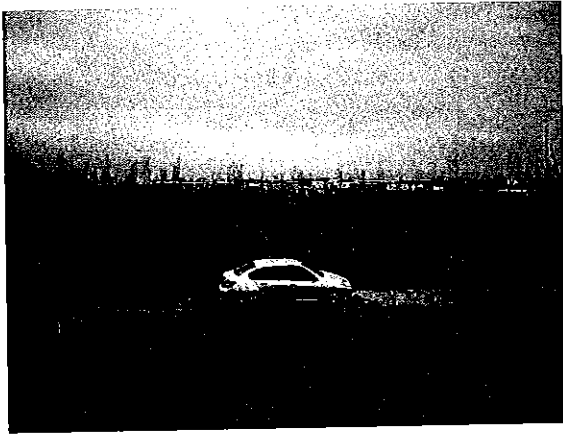
RICS

Bostancı E5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No: 10 K:5 34742 Bostancı-Kadıköy/İstanbul
Tel. 0 216 361 57 57 Faks. 0 216 361 57 65
www.evagyd.com

Regulated by RICS

eva

GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK



Ad/ Soyad	:	Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlendirilmesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği

TSB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003


No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

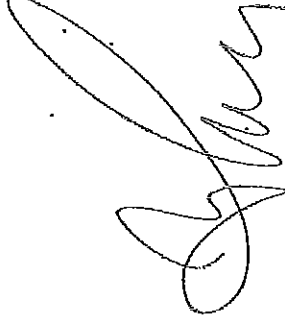
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI