

**MARTI
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**TEKİRDAĞ
ÇERKEZKÖY
NARİNPARK
KONUT PROJESİ
DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor No: 2013R203-5
Rapor Tarihi: 31.12.2013

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	: Narinpark Evleri Erguvan Sitesi (51 Adet Daire)
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi, Çerkezköy - Pınarca Yolu Kadife Sokak, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi Çerkezköy/TEKİRDAĞ
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2013
Rapor No	: 2013R203-5
Çalışmanın Tanımı	: 51 adet konut için değerlendirme çalışması.
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.

MARTI GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN DAİRELERİN 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM DEĞERİ* (KDV hariç) : **8.814.000.-TL**
(Sekizmilyonsekizyüzdörtbin- Türk Lirası)

MARTI GYO A.Ş. MÜLKİYETİNDE BULUNAN DAİRELERİN 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM DEĞERİ* (%1 KDV dahil) ¹ : **8.902.000.-TL**
(Sekizmilyondokuzyüzikibin.-Türk Lirası)

*** A1, A2, A3, A4, A5, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların satış değerleri toplamı olarak takdir edilmiştir.**

****Değerleme konusu 51 adet dairenin tapu kütüğü üzerinde 24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile 5 yıl süreyle satış vaadi serhi bulunmaktadır. Bu sebeple yapılan değerlendirme çalışmasında, dairelere ilişkin satış değerleri tapu kütüğüne işlenmiş değerler üzerinden takdir 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu beyan ederiz.
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

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.

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.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

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 Likidasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidasyon 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 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*	13
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	13
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	14
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	14
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	18
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	18
BÖLÜM 5	19
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	19
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	19
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	20
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	21
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	23
BÖLÜM 6	24
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	24
BÖLÜM 7	24
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	24
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi	24
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	25
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	25
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Profesyonel Görüşümüz	31
BÖLÜM 8	32
SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 10.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde, 2013R203-5 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 51 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerin 31.12.2013 tarihli 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 20.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 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 20.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda, parsel üzerindeki Narin Park projesi üzerinde yalnızca rapor içerisinde bilgileri verilmiş 51 adet daire için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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	09.01.2012	15.01.2013	-
Rapor Numarası	2011R167-4	2012R173-5	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	Cansel Şirin YAZICI	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri	44.481.000 (KDV Hariç)	36.403.000 (KDV Hariç)	-

*Yalnızca müşteri tarafından değer takdiri talep edilen gayrimenkullerin toplam değerini içermektedir.

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı ve 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)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.²

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.

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 işleme değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

² ^[1] Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011.

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 Veriler³

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2012 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 75.627.384 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2011 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,21 artış olmuştur. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 58.448.431, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.178.953 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	13.854.740	13.710.512	99%
Ankara	4.965.542	4.842.136	98%
İzmir	4.005.459	3.661.930	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	59,00%
2000	64,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 30 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%24,9
15-64 Yaş	%67,6
65 ve üstü	%7,5

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2012 yılı için 93 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 12 ile 2.666 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.666 kişi/ km ²
Kocaeli	453 kişi/ km ²
İzmir	333 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	93 kişi/km ²

³ 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.

Türkiye ekonomisi kesintisiz büyüme sürecine, 2012 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Birinci dönem %3,2, ikinci dönemde ise bu rakam %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Dünyanın ciddi krizde olduğu bir dönemde Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2012’nin son aylarında bu durum değişmemiş yılın büyük bir kısmının istikrarlı geçtiği görülmüştür.

2012 yılında bir önceki yıla oranla ekonomik büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmış olup, inşaat sektörü büyümesi durmuş ve 2012’de ancak %1 seviyelerinde büyüebilmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmesine karşın, gayrimenkul kiralama ve yatırım planlama faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

2013 yılında yürürlüğe giren yeni KDV düzenlemesinin duyurulmasıyla 2012 dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanan %1 KDV avantajı sağlayan projeler nedeniyle konut talebinde göreceli canlanma yaşanırken, konut yapı ruhsatı alımını da arttırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2012 yılında yabancılara gayrimenkul satışı mütekabiliyet yasasının çıkarılmasının ardından yabancı uyruklulara satışlar son iki çeyrekte artmaya başlamıştır. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. İnşaat sektöründe gerçekleşen 2012 yılı büyüme oranı 2011 yılının altında kalmıştır, ancak gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ise geçen yıla oranla büyüme kazanmıştır.

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.

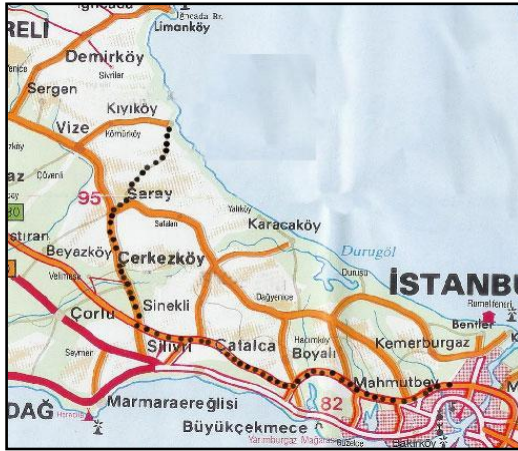
2012 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre il nüfusu 852.321 olup, nüfus yoğunluğu 135 kişi/km²'dir.

İl	Toplam Nüfus (2012)	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Tekirdağ	852.321	589.049	263.272	6.313 km ²	135 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 ilçesi, idari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık, Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy, Kızılpınar), 5 köyden (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 arasında 20 dk.'ya indirecek hızlı tren projesi planlanmaktadır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çerkezköy	188.712	84.234	104.478	326 km ²	579 kişi/km ²

2007 yılı genel nüfus sayımına göre nüfusu merkezde 60.907, belde ve köylerde 70.816 olmak üzere toplamda 131.723 olan Çerkezköy'ün 2012 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu merkezde 84.234, belde ve köylerde 104.478 olmak üzere toplam nüfusu 188.712'dir.

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

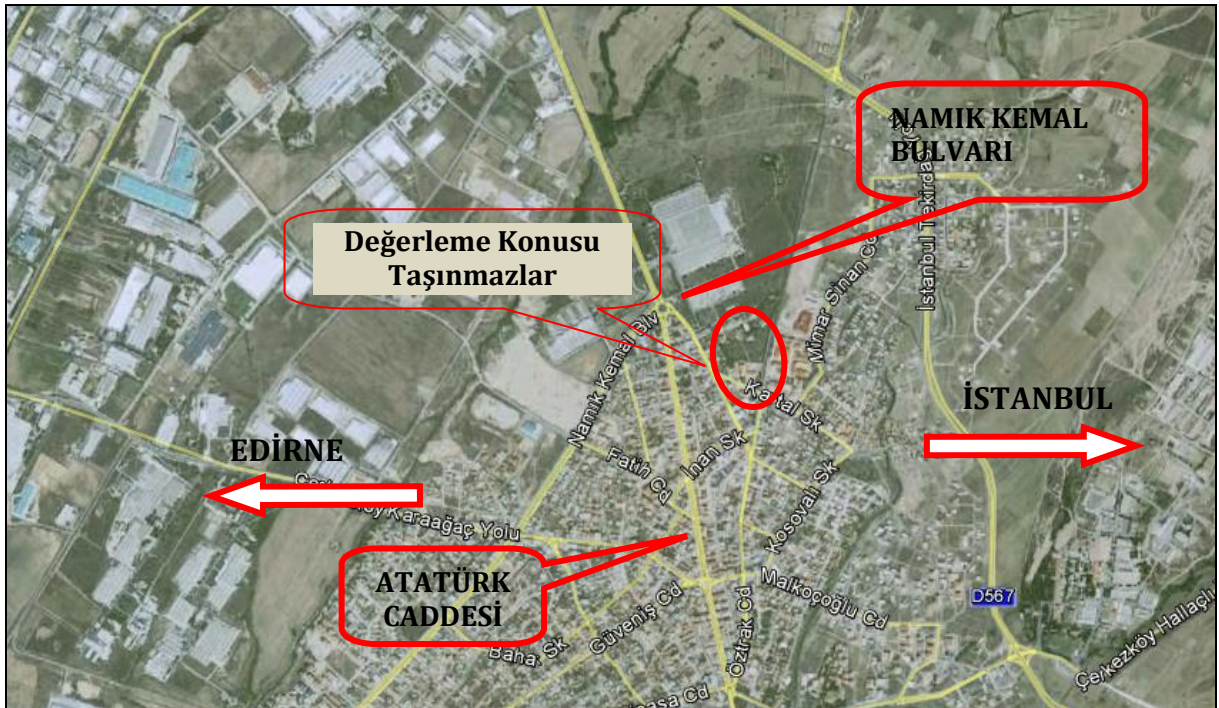
Gayrimenkulün açık adresi: Gazi Mustafa Kemalpaşa Mahallesi, Çerkezköy - Pınarca Yolu Kadife Sokak, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi, Çerkezköy/TEKİRDAĞ

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 51 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerdir. Gayrimenkullerin tamamı Narinpark Projesi içerisinde yer alan Erguvan Sitesi'nde konumlandırılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullere; İstanbul-Çerkezköy Yolu üzerinde ilerlerken Atatürk Viyadüğü geçilerek Atatürk Caddesi'ne girilir. Atatürk Caddesi üzerinde kuzey yönde yaklaşık 1,2 km ilerlenerek varılan Namık Kemal Bulvarı'ndan sağa sapılır ve gayrimenkullerin konumlandırıldığı Kadife Sokak üzerinden taşınmazlara ulaşım sağlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde; Tesco Kipa Hipermarket, 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.



Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km.)
Çerkezköy Belediyesi	~ 1
Tekirdağ Merkez	~ 91
İstanbul-Tekirdağ Yolu	~ 4,5

4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri*

İli	: Tekirdağ
İlçesi	: Çerkezköy
Bucağı	: -
Mahallesi	: Gazi Mustafa Kemal Paşa
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 36.583,30
Pafta No.	: -
Ada No.	: 323
Parsel No.	: 3
Gayrimenkulün Vastı	: Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası
Sahibi	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	: Tam

***Ana gayrimenkul üzerinde bulunan değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin mülkiyet bilgileri müşteri tarafından temin edilen 30.12.2013 tarihli TAKBİS kayıtlarında yer almakta olup, ekte sunulmuştur.**

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, müşteri tarafından temin edilen 30.12.2013 tarihli TAKBİS kayıtlarında aşağıdaki gibi yer almakta olup, ekte sunulmuştur.

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm	Kat	Malik	Arsa Payı	Niteliği	Serhler Hanesi	Beyanlar Hanesi
1	A1	1	zemin	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	125/52596	Mesken	24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 152.390 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	27.12.2011 tarihli yönetim planı
2	A1	2	zemin		144/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
3	A1	3	zemin		144/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
4	A1	4	zemin		125/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 152.390 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
5	A1	5	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
6	A1	6	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
7	A1	7	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
8	A1	8	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
9	A1	20	4.kat		150/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 180.855 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
10	A1	21	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
11	A1	23	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
12	A1	24	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
13	A2	1	zemin		125/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 152.390 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
14	A2	2	zemin		144/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
15	A2	3	zemin		144/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
16	A2	4	zemin		125/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 152.390 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
17	A2	5	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
18	A2	6	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
19	A2	7	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
20	A2	8	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
21	A2	21	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
22	A2	22	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
23	A2	23	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
24	A2	24	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
25	A3	1	zemin		125/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 152.390 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
26	A3	2	zemin		144/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
27	A3	3	zemin		144/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
28	A3	4	zemin		125/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 152.390 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
29	A3	5	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
30	A3	6	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
31	A3	8	1.kat		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 174.393 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
32	A3	17	4.kat		150/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 180.855 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
33	A3	21	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
34	A3	22	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
35	A3	23	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
36	A3	24	5.kat		188/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 239.886 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
37	A4	1	Zemin Kat		109/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 129.856 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
38	A4	2	Zemin Kat		121/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 144.124 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
39	A4	71	10.Kat		85/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 101.947 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
40	A4	72	10.Kat		121/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 144.124 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
41	A4	76	10.Kat		85/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 101.947 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
42	A5	3	zemin		145/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 175.187 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
43	B2	2	zemin		125/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 147.404 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
44	B3	1	Zemin		109/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 128.777 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
45	B3	2	Zemin		121/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 143.045 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
46	B3	72	10.kat		121/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 143.045 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
47	B3	78	11.kat		85/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 101.188 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
48	B4	1	Zemin Kat		109/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 128.777 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
49	B4	2	Zemin Kat		121/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 143.045 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
50	B4	6	Zemin Kat		85/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 101.188 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	
51	B4	83	11.kat		85/52596		24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile Gian Marco Gilardi lehine 101.188 TL bedelle 5 yıl süreli satış vaadi serhi bulunmaktadır.	

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

- Gayrimenkullerin, müşteri tarafından 30.12.2013 tarihinde Tekirdağ ili Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde son üç yıl içerisinde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi olmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat ve tapu bilgileri, 30.12.2013 tarihli TAKBİS kayıtlarında yer almakta olup, ekte sunulmuştur.
- Gayrimenkuller üzerinde 24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile 5 yıl süreli satış vaadi şerhi bulunmaktadır.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme çalışması kapsamında, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi içerisinde yer alan Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan A1, A2, A3, A4, A5, B2, B3, B4 bloklarında yer alan 51 adet mesken vasıflı gayrimenkullere ilişkin rapor hazırlanmıştır. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde, yapılara ilişkin ruhsatların alınmış olduğu, inşaatların onaylı mimari projesine uygun tamamlandığı tespit edilmiştir. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin, **Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.**

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, 30.12.2013 tarih 14157 sayılı tarafımızca sunulan dilekçemize istinaden 09.01.2014 tarihli 97709030/3971 sayılı imar durum belgesine göre;

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı 323 ada, 3 parsel; 10.10.2008 tarih 17 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 323 ada, 3 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kapsamı'nda "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

- Emsal:1,50
- Hmax:36,50 yapılaşma koşulları mevcuttur.

Cerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 09.01.2014 Tarihli
97709030/3971 Sayılı İmar Durum Belgesi

T.C.
ÇERKEZKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI – 97709030 / 3971 **233**
KONU – İmar durumu hk.

09/01/2014

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL

İLGİ – 30.12.2013 tarih, 14157 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen taşınmazlara ilişkin imar planları ve imar durumları aşağıda açıklanmış olup, söz konusu parsellerin imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

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 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.
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 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 parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile konut alanı yapılaşma şartları E=1.50 Hmax=36.50 olarak yeniden düzenlenmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.


Ali ERTEM
BELEDİYE BAŞKANI
İnşaat Mühendisi

EKLER:

- İmar planı örnekleri
- 1/1000 Ölçek 1. Etap Cerkezköy Revizyon İmar planı Plan notları

Çerkezköy Belediye Başkanlığı 59500 ÇERKEZKÖY
Ayrıntılı Bilgi için. N.Esra HASANOĞLU İmar ve Şeh. Md.

e-posta: imar.isleri@cerkezkoy.bel.tr
Telefon: (0282) 726 50 19 Fax: (0 282) 726 48 88

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Fen İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerden elde edilmiş belgelere göre;

- 23.10.2007 onay tarihli, Narin Park, Erguvan Sitesi üzerinde yer alan A1, A2, A3 blok için hazırlanmış "Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Bila tarihli tarihli, Narin Park, Erguvan Sitesi üzerinde yer alan A4 ve A5 blok için hazırlanmış "Mimari Proje" bulunmaktadır.
- Bila tarihli tarihli, Narin Park, Erguvan Sitesi üzerinde yer alan B1, B2, B3 ve B4 blok için hazırlanmış "Mimari Proje" bulunmaktadır.

✓ **A 1 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- A1 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/1 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A1 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/7 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A1 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A1 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **A 2 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- A2 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/2 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A2 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/8 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A2 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A2 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **A 3 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- A3 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/3 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A3 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/9 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A3 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A3 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 4.147 m² kapalı alan için isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **A 4 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- A4 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/4 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A4 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/6 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A4 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A4 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 56 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.697 m² kapalı alan için tadilat ve isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A4 bloğa ait 12.05.2011 tarih 276/1 no'lu, 76 bağımsız bölümden oluşan, toplam 6.525 m² kapalı alan için tadilat ve kat ilavesi sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **A 5 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- A5 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/5 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A5 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/5 no'lu, 24 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A5 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- A5 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 32 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.254 m² kapalı alan için isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **B 2 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- B2 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/7 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B2 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/3 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B2 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B2 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 71 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.044 m² kapalı alan için kat ilavesi, tadilat ve isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **B 3 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- B3 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/8 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B3 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/2 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B3 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

- B3 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 70 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.608 m² kapalı alan için tadilat, kat ilavesi ve isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B3 bloğa ait 14.01.2011 tarih 270/18 no'lu, 83 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.068 m² kapalı alan için tadilat amacıyla düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **B 4 Blok İçin Alınmış Yapı Ruhsatları**

- A4 bloğa ait 23.10.2007 tarihli 216/9 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B4 bloğa ait 12.05.2008 tarihli 228/1 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için yapı müteahhiti değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B4 bloğa ait 01.12.2008 tarihli 237/7 no'lu, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.951 m² kapalı alan için yapı denetim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B4 bloğa ait 23.06.2009 tarihli 246/12 no'lu, 70 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.721 m² kapalı alan için tadilat, kat ilavesi ve isim değişikliği sebebiyle düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- B4 bloğa ait 14.01.2011 tarih 270/19 no'lu, 83 adet bağımsız bölümden oluşan, toplam 7.068 m² kapalı alan için tadilat amacıyla düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

✓ **Yapı Denetim**

- Tüm bloklar için ayrı ayrı alınmış 12.05.2008 ve 23.10.2007 tarihli yapı ruhsatlarına istinaden yapı denetimi; Atatürk Mah., Fatih Sultan Mehmet Cad., Gürbüz Sok., No:1 Daire: 4, Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Teknik Sistem Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.
- Tüm bloklar için ayrı ayrı alınmış 01.12.2008, 23.06.2009 ve 14.01.2011 tarihli yapı denetimi; G.O.P. Mahallesi, Barboros Caddesi, No:5/2, Çerkezköy/Tekirdağ adresinde faaliyet gösteren Ertaş Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır.

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 gayrimenkul için son üç yıllık dönem içinde imar planı değişikliğine ilişkin detaylar "4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 yıllık Yasal Süreci" bölümünde ve ekte verilmiştir.

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

Değerleme çalışması kapsamında, Narin Park Evleri Erguvan Sitesi içerisinde yer alan Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan A1, A2, A3, A4, A5, , B2, B3, B4 bloklarında yer alan 51 adet mesken vasıflı gayrimenkullere ilişkin rapor hazırlanmıştır. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde, yapılara ilişkin ruhsatların alınmış olduğu, inşaatların onaylı mimari projesine uygun tamamlandığı tespit edilmiştir. Bundan sonraki süreçte gayrimenkullere ilişkin yapı kullanma izin belgesinin alınması gerektiği düşünülmektedir. Tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak gayrimenkullerin, **Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.**

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 51 adet "Mesken" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 8 adet bloğun özellikleri aşağıdaki gibidir;

- A1, A2 ve A3 bloklar bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır.
- A1 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A2 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A3 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A4 blok; bodrum, zemin ve 10 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 76 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A5 blok; bodrum, zemin ve 7 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B2 blok, bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B3 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B4 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller Narin Park bünyesinde, Erguvan Sitesi'nin 36.583,30 m² arsa alanı içinde, 95 m²'den 225 m²'ye kadar 8 farklı tipte daire ile, olimpik yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk oyun parkı, her ev için otopark alanı, jeneratör, her blokta su deposu, kapalı sosyal tesis alanı, açık spor alanları (basketbol, tenis, voleybol sahası), görüntülü dijital intercom sistemi, kablolu TV ve uydu yayına uygun TV sistemi, her daire için ayrı depo alanı, her blokta TSE standartlarında ankastre beyaz eşyalar, yüksek hızlı 2 adet asansör, kombili ısıtma sistemi, özel dış mekan peyzaj uygulaması ve 24 saat güvenlik olduğu bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bloklara göre alansal dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok Adı	Toplam Satılacak Net Konut Alanı (m ²)	Toplam Satılacak Brüt Konut Alanı (m ²)
A 1 Blok	1.384,00	2.108,17
A 2 Blok	1.422,00	2.163,44
A 3 Blok	1.426,00	2.169,49
A 4 Blok	395,07	582,36
A 5 Blok	107,00	163,96
B 2 Blok	93,00	138,01
B 3 Blok	330,55	483,17
B 4 Blok	303,42	443,98
TOPLAM	5.461,04	8.252,58

Değerleme konusu gayrimenkullerin daire tiplerine ve buldukları bloklara ait alansal ve adetsel dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DAİRE TİPLERİ	A-1 BLOK	A-2 BLOK	A-3 BLOK	A-4 BLOK	A-5 BLOK	B-2 BLOK	B-3 BLOK	B-4 BLOK	TOPLAM	KONUT TİPİ DAĞILIMI
2+1				2			1	2	5	10%
3+1	9	8	8	3	1	1	3	2	35	69%
5+1	3	4	4						11	22%
TOPLAM KONUT SAYISI	12	12	12	5	1	1	4	4	51	100%
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	2.108	2.163	2.169	582	164	138	483	444	8.253	

Proje kapsamında, konutların otopark ihtiyacının tamamı açık otopark olarak tasarlanmıştır. Ayrıca projede açık ve kapalı yüzme havuzu, peyzaj alanları, çocuk oyun alanları ve spor alanları tasarlanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bloklar, aşağıda yer alan Erguvan Sitesi'nin vaziyet planında gösterilmiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Site ve Binaların Genel Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Yaşı	:	~4 (İlgili belediyenin ruhsat servisinden temin edilen yapı ruhsatına göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Kombi
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut

Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut (açık otopark)
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Blok Adı	:	A1-A2-A3
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	7 (bodrum, zemin kat, 5 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	A4
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi*	:	12 (bodrum, zemin kat, 10 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	A5
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	9 (bodrum, zemin kat, 7 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Blok Adı	:	B2-B3-B4
Kullanım Amacı	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	13 (bodrum, zemin kat, 11 normal kat)
Çatı Kaplaması	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Zemin Kaplaması	:	Laminant parke
Doğrama	:	Ahşap kapı ve pencere
Aydınlatma	:	Aydınlatma armatürü

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Listesi

A 1 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	A1	1	Zemin Kat	Tip F	3+1	142,68	92,00
2	A1	2	Zemin Kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
3	A1	3	Zemin Kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
4	A1	4	Zemin Kat	Tip F	3+1	142,68	92,00
5	A1	5	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
6	A1	6	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
7	A1	7	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
8	A1	8	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
9	A1	20	4.kat	Tip H	3+1	169,33	111,00
10	A1	21	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
11	A1	23	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
12	A1	24	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
TOPLAM						2.108,17	1.384,00

A 2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	A2	1	Zemin Kat	Tip F	3+1	142,68	92,00
2	A2	2	Zemin Kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
3	A2	3	Zemin Kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
4	A2	4	Zemin Kat	Tip F	3+1	142,68	92,00
5	A2	5	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
6	A2	6	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
7	A2	7	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
8	A2	8	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
9	A2	21	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
10	A2	22	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
11	A2	23	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
12	A2	24	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
TOPLAM						2.163,44	1.422,00

A 3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	A3	1	Zemin Kat	Tip F	3+1	142,68	92,00
2	A3	2	Zemin Kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
3	A3	3	Zemin Kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
4	A3	4	Zemin Kat	Tip F	3+1	142,68	92,00
5	A3	5	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
6	A3	6	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
7	A3	8	1.kat	Tip G	3+1	163,28	107,00
8	A3	17	4.kat	Tip H	3+1	169,33	111,00
9	A3	21	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
10	A3	22	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
11	A3	23	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
12	A3	24	5.kat	Tip I	5+1	224,60	149,00
TOPLAM						2.169,49	1.426,00

A 4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	A4	1	Zemin Kat	Tip 5	3+1	121,58	82,73
2	A4	2	Zemin Kat	Tip 1	3+1	134,94	91,65
3	A4	71	10.Kat	Tip 2	2+1	95,45	64,52
4	A4	72	10.Kat	Tip 1	3+1	134,94	91,65
5	A4	76	10.Kat	Tip 2	2+1	95,45	64,52
TOPLAM						582,36	395,07

A 5 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	A5	3	Zemin Kat	Tip G	3+1	163,96	107,00
TOPLAM						163,96	107,00

B 2 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	B2	2	Zemin Kat	Tip N	3+1	138,01	93,00
TOPLAM						138,01	93,00

B 3 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	B3	1	Zemin Kat	Tip 5	3+1	120,57	82,73
2	B3	2	Zemin Kat	Tip 1	3+1	133,93	91,65
3	B3	72	10.kat	Tip 1	3+1	133,93	91,65
4	B3	78	11.kat	Tip 2	2+1	94,74	64,52
TOPLAM						483,17	330,55

B 4 BLOK DAİRE TİP VE ALANLARI							
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Daire Tipi	Brüt m ²	Net m ²
1	B4	1	Zemin Kat	Tip 5	3+1	120,57	82,73
2	B4	2	Zemin Kat	Tip 1	3+1	133,93	91,65
3	B4	6	Zemin Kat	Tip 2	2+1	94,74	64,52
4	B4	83	11.Kat	Tip 2	2+1	94,74	64,52
TOPLAM						443,98	303,42

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- A1, A2 ve A3 bloklar bodrum, zemin, 5 normal kattan oluşmaktadır.
- A1 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A2 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A3 blok; üzerinde mesken olarak kullanılan 24 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A4 blok; bodrum, zemin ve 10 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 76 bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- A5 blok; bodrum, zemin ve 7 normal kattan ibaret olup, üzerinde mesken olarak kullanılan 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B2 blok, bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B3 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- B4 blok; bodrum, zemin, 11 normal katta ibaret olup, mesken olarak kullanılan 83 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Taşınmazlar düze yakın bir topoğrafya üzerinde inşa edilmiştir.
- Taşınmazların etrafı kısmen taş duvar ile kısmense tel çit ile çevrilidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, ticari ve sanayi amaçlı tesislerin yoğun olduğu bir bölgedir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde Tesco Kipa Hipermarket yer almaktadır.

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 getiriye 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 sorusunu 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 getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, imar durumu, bölgenin yapısı ve gayrimenkullerin konumu dikkate alındığında “**Konut**” amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarının bulunması,
- ✓ Taşınmazların bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması,
- ✓ Taşınmazların bulunduğu bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın kolay olması,
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Erguvan Sitesi içerisinde sosyal tesis alanları, özel güvenlik, açık otopark alanları ve açık havuz gibi değer arttırıcı unsurların bulunması,
- ✓ Taşınmazların yakın çevresinde Tesco Kipa Hipermarket yer alıyor olması,

• ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda Halkalı-Çerkezköy hızlı tren projesinin yapımına henüz başlanmamış olması,

• FIRSATLAR

- + Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın konumda Halkalı-Çerkezköy hızlı tren projesinin yapılacağı olması,

• TEHDİTLER

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

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Yapılan değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değeri tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan kiralık ve satılık daire emsalleri incelenmiş olup, elde edilen örnek m² birim satış ve kira değerlerine ilişkin bilgilere erişilmiştir.

Ancak değerlendirme konusu 51 adet dairenin tapu kütüğü üzerinde 5 yıl süreyle satış vaadi şerhi bulunmaktadır. Bu sebeple değer takdiri sırasında tapu kütüğüne işlenmiş ve sözleşmede yer alan satış değerleri dikkate alınmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır:

NARINPARK ERGUVA N SİTESİ SATILIK DAİRE BİLGİLERİ				
AÇIKLAMA		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		
		Yüzölçümü (m ²)	TL	TL/m ²
Emsal #1	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede konumlu 90 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 2. katında yer alan dairenin 158.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	90	158.000	1.756
Emsal #2	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede konumlu 135 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 4. katında yer alan dairenin 230.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	135	230.000	1.704
Emsal #3	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede konumlu 60 m ² kapalı alana sahip, 1 oda, 1 salon, 11 katlı binanın 3. katında yer alan 500.-TL kira getirisi olan dairenin 98.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	60	98.000	1.633
Emsal #4	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede konumlu 60 m ² kapalı alana sahip, 1 oda, 1 salon, 11 katlı binanın 10. katında yer alan havuz manzaralı, 550.-TL kira getirisi olan dairenin 95.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	60	95.000	1.583
Emsal #5	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede konumlu 70 m ² kapalı alana sahip, 1 oda, 1 salon, 11 katlı binanın 4. katında yer alan dairenin 110.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	70	110.000	1.571
Emsal #6	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede konumlu 100 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 11 katlı binanın 10. katında yer alan dairenin 140.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	140.000	1.400
Emsal #7	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede konumlu 100 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 3. katında yer alan dairenin 122.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	122.000	1.220

ÇERKEZKÖY SINIRLARINDA SİTE İÇERİSİNDE SATILIK DAİRE BİLGİLERİ				
AÇIKLAMA		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		
		Yüzölçümü (m ²)	TL	TL/m ²
Emsal #1	Çerkezköy'de Forset City konut sitesi içerisinde yer alan 100 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 8. katında yer alan dairenin 150.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	150.000	1.500
Emsal #2	Çerkezköy'de Forset City konut sitesi içerisinde yer alan 100 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 9. katında yer alan dairenin 150.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	150.000	1.500
Emsal #3	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 100 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 7. katında yer alan dairenin 140.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	140.000	1.400
Emsal #4	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 140 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 7 katlı binanın 2. katında yer alan dairenin 185.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	140	185.000	1.321
Emsal #5	Çerkezköy'de Forset City konut sitesi içerisinde yer alan 110 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 9 katlı binanın 8. katında yer alan dairenin 145.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	110	145.000	1.318
Emsal #6	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 140 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 5. katında yer alan dairenin 180.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	140	180.000	1.286
Emsal #7	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 230 m ² kapalı alana sahip, 4 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 9. katında yer alan dairenin 295.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	230	295.000	1.283
Emsal #8	Çerkezköy'de Forset City konut sitesi içerisinde yer alan 120 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 7. katında yer alan dairenin 152.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	120	152.000	1.267
Emsal #9	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 140 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 5. katında yer alan dairenin 175.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	140	175.000	1.250
Emsal #10	Çerkezköy'de Seren Evler konut sitesi içerisinde yer alan 145 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 5 katlı binanın 3. katında yer alan dairenin 180.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	145	180.000	1.241
Emsal #11	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 135 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 8. katında yer alan dairenin 160.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	135	160.000	1.185
Emsal #12	Çerkezköy'de İstanbul City konut sitesi içerisinde yer alan 220 m ² kapalı alana sahip, 5 oda, 1 salon, 7 katlı binanın 7. katında yer alan dairenin 220.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	220	220.000	1.000

ÇERKEZKÖY SINIRLARINDA MÜSTAKİL BİNA İÇERİSİNDE SATILIK DAİRE BİLGİLERİ				
AÇIKLAMA		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		
		Yüzölçümü (m ²)	TL	TL/m ²
Emsal #1	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 150 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 6 katlı binanın 3. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 165.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	150	165.000	1.100
Emsal #2	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 140 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 6 katlı binanın 2. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 150.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	140	150.000	1.071
Emsal #3	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 95 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 5 katlı binanın zemin katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 100.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	95	100.000	1.053
Emsal #4	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 140 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 6 katlı binanın 3. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 135.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	140	135.000	964
Emsal #5	Değerleme konusu taşınmazın yakın Çerkezköy Merkez'de Kapaklı beldesinde konumlu 120 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 5 katlı binanın 1. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 115.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	120	115.000	958
Emsal #6	Değerleme konusu taşınmazın yakın konumlu 120 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 5 katlı binanın giriş katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 110.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	120	110.000	917
Emsal #7	Değerleme konusu taşınmazın yakın Fevzipaşa Mahallesi'nde konumlu 105 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 5 katlı binanın 2. katında yer alan yeni binanın 95.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	105	95.000	905
Emsal #8	Değerleme konusu taşınmazın yakın Kapaklı Beldesi'nde konumlu 95 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 3 katlı binanın 3. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 77.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	95	77.000	811
Emsal #9	Değerleme konusu taşınmazın yakın Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde konumlu 130 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 5 katlı binanın giriş katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 105.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	130	105.000	808
Emsal #10	Değerleme konusu taşınmazın yakın Çerkezköy Merkez'de konumlu 140 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 4 katlı binanın 4. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 109.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	140	109.000	779

ÇERKEZKÖY SINIRLARINDA SİTE İÇERİSİNDE KİRALIK DAİRE BİLGİLERİ				
AÇIKLAMA		TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ		
		Yüzölçümü (m ²)	TL	TL/m ²
Emsal #1	Çerkezköy'de Narin Park Erguvan konut sitesi içerisinde yer alan 90 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 2. katında yer alan dairenin 700.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	90	700	7,78
Emsal #2	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 100 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 7. katında yer alan dairenin 700.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	700	7,00
Emsal #3	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 130 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 11 katlı binanın 8. katında yer alan dairenin 800.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	130	800	6,15
Emsal #4	Çerkezköy'de Forset City konut sitesi içerisinde yer alan 150 m ² kapalı alana sahip, 2 oda, 1 salon, 9 katlı binanın 6. katında yer alan dairenin 900.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	150	900	6,00
Emsal #5	Çerkezköy'de Koza Park konut sitesi içerisinde yer alan 130 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 10 katlı binanın 7. katında yer alan dairenin 750.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	130	750	5,77

ÇERKEZKÖY SINIRLARINDA MÜSTAKİL BİNA İÇERİSİNDE KİRALIK DAİRE BİLGİLERİ				
AÇIKLAMA		TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ		
		Yüzölçümü (m ²)	TL	TL/m ²
Emsal #1	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Çerkezköy Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu 100 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 12 katlı binanın 5. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 650.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	650	6,50
Emsal #2	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Çerkezköy Merkez'de konumlu 125 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 5 katlı binanın 1. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 650.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	125	650	5,20
Emsal #3	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kapaklı Beldesi'nde konumlu 100 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 9 katlı binanın 5. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 425.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	100	425	4,25
Emsal #4	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kapaklı Beldesi'nde konumlu 110 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 8 katlı binanın 2. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 450.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	110	450	4,09
Emsal #5	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Fatih Mahallesi'nde konumlu 110 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 4 katlı binanın 4. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 450.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	110	450	4,09
Emsal #6	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kızılıpınar Beldesi'nde konumlu 130 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 11 katlı binanın 5. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 500.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	130	500	3,85

Emsal #7	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kapaklı Beldesi'nde konumlu 125 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 9 katlı binanın 5. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 450-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	125	450	3,60
Emsal #8	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Kapaklı Beldesi'nde konumlu 125 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 9 katlı binanın 3. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 425-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	125	425	3,40
Emsal #9	Değerleme konusu taşınmaza yakın, İstasyon Mahallesi'nde konumlu 120 m ² kapalı alana sahip, 3 oda, 1 salon, 6 katlı binanın 3. katında yer alan yeni binada konumlu dairenin 400-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.	120	400	3,33

✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Gayrimenkulün Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:**

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan kiralık ve satılık daire emsalleri incelenmiş olup, elde edilen örnek m² birim satış ve kira değerleri yukarıda sunulmuştur.

Değerleme konusu 51 adet dairenin tapu kütüğü üzerinde 24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile 5 yıl süreyle satış vaadi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi tapu kütüğüne şerhli ve 5 yıl süreyle geçerli olup gayrimenkullerin satış bedelleri konusunda bağlayıcılık teşkil etmektedir. Bu sebeple yapılan değerlendirme çalışmasında, dairelere ilişkin satış değerlerinin tapu kütüğüne işlenmiş ve sözleşmede yer alan bu değerler üzerinden takdir edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Gayrimenkullere İlişkin Değerler:

Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Ev Tipi	Notlar	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Gayrimenkulün Değeri (TL)
1	A1	1	Zemin	Tip F	3+1	142,68	1068	152.390 TL
2	A1	2	Zemin	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
3	A1	3	Zemin	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
4	A1	4	Zemin	Tip F	3+1	142,68	1068	152.390 TL
5	A1	5	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
6	A1	6	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
7	A1	7	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
8	A1	8	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
9	A1	20	4.kat	Tip H	3+1	169,33	1068	180.855 TL
10	A1	21	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
11	A1	23	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
12	A1	24	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
13	A2	1	Zemin	Tip F	3+1	142,68	1068	152.390 TL
14	A2	2	Zemin	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
15	A2	3	Zemin	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
16	A2	4	Zemin	Tip F	3+1	142,68	1068	152.390 TL
17	A2	5	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
18	A2	6	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
19	A2	7	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
20	A2	8	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
21	A2	21	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
22	A2	22	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
23	A2	23	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
24	A2	24	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
25	A3	1	Zemin	Tip F	3+1	142,68	1068	152.390 TL
26	A3	2	Zemin	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
27	A3	3	Zemin	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
28	A3	4	Zemin	Tip F	3+1	142,68	1068	152.390 TL
29	A3	5	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
30	A3	6	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
31	A3	8	1.kat	Tip G	3+1	163,28	1068	174.393 TL
32	A3	17	4.kat	Tip H	3+1	169,33	1068	180.855 TL
33	A3	21	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
34	A3	22	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
35	A3	23	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
36	A3	24	5.kat	Tip I	5+1	224,6	1068	239.886 TL
37	A4	1	Zemin	Tip 5	3+1	121,58	1068	129.856 TL
38	A4	2	Zemin	Tip 1	3+1	134,94	1068	144.124 TL
39	A4	71	10.Kat	Tip 2	2+1	95,45	1068	101.947 TL
40	A4	72	10.Kat	Tip 1	3+1	134,94	1068	144.124 TL
41	A4	76	10.Kat	Tip 2	2+1	95,45	1068	101.947 TL
42	A5	3	Zemin	Tip G	3+1	163,96	1068	175.118 TL
43	B2	2	Zemin	Tip N	3+1	138,01	1068	147.404 TL
44	B3	1	Zemin	Tip 5	3+1	120,57	1068	128.777 TL
45	B3	2	Zemin	Tip 1	3+1	133,93	1068	143.045 TL
46	B3	72	10.kat	Tip 1	3+1	133,93	1068	143.045 TL
47	B3	78	11.kat	Tip 2	2+1	94,74	1068	101.188 TL
48	B4	1	Zemin	Tip 5	3+1	120,57	1068	128.777 TL
49	B4	2	Zemin	Tip 1	3+1	133,93	1068	143.045 TL
50	B4	6	Zemin	Tip 2	2+1	94,74	1068	101.188 TL
51	B4	83	11.Kat	Tip 2	2+1	94,74	1068	101.188 TL
TOPLAM								8.814.250 TL

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Profesyonel Görüşümüz

Değerleme konusu 51 adet dairenin tapu kütüğü üzerinde 24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile 5 yıl süreyle satış vaadi şerhi bulunmaktadır. Söz konusu satış vaadi sözleşmesi tapu kütüğüne şerhli ve 5 yıl süreyle geçerli olup gayrimenkullerin satış bedelleri konusunda bağlayıcılık teşkil etmektedir. Bu sebeple yapılan değerlendirme çalışmasında, dairelere ilişkin satış değerlerinin tapu kütüğüne işlenmiş ve sözleşmede yer alan bu değerler üzerinden takdir edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

	KDV Hariç	KDV Dahil
Martı GYO A.Ş. Mülkiyetinde yer alan 51 dairenin Değeri (TL)	8.814.000	8.902.000

Sonuç olarak; tarafımızca 51 adet dairenin toplam değeri **(KDV Hariç) 8.814.000.-TL (Sekizmilyonsekizyüzdörtbin- Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Proje kapsamındaki taşınmazların KDV uygulaması ile ilgili olarak 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 %1 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında Emsal Yaklaşımı Yaklaşımı’na göre **KDV Dahil 8.902.000.- TL(Sekizmilyondokuzyüzikibin- 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 gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu rapor, Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, Gazi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 323 ada 3 parsel no'lu "Altı Adet Dört Katlı Bina, Dokuz Adet Natamam Bina, Sosyal Tesis ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 51 adet "Mesken" vasıflı;

DAİRELERİN 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM DEĞERİ*(KDV hariç)

8.814.000.-TL
(Sekizmilyonsekizyüzondörtbin- Türk Lirası)

DAİRELERİN 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM DEĞERİ*(KDV dahil)

8.902.000.-TL
(Sekizmilyondokuzyüzikibin.-Türk Lirası)

** A1, A2, A3, A4, A5, B2, B3 ve B4 no'lu bloklarda yer alan konutların satış değerleri toplamı olarak takdir edilmiştir.*

***Değerleme konusu 51 adet dairenin tapu kütüğü üzerinde 24.01.2013 tarih, 1345 yevmiye numarası ile 5 yıl süreyle satış vaadi şerhi bulunmaktadır. Bu sebeple yapılan değerlendirme çalışmasında, dairelere ilişkin satış değerleri tapu kütüğüne işlenmiş değerler üzerinden takdir edilmiştir.*

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Cansel Şirin YAZICI
Lisans N°: 400112, FRICS

EKLER

- 1 Tapu Fotokopileri
- 2 Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan Takbis Kayıtları
- 3 İmar Planı Örneği
- 4 Çerkezköy Belediyesi'nden Alınan İmar Durumu Yazısı
- 5 Yapı Ruhsatları
- 6 Satış Vaadi Sözleşmesi Örneği
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisans Belgeleri