

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Kapaklı - Çerkezköy / TEKİRDAĞ**  
**(17 adet parsel)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 12 Ekim 2012
<b>Rapor Tarihi</b>	: 15 Kasım 2012
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2012/1777
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İnönü Mahallesi, Kapaklı Parselleri (17 adet parsel), TOKİ Yıldızkent Projesi 3. ve 4. Etap Bitişiği, Kapaklı - Çerkezköy / TEKİRDAĞ
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü'nde konumlu toplam 371.235,69 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 17 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: 371.235,69 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
<b>Parsellerin Toplam Pazar Değeri</b>	<b>91.235.000,-TL</b>	<b>50.686.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1777


## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	10
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	13
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	14
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	16
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	26
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	27
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	28



**1. BÖLÜM**

**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Çerkezköy Kapaklı'da konumlu 17 adet parselin toplam pazar değeri tespiti
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	15 Kasım 2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü'nde konumlu toplam 371.235,69 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 17 adet parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parseller boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>Parsellerin Toplam Pazar Değeri</b>	:	<b>91.235.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1** : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2** : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1777



### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

##### **Vergi değeri:**

Bir mülkün, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda pazar değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, yukarıda tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülmez ve "pazar değeri dışı değer" olarak kabul edilir.

Pazar değeri dışı değerlendirme esasları, Pazar değerini esas alan değerlemelerin temelini oluşturan alım - satım değerinin aksine kullanım değerini veya belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya yönelik belirli bir kullanımının değerini tahmin etmek için kullanılabilir.

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**İLİ** : Tekirdağ  
**İLÇESİ** : Çerkezköy  
**KÖYÜ** : Kapaklı  
**YEVMIYE NO** : 10446  
**CİLT NO** : 207  
**TAPU TARİHİ** : 28.11.2005

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	SAYFA NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1	F19B20D2A	1544	1	Arsa	20480	7.643,27
2	F19B20D2A	1546	1	Arsa	20482	49.918,85
3	F19B20D2A	1547	1	Arsa	20483	41.409,11
4	F19B20D2A	1548	1	Arsa	20484	30.079,19
5	F19B20D2A	1549	1	Arsa	20485	12.431,24
6	F19B20D2D	1549	3	Arsa	20487	15.927,60
7	F19B20D2D	1551	1	Arsa	20490	26.561,86
8	F19B20D2C	1552	1	Arsa	20491	33.891,67
9	F19B20D2C	1552	2	Arsa	20492	4.603,44
10	F19B20D2C	1553	1	Arsa	20493	12.313,14
11	F19B20D1B	1554	1	Arsa	20494	18.557,90
12	F19B20D2B	1555	1	Arsa	20495	17.835,22
13	F19B20D2B	1556	1	Arsa	20496	15.602,98
14	F19B20D2B	1557	1	Arsa	20497	41.758,18
15	F19B20D2B	1558	1	Arsa	20498	23.327,48
16	F19B20D2B	1558	3	Arsa	20500	3.701,88
17	F19B20D1B	1559	1	Arsa	20501	15.672,68
<b>TOPLAM</b>						<b>371.235,69</b>



#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

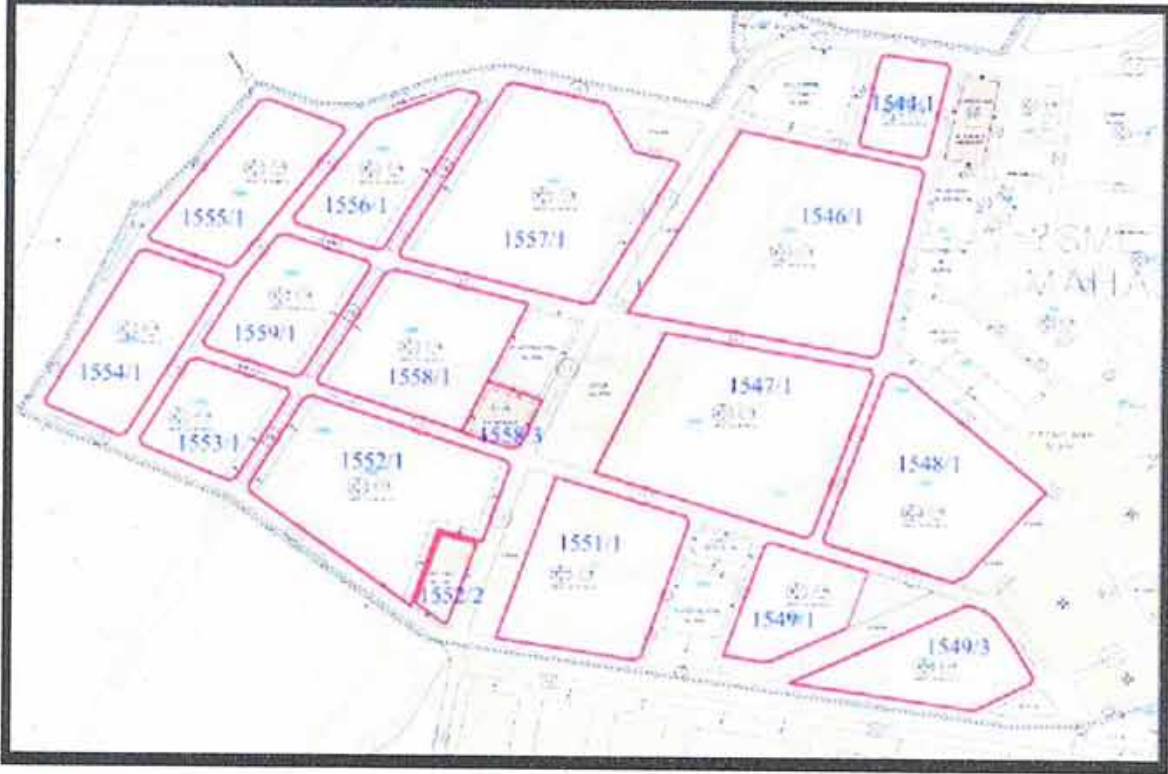
**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kapaklı Belde Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların 04.06.2007 tarih ve 130 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan tasdik tarihli 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı kapsamında kaldığı ve sahip oldukları lejantlar ve yapılaşma şartlarının ise tabloda belirtildiği şekilde oldukları öğrenilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	1544	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
2	1546	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
3	1547	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
4	1548	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
5	1549	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
6	1549	3	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
7	1551	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
8	1552	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
9	1552	2	Aritma Tesisi Alanı	---
10	1553	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
11	1554	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
12	1555	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
13	1556	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
14	1557	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
15	1558	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m
16	1558	3	Ticaret Alanı	Emsal (E) : 1,20 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : Serbest
17	1559	1	Konut Alanı	Emsal (E) : 1,15 / Ayrık nizam / H <sub>max</sub> : 30,50 m

Belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, 1552 ada, 2 no'lu parsel üzerinde halihazırda faal durumda olan bir arıtma tesisi bulunduğu, bu tesisin belediye tarafından işletildiği ve mülkiyetinin Kapaklı Belediyesi'ne bedelli olarak devredileceği öğrenilmiştir.



**İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

**Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.



#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği ve hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

##### **4.4.3 Kadastro İncelemesi**

Parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral durumlarında bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## 5. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesi'nde TOKİ Yıldızkent Projesi'nin 3. ve 4. Etabının bitişiğinde yer alan toplam 17 adet parseldir.

Parsellere ulaşım, Çerkezköy ilçe merkezinden Saray istikametine devam eden yol takip edilerek sağlanmaktadır.

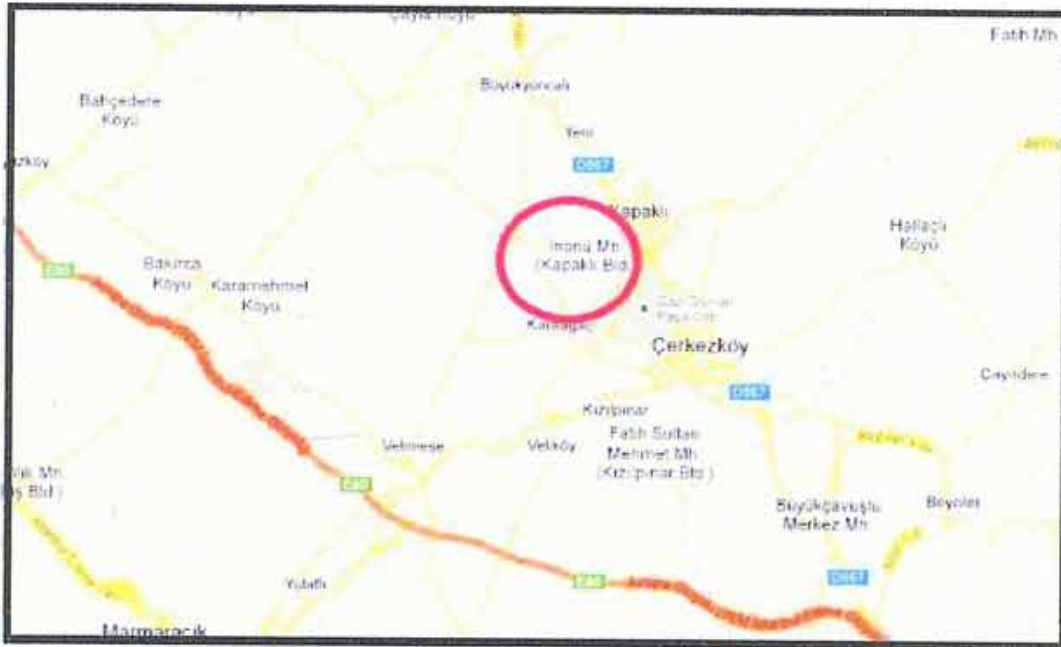
Parseller, Çerkezköy istikametinden Kapaklı Beldesi girişinde yolun sol tarafında bulunan Yıldızkent Konutları 1. Etabının yanından sola doğru devam eden Gaziosmanpaşa Caddesi'nin (daha sonra Cumhuriyet Caddesi olarak devam etmektedir) sonunda TOKİ Yıldızkent Projesi 3. ve 4. Etabının bitişiğinde (batısında) yer almaktadırlar.

Parsellerin bitişiğinde halihazırda inşaatı yeni tamamlanmış olan Yıldızkent Konutları 3. ve 4. Etap blokları, Dream City Evleri, Duru Kapaklı Evleri gibi konut siteleri, Yıldızkent İlköğretim Okulu ile boş parseller yer almaktadır.

Taşınmazlar Çerkezköy - Saray Otoyolu'na yaklaşık 800 m, Kapaklı Belediyesi'ne 1,5 km, Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi'ne 2 km, Çerkezköy merkeze 5 km, Saray merkeze 16 km, Tekirdağ merkeze ise 75 km mesafededirler.

Konumları, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Kapaklı Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.





## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Rapora konu parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
1	1544	1	7.643,27
2	1546	1	49.918,85
3	1547	1	41.409,11
4	1548	1	30.079,19
5	1549	1	12.431,24
6	1549	3	15.927,60
7	1551	1	26.561,86
8	1552	1	33.891,67
9	1552	2	4.603,44
10	1553	1	12.313,14
11	1554	1	18.557,90
12	1555	1	17.835,22
13	1556	1	15.602,98
14	1557	1	41.758,18
15	1558	1	23.327,48
16	1558	3	3.701,88
17	1559	1	15.672,68
<b>TOPLAM</b>			<b>371.235,69</b>

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve Kapaklı Belde Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için ilgili Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge engebeli ve az eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret bulunmamaktadır.
- TOKİ Yıldızkent Projesi 3. ve 4. Etabının bitişiğinde yer almaktadırlar.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel bir durum bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin 1552 ada 2 no'lu parselin üzerindeki tesisin mevcudiyetini koruması, diğer parseller üzerinde ise **"bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir konut sitesi inşa edilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.



Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### TEKİRDAĞ İLİ



Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güneybatıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzası'nın güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.

Yüzölçümü 6.313 km<sup>2</sup>'dir.

2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 829.873 kişidir.

En önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Tekirdağ kentinin 12 km güneyinde Kumbağ'dan başlamaktadır. Gelibolu kıstağına kadar bir sıra halinde (60 km) uzanmaktadır. En yüksek yeri Ganos (Işık) dağıdır. Merkez ilçe dahil olmak üzere 9 ilçe, 9 bucak ve 257 köyden oluşmaktadır. Verimli toprakları ile bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.

Doğal kaynaklar açısından sahip olduğu yüksek kömür, gaz ve yer altı suyu rezervi ile, pazar ve finans merkezi açısından İstanbul'a yakınlığı ile ve ulaşım açısından hava ve deniz limanlarını sanayi bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan demiryolu ağı ile önem arz etmektedir. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu - Çerkezköy bölgesinde yerleşen 1200'den fazla sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Ayrıca Hayrabolu İlçesinde alt yapısı tamamlanmış ve Malkara İlçesinde ise faaliyete geçmek üzere olan Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır.

Yıllık ortalama sıcaklık 13,80 C°, yıllık ortalama yağış miktarı 583,3 mm ve ortalama bağıl nem %76'dır. İlde toplam 30 adet Mesleki ve Teknik eğitim veren lise mevcut olup yılda ortalama 3.000 mezun vermektedir. Namık Kemal Üniversitesine bağlı 9 ilçede 9 tane meslek yüksek okulu bulunmaktadır.

### Çerkezköy İlçesi



1 Nisan 1938'de Saray ilçesinden ayrılarak ayrı bir ilçe olmuştur. Doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu İlçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir.

Yüzölçümü 326 km<sup>2</sup>'dir. 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 177.442 kişidir.

İdari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık ve Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy ve Kızılpınar) ve 5 köyden (Yanıkışıl, Pınarça, Bahçeışıl, Uzunhacı ve Karlıköy) oluşmaktadır.



Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. Toprakları Ergene Havzası'ndaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. Tekirdağ'ın doğu kesiminde bulunan Çerkezköy yöresinde Yıldız Dağları'nın uzantıları ile arazi engebelenir. Tüm yerleşiminin 150 - 200 m altındaki kotlarda yer aldığı ve yüksekçe yerlerinde orman, tarım ve mera alanı olarak kullanıldığı görülmektedir.

Trakya ikliminin belirgin özelliklerinin etkisi altındadır. Genel olarak yazlar sıcak, kışlar ılık geçmektedir. Yörede zaman zaman soğuk kuzey rüzgarları sıcaklığın düşmesine yol açmaktadır. Sıcaklık yaz aylarında 25 - 35, kış aylarında +10, -8 dereceler arasında değişmektedir.

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o 1552 ada 2 parsel dışındaki parsellerin mevcut imar durumları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etken:

- o 1552 ada 2 no'lu parselin kısıtlı imar durumu.

### 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Kapaklı'da konumlu olan 8.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 2.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 245,-TL)  
İlgilisi / Ünsal İnşaat: 0 533 100 20 43
2. Kapaklı'da organize sanayi bölgesine de yakın konumda olan 3.750 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 1.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 265,-TL)  
İlgilisi / Eskidji Emlak: 0 212 678 18 04
3. Kapaklı'da rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "8 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 800.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 400,-TL)  
İlgilisi / Elma Gayrimenkul: 0 282 726 88 40

4. Kapaklı'da Yıldızkent yakınında konumlu olan 2.225 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 850.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 380,-TL)  
İlgilisi / 0 539 955 64 98
5. Kapaklı'da rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 14.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal(E): 1,20 ve H<sub>max</sub>: 15,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 7.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 475,-TL)  
İlgilisi / 0 542 432 04 20
6. Kapaklı'da Sağlık Ocağı'na yakın konumda yer alan 2.180 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "H<sub>max</sub>: 15,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 1.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 460,-TL)  
İlgilisi / Yıldırım Gayrimenkul: 0 212 479 42 42
7. Kapaklı'da Atatürk Mahallesi'nde yer alan yüzölçümleri 200 – 400 m<sup>2</sup> arasında değişen "Konut Alanı" lejantına ve "4 kat" yapılaşma hakkı olan parsellerin m<sup>2</sup> satış değerleri konumuna ve büyüklüklerine göre 200 - 300,-TL aralığında değişmektedir.  
İlgilisi / Akgün Emlak: 0 282 717 87 55

#### **Bölgedeki satışta olan konutlar**

1. Dreamcity Sitesi içerisindeki A2 Blok'un 3. katında yer alan 2+1, 105 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 125.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.190,-TL)  
İlgili / Ulaş YILMAZ: 0 542 373 37 01
2. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Güneş 6 Blok'un 9. katında yer alan 3+1, 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 97.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 845,-TL)  
İlgili / Gülünser DOĞAN: 0 533 302 80 65
3. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Güneş 1 Blok'un 3. katında yer alan 2+1, 95 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 90.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 945,-TL)  
İlgili / Gülünser DOĞAN: 0 533 302 80 65
4. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu 6. Blok'un ara katında yer alan 2+1, 99 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 73.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 735,-TL)  
İlgili / Sinan TÜREDİ: 0 533 226 39 39
5. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu bloklarında 2. katta yer alan 3+1, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 95.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 790,-TL)  
İlgili / Cem YILDIZ: 0 532 258 21 27
6. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu 2. Blok'un 7. katında yer alan 3+1, 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 100.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 870,-TL)  
İlgili / Faruk KOCA: 0 542 247 28 52

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1777



7. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu 2. Blok'un 7. katında yer alan 3+1, 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 120.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.045,-TL)  
İlgili / Ömer Faruk KUCUR: 0 282 758 11 13
8. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Sarmaşık 4. Blok'un ara katında yer alan 3+1, 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 107.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 975,-TL)  
İlgili / Asbaş Emlak: 0 282 717 74 00

### **Bölgedeki satışta olan ticari üniteler**

1. Kapaklı'da konumlu olan yeni binanın zemin katındaki 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın satış değeri 271.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.355,-TL)  
İlgili / Özbirlik İnşaat: 0212 426 68 80
2. Kapaklı merkezde konumlu olan binanın zemin katındaki 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı asma katlı dükkanın satış değeri 400.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.600,-TL)  
İlgili / İzem Gayrimenkul: 0282 717 29 63
3. Kapaklı merkezde konumlu olan binanın zemin katındaki 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı asma katlı dükkanın satış değeri 160.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.600,-TL)  
İlgili / İzem Gayrimenkul: 0282 717 29 63

## **7. BÖLÜM**

## **GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.



**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

## 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde yukarıda bahsedilen; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tespiti için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

1552 ada 2 no2lu parselin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

### 8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan konut imarlı emsallerin m<sup>2</sup> birim değerleri 245 – 400,-TL aralığında ticari imarlı emsallerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin ise 460 – 475,-TL aralığında olduğu görülmektedir. Satış bedelleri üzerinden pazarlık payının da olacağı görüşüyle ortalama referans değerinin konut imarlı parseller için yaklaşık 250,-TL ticari imarlı parsel için ise 425,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu taşınmazların konumlarına, büyüklüklerine ve imar durumları ile yapılaşma haklarına göre parsellerin m<sup>2</sup> birim değerleri referans değere göre 235 - 250,-TL aralığında olarak takdir edilmiştir. Ayrıca rapor konusu parsellerden 1552 ada, 2 no'lu parsel (arıtma alanı) için KOP parseli olduğundan vergi değeri takdir edilmiştir.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra rapora konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.



## Ulaşılan Sonuç

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri ile 1552 ada 2 no'lu parselin pazar dışı (vergi değeri) aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK m <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL) (BİLGİ İÇİNDİR) (*)
1544	1	7.643,27	250	1.910.000	1,04
1546	1	49.918,85	250	12.480.000	1,04
1547	1	41.409,11	240	9.940.000	1,00
1548	1	30.079,19	250	7.520.000	1,04
1549	1	12.431,24	240	2.985.000	1,04
1549	3	15.927,60	250	3.980.000	1,04
1551	1	26.561,86	250	6.640.000	1,04
1552	1	33.891,67	250	8.475.000	1,04
1552	2	4.603,44	171,76	790.000	0,72
1553	1	12.313,14	250	3.080.000	1,04
1554	1	18.557,90	240	4.455.000	1,00
1555	1	17.835,22	240	4.280.000	1,00
1556	1	15.602,98	240	3.745.000	1,00
1557	1	41.758,18	240	10.020.000	1,00
1558	1	23.327,48	240	5.600.000	1,00
1558	3	3.701,88	425	1.575.000	1,77
1559	1	15.672,68	240	3.760.000	1,00
<b>TOPLAM</b>				<b>91.235.000</b>	

(\*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1552 ada 2 no'lu parsel KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olduğundan söz konusu parselin değerlemesinde gelir indirgeme yöntemi kullanılamamıştır.

Bu nedenle raporun bu bölümünde yalnızca konut ve ticaret imarlı parseller için gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

**I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

**II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

### Varsayımlar ve Kabuller

- Değerlemeye konu konut imarlı toplam 15 adet parsel 1 adet de ticari imarlı parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

KONUT İMARLI PARSELLER						
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YAPILAŞMA ŞARTI	YAKLAŞIK EMSALE DAHİL KAPALI ALAN (m <sup>2</sup> )	YAKLAŞIK TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	YAKLAŞIK TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
1544	1	7.643,27	Emsal (E) : 1,15	8.790	11.425	10.110
1546	1	49.918,85	Emsal (E) : 1,15	57.405	74.625	66.015
1547	1	41.409,11	Emsal (E) : 1,15	47.620	61.905	54.765
1548	1	30.079,19	Emsal (E) : 1,15	34.590	44.965	39.780
1549	1	12.431,24	Emsal (E) : 1,15	14.295	18.585	16.440
1549	3	15.927,60	Emsal (E) : 1,15	18.315	23.810	21.060
1551	1	26.561,86	Emsal (E) : 1,15	30.545	39.710	35.130
1552	1	33.891,67	Emsal (E) : 1,15	38.975	50.670	44.820
1553	1	12.313,14	Emsal (E) : 1,15	14.160	18.410	16.285
1554	1	18.557,90	Emsal (E) : 1,15	21.340	27.740	24.540



1555	1	17.835,22	Emsal (E) : 1,15	20.510	26.665	23.590
1556	1	15.602,98	Emsal (E) : 1,15	17.945	23.330	20.640
1557	1	41.758,18	Emsal (E) : 1,15	48.020	62.425	55.225
1558	1	23.327,48	Emsal (E) : 1,15	26.825	34.875	30.850
1559	1	15.672,68	Emsal (E) : 1,15	18.025	23.435	20.730
<b>TOPLAM</b>				<b>417.360</b>	<b>542.575</b>	<b>479.980</b>
<b>TİCARİ İMARLI PARSEL</b>						
1558	3	3.701,88	Emsal (E) : 1,20	<b>4.445</b>	<b>5.780</b>	<b>5.110</b>

Konut ve ticaret bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer projelerde yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

### **I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut ve ticaret ünitelerini barındıran karma bir proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (Konut + Ticaret) **548.355 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 615,-TL'dir.

#### **• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Satış oranı	% 5	% 40	% 35	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB’de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının toplam maliyet değeri **322.133.501,-TL (~ 322.135.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 950,-TL mertebesinde, ticaret alanlarının ise 1.750,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013, 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 479.980 m<sup>2</sup>, satılabilir brüt ticaret alanı ise 5.110 m<sup>2</sup>'dir.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014	2015
Satış oranı	% 5	% 40	% 30	% 25

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.



• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **457.451.997,-TL (~ 457.450.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :**

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	457.450.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 322.135.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>135.315.000</b>

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Tabloda yer alan değerler sadece konut ve ticaret alanı lejantına sahip parseller için hesaplanmıştır. 1552 ada 2 parsel KOP parseli olması nedeniyle değer takdirinde 2012 yılı emlak rayici dikkate alınmıştır. Bu nedenle gelir indirgeme yöntemi bu parsel için kullanılmamıştır.

<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
<b>90.445.000</b>	<b>135.315.000</b>

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu konut ve ticari imarlı parsellerin nihai toplam pazar değeri için **90.445.000,-TL** takdir edilmiştir. (Bu değere ilave olarak 1552 ada 2 parselin 2012 yılı vergi değeri de eklenecektir)



**Özet olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değerler:**

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK m <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL) (BİLGİ İÇİNDİR) (*)
1544	1	7.643,27	250	1.910.000	1,04
1546	1	49.918,85	250	12.480.000	1,04
1547	1	41.409,11	240	9.940.000	1,00
1548	1	30.079,19	250	7.520.000	1,04
1549	1	12.431,24	240	2.985.000	1,04
1549	3	15.927,60	250	3.980.000	1,04
1551	1	26.561,86	250	6.640.000	1,04
1552	1	33.891,67	250	8.475.000	1,04
1552	2	4.603,44	171,76	790.000	0,72
1553	1	12.313,14	250	3.080.000	1,04
1554	1	18.557,90	240	4.455.000	1,00
1555	1	17.835,22	240	4.280.000	1,00
1556	1	15.602,98	240	3.745.000	1,00
1557	1	41.758,18	240	10.020.000	1,00
1558	1	23.327,48	240	5.600.000	1,00
1558	3	3.701,88	425	1.575.000	1,77
1559	1	15.672,68	240	3.760.000	1,00
<b>TOPLAM</b>				<b>91.235.000</b>	

#### **8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam pazar değeri (1552 ada 2 no'lu parselin pazar dışı değeri) için;

**91.235.000,-TL** (Doksanbirmilyonikiyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(91.235.000,-TL ÷ 1,8000 TL/USD (\*) ≅ **50.686.000,-USD**)

(91.235.000,-TL ÷ 2,2970 TL/EURO (\*) ≅ **39.719.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8000 TL ve 1,-EURO = 2,2970 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 107.657.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 15 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 12 Ekim 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)

NOVA TD RAPOR NO: 2012/1777