

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ'NDE
YER ALAN 13 ADET PARSEL
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	12.12.2013
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310038-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ'NDE YER ALAN 13 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
DEĞERLEME ADRESİ	ESENTEPE MAHALLESİ 13 ADET ARSA ÇORLU/TEKİRDAĞ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
 - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - INA Tablosu
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirilme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin, değerlendirilmesinde Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 17.12.2013 tarih ve EML-1310038 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZİMİYE MAHALLESİ 13 ADET ARSA
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPILAN BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
13 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	36.386.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	: TEKİRDAĞ
İlçesi	: ÇORLU
Bucağı	: -
Mahallesi	: KAZİMİYE
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Sınırı	: -
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
47	2557	1	Arsa	12.290,35	Tam	12.290,35	25	2453	17834	06.11.2007
47	2558	1	Arsa	25.053,00	Tam	25.053,00	26	2454	17834	06.11.2007
47	2559	1	Arsa	6.700,60	Tam	6.700,60	26	2456	17834	06.11.2007
47	2560	2	Arsa	1.648,00	200/2400	137,33	26	2458	17834	06.11.2007
47	2562	1	Arsa	10.297,39	Tam	10.297,39	26	2468	17834	06.11.2007
47	2562	2	Arsa	23.976,85	1815/2400	18.132,49	26	2469	17834	06.11.2007
29-O-I	2564	2	Arsa	4.614,55	Tam	4.614,55	27	2624	850	15.01.2010
29-O-I	2564	3	Arsa	4.866,80	Tam	4.866,80	27	2625	850	15.01.2010
29-O-I	2564	4	Arsa	5.213,30	Tam	5.213,30	27	2626	850	15.01.2010
29-O-I	2564	5	Arsa	4.564,70	Tam	4.564,70	27	2627	850	15.01.2010
29-O-I	2564	6	Arsa	5.141,80	Tam	5.141,80	27	2628	850	15.01.2010
29-O-I	2564	7	Arsa	4.989,20	Tam	4.989,20	27	2629	850	15.01.2010
30N3	1474	4	Arsa	793,00	Tam	793,00	1	63	8819	29.11.2000
13 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI						102.794,51 m²				

*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çorlu Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

Rapora konu 2557 ada 1 no'lu parsel, 2558 ada 1 no'lu parsel, 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 no'lu parsel, 2564 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup, 2560 ada 2 no'lu parsel, 2562 ada 2 no'lu parsel ve 1474 ada 4 no'lu parsel üzerinde ise aşağıdaki tespitite bulunulmuştur.

2560 ada 2 no'lu parsel ve 2562 ada 2 no'lu parsel üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü: 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre kamulaştırma şerhi. (25.08.2005 tarih ve 9184 yevmiye no ile)

1474 ada 4 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü: 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (29.09.1994 tarih ve 5420 yevmiye no ile)

Not: Kamulaştırma şerhi: İmar planında kamu yararına tahsis edilmiş taşınmazların kamulaştırması gerekiyor ise bu taşınmaza veya taşınmazlar için Belediye Encümeninden kamulaştırmasına karar alınır. Karara müteakip, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 7. Maddesine göre tapu kütüğüne idari kamulaştırma şerhi tescil edilir. İdare tarafından şerh tarihinden altı ay içerisinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili istediğine dair mahkemeden alınacak belge tapu dairesine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu dairesinde resen silinir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 11.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 5.Etap Uygulama İmar Planı paftası üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin sahip olduğu lejantlar ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde listelenmiştir. 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 1474 ada 4 no'lu parsel Kamusal Hizmet Alanı olarak belirlenmiş olup bu parsellerin kamu kuruluşlarına kamulaştırma yolu ile devrolacağı tespit edilmiştir. Bu parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılabilirler. Bu parsellerin m2 birim değeri için 2013 yılı rayiç bedelleri baz alınmıştır.

Yapılan incelemelerde; 1474 ada 4 no'lu parselin ticaret alanı ve yol alanında kalmakta iken lejantının yeşil alan ve yol olarak değiştiği, diğer parsellerin ise içerisinde imar durumlarının son üç yıl içerisinde değişmediği tespit edilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	2557	1	12.290,35	Konut Alanı	Emsal: 0,80 Hmax: 24,50m.
2	2558	1	25.053,00	Konut Alanı	Emsal: 0,80 Hmax: 24,50m.
3	2559	1	6.700,60	Sağlık Tesis Alanı	
4	2560	2	1.648,00	Konut Alanı	Emsal: 0,80 Hmax: 24,50m.
5	2562	1	10.297,39	Açık ve Kapalı Spor Alanı	
6	2562	2	23.976,85	Kültür Parkı	
7	2564	2	4.614,55	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: 36,50m.
8	2564	3	4.866,80	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: 36,50m.
9	2564	4	5.213,30	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: 36,50m.
10	2564	5	4.564,70	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: 36,50m.
11	2564	6	5.141,80	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: 36,50m.
12	2564	7	4.989,20	Konut Alanı	Emsal: 2,00 Hmax: 36,50m.
13	1474	4	793,00	Yol ve Yeşil Alan	

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde yer alan 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 29-O-I pafta, 2564 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller ile 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parseldir. Aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)
1	2557	1	12.290,35	1/1	12.290,35
2	2558	1	25.053,00	1/1	25.053,00
3	2559	1	6.700,60	1/1	6.700,60
4	2560	2	1.648,00	200/2400	137,33
5	2562	1	10.297,39	1/1	10.297,39
6	2562	2	23.976,85	1815/2400	18.132,49
7	2564	2	4.614,55	1/1	4.614,55
8	2564	3	4.866,80	1/1	4.866,80
9	2564	4	5.213,30	1/1	5.213,30
10	2564	5	4.564,70	1/1	4.564,70
11	2564	6	5.141,80	1/1	5.141,80
12	2564	7	4.989,20	1/1	4.989,20
13	1474	4	793,00	1/1	793,00
TOPLAM			110.149,54		102.794,51

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.*

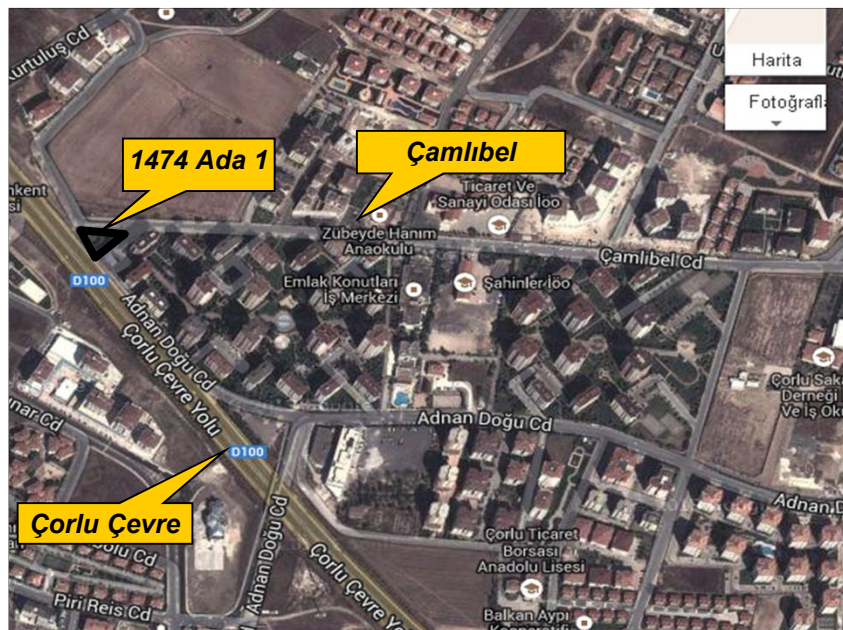
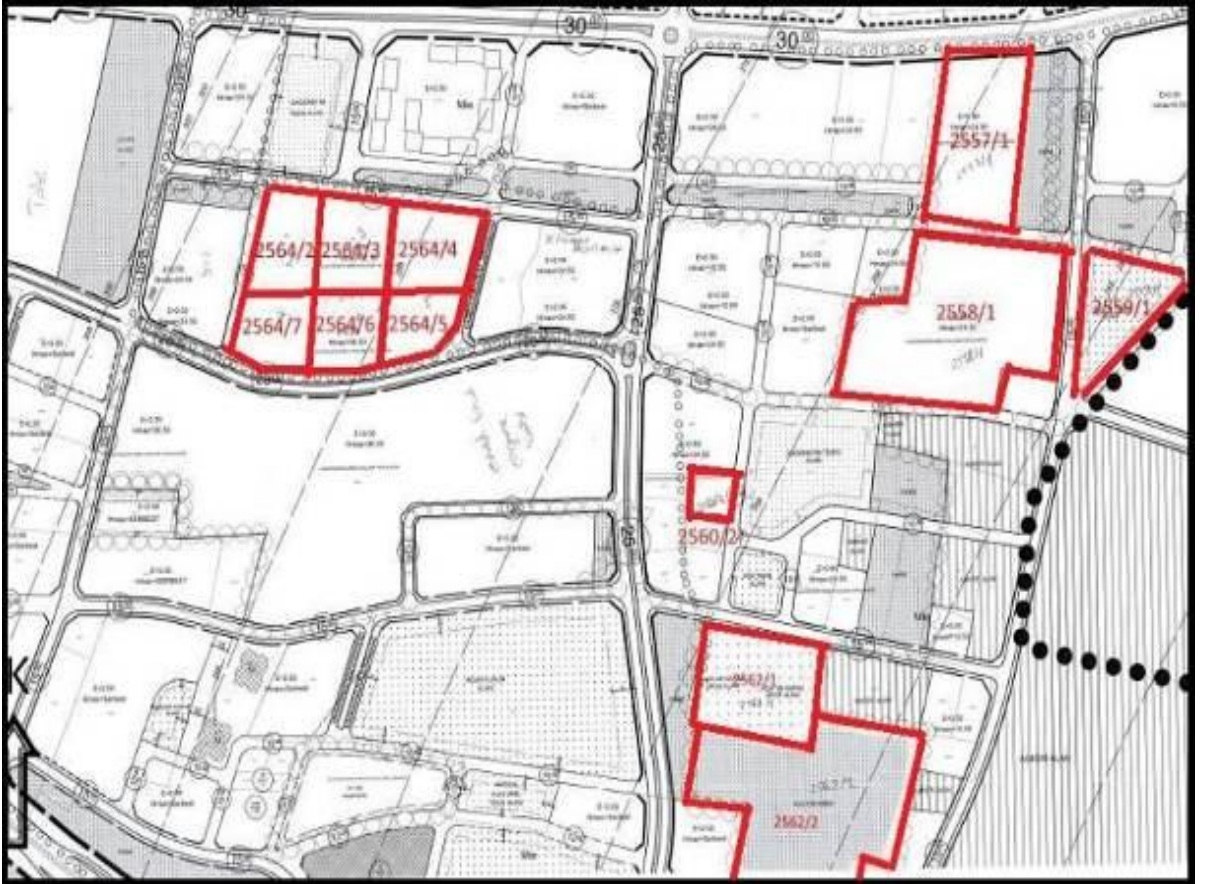
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

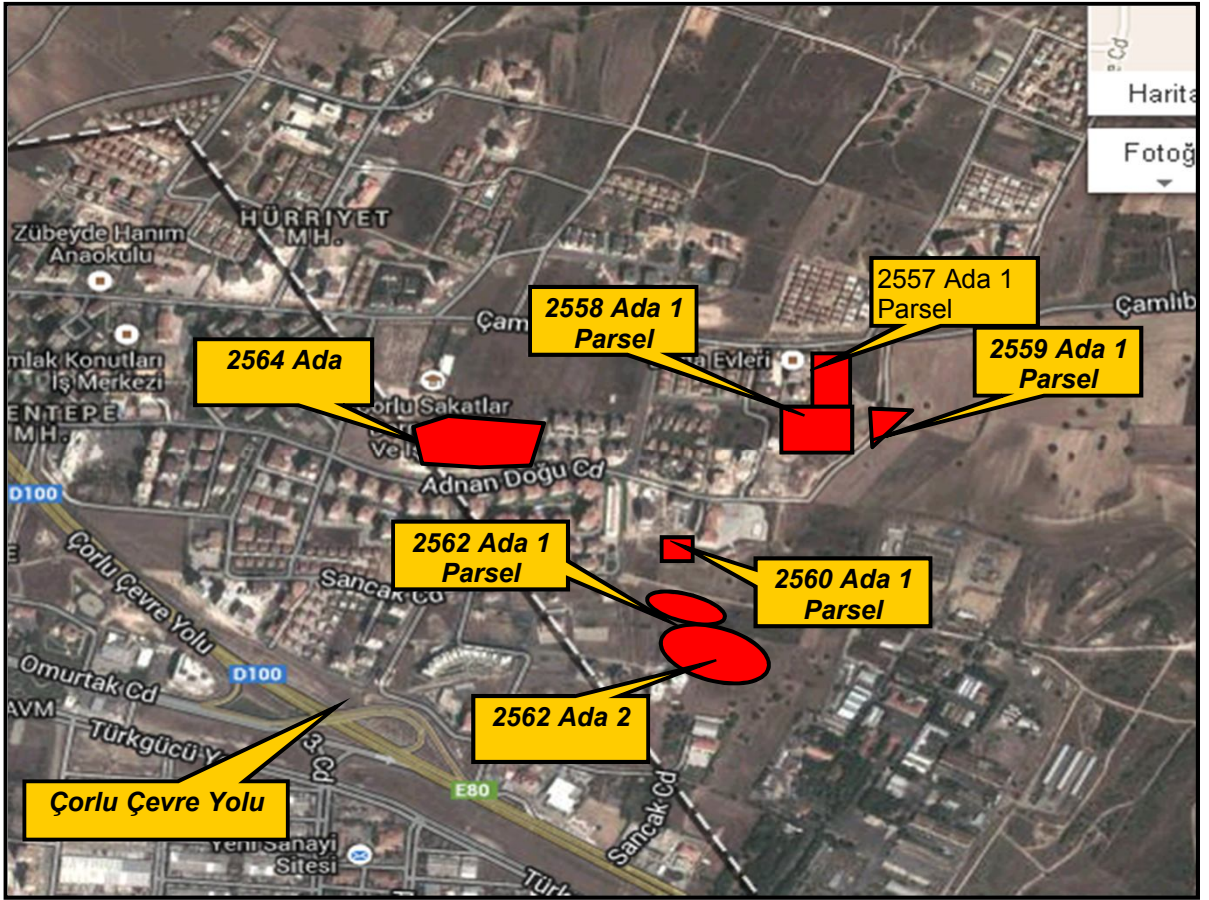
Taşınmazlar, İstanbul - Çorlu Karayolu üzerindeki Çorlu Emlak Bank Konutları'nın yanından TEM Otoyolu bağlantı yolu istikametinde devam eden yeni çevre yolu üzerinde ve Emlak Bankası Konutları'nın yakın çevresinde bulunmaktadır.

Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar. Yakın çevrede Çorlu Emlak Bank Konutları, Ergene Vadisi Evleri, Çarşı Konakları, Bahçeli Şehir Konakları, Nova Evleri, Sirella Evleri, Semilyon Konakları ile boş parseller yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Konumları, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir. Bölge, Çorlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmazlar D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 500 m, Çorlu merkeze 4 km, TEM Otoyolu'na 14 km, Tekirdağ merkeze ise 45 km mesafededirler.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak üçgen, dörtgen ve yamuk şekline sahiptirler. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada, parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

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, güney-batıdan 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 km²'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 sınıfl yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

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 13,80C°, 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.

4.1.2 - Çorlu İlçesi

Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır. İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır. Hatta Bursa'dan daha gelişmiş ve verimli sanayiye sahiptir. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şu an tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır. Türk Hava Yolları kuruluşu olan AnadoluJet'in Çorlu Havaalanı Ankara-Çorlu seferlerine başlamıştır. Trakya'yı Anadolu'ya havayolu ile bağlayan ilk ve tek havaalanı pisti Çorlu'da bulunmaktadır.

Ayrıca Çorlu Havaalanı, uluslararası iniş ve kalkış ehliyeti olan ender havaalanlarından biridir. Kargo trafiği bu havaalanına verilmiştir. Atatürk Havalimanının artan trafiğini azaltmak amacı ile bazı yurtdışı uçuşların Çorlu Havalimanına kaydırılması düşünülen bir konudur.

D-100 Edirne-İstanbul Karayolu üzerine kurulmuş olan ilçe, Karayolu ile bağlı bulunduğu Tekirdağ'a 39 km., İstanbul'a 100 km., Edirne'ye ise 120 km. mesafededir. Kırklareli, F-19 - c1, 1/25.000 ölçekli pafta üzerinde yer almaktadır. Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150-180 m arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır. İlçe rakımı 183 m'dir. İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 949 km²'dir. İlçe nüfusu 2010 yılına göre 215.293'dür. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.04.1996 tarihli "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre Çorlu 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Kuzeyden Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçesiyle, Tekirdağ'ın Saray ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çorlu Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmazlar 1/1000 ölçekli planlarda yer almaktadırlar.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.
- * Çevresi toplu konut fonksiyonlu olarak gelişmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 1474 ada 4 no'lu parseller mevcut imar durumları itibariyle sosyal ve kamusal donatı alanları ile teknik altyapı alanları içerisinde kalmaktadırlar.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* SAHİBİNDEN

Tel 533 466 65 62

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=2.00 , H=Serbest olmak üzere konut alanında bulunan net 3.158 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 3.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	3158	.-M ²	3.000.000	.-TL	950	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

* EXPER GAYRİMENKUL

Tel 282 650 18 88

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=0.80 , H=24.50 metre olmak üzere konut alanında bulunan net 4.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 1.400.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	4000	.-M ²	1.400.000	.-TL	350	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

* AKADEMİ EMLAK

Tel 282 653 28 28

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=2.00 , H=Serbest olmak üzere konut + ticaret alanında bulunan net 14.500 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 5.000.000.-USD (10.166.000.-TL) fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	14500	.-M ²	10.166.000	.-TL	701	.-TL/M ²
----------------	-------	------------------	------------	------	-----	---------------------

* BAYDAR EMLAK

Tel 282 651 98 98

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=2.00 , H=Serbest olmak üzere konut alanında bulunan net 5.250 m² alanlı olarak pazarlanan arsanın 2.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	5250	.-M ²	2.500.000	.-TL	476	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

Konut Emsalleri*** ESKIDJI ÇORLU ŞUBESİ**

Tel 282 653 66 36

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Ergene Vadisi Projesi kapsamında bulunan 3+1 kullanımlı 137 m² alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu dairenin 180.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	137	.-M ²	180.000	.-TL	1.314	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** ESKIDJI ÇORLU ŞUBESİ**

Tel 282 653 66 36

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Dream Park Evleri Projesi kapsamında bulunan 2+1 kullanımlı 120 m² alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu dairenin 165.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	120	.-M ²	165.000	.-TL	1.375	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** AKİT EMLAK**

Tel 282 673 44 88

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Palmira Evleri Projesi kapsamında bulunan 3+1 kullanımlı 161 m² alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu dairenin 225.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	161	.-M ²	225.000	.-TL	1.398	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** REMLAKS GAYRİMENKUL**

Tel 282 290 29 29

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Şelale Evleri Projesi kapsamında bulunan 4+1 kullanımlı 210 m² alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu dairenin 345.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	210	.-M ²	345.000	.-TL	1.643	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** MED MAX GAYRİMENKUL**

Tel 532 453 64 35

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Armada City Projesi kapsamında bulunan 3+1 kullanımlı 135 m² alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu dairenin 165.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	135	.-M ²	165.000	.-TL	1.222	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Rapor konusu parsellerden 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsel m² birim değeri olarak 2013 yılı emlak rayici değerleri verilmiştir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		2.500.000	1.400.000	10.166.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	5141,8	5.250	4.000	14.500
BİRİM M ² DEĞERİ		476	350	701
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI	E=2.00	E=2.00	E=0.80	E=2.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	Konut	Konut	Konut + Ticaret
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		35%	65%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	630	643	578	666

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede E=0.80 konut imarlı arsaların m² birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 300.-400.-TL/m² arasında değiştiği, E=2.00 konut imarlı arsaların m² birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna, yapılaşma şartlarına göre 600.-700.-TL/m² arasında değiştiği anlaşılmıştır. Bu duruma göre parseller için 2564 ada 6 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer parsellere değer verilirken 2564 ada 6 parselin birim m² değeri olan 630.-TL referans olarak alınmıştır.

Rapor konusu parsellerden 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsel için m² birim değeri olarak 2013 yılı emlak rayici değerleri verilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ² /AY)
2557	1	12.290,35	12.290,35	290,00	3.564.201,50	3.564.000,00	1,21
2558	1	25.053,00	25.053,00	260,00	6.513.780,00	6.514.000,00	1,08
*2559	1	6.700,60	6.700,60	215,65	1.444.984,39	1.445.000,00	0,90
2560	2	1.647,96	137,33	290,00	39.825,70	40.000,00	1,21
*2562	1	10.297,39	10.297,39	215,78	2.221.970,81	2.222.000,00	0,90
*2562	2	23.976,85	18.132,49	215,97	3.916.073,87	3.916.000,00	0,90
2564	2	4.614,55	4.614,55	625,00	2.884.093,75	2.885.000,00	2,60
2564	3	4.866,80	4.866,80	620,00	3.017.416,00	3.017.000,00	2,58
2564	4	5.213,30	5.213,30	625,00	3.258.312,50	3.260.000,00	2,60
2564	5	4.564,70	4.564,70	640,00	2.921.408,00	2.921.000,00	2,67
2564	6	5.141,80	5.141,80	630,00	3.239.334,00	3.239.000,00	2,63
2564	7	4.989,20	4.989,20	640,00	3.193.088,00	3.193.000,00	2,67
*1474	4	793,00	793,00	214,38	170.003,34	170.000,00	0,89
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)					36.386.000,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)					36.386.000,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.USD)					17.749.268,29		

*Rapor konusu parsellerden 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsellere m2 birim değeri olarak 2013 yılı emlak rayici değerleri verilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler indirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Rapor konusu parsellerden 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle nakit akışı yönteminde dikkate alınmamıştır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda "Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Satılabilir Alan İlave Oranı; Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%30** değeri kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Alan	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
2557	1	12.290,35m ²	Konut Alanı	Emsal:	0,80	9.832,28m ²
2558	1	25.053,00m ²	Konut Alanı	Emsal:	0,80	20.042,40m ²
2559	1	6.700,60m ²	Sağlık Tesis Alanı			0,00m ²
2560	2	137,33m ²	Konut Alanı	Emsal:	0,80	109,86m ²
2562	1	10.297,39m ²	Açık ve Kapalı Spor Alanı			0,00m ²
2562	2	18.132,49m ²	Kültür Parkı			0,00m ²
2564	2	4.614,55m ²	Konut Alanı	Emsal:	2,00	9.229,10m ²
2564	3	4.866,80m ²	Konut Alanı	Emsal:	2,00	9.733,60m ²
2564	4	5.213,30m ²	Konut Alanı	Emsal:	2,00	10.426,60m ²
2564	5	4.564,70m ²	Konut Alanı	Emsal:	2,00	9.129,40m ²
2564	6	5.141,80m ²	Konut Alanı	Emsal:	2,00	10.283,60m ²
2564	7	4.989,20m ²	Konut Alanı	Emsal:	2,00	9.978,40m ²
1474	4	793,00m ²	Yol ve Yeşil Alan			0,00m ²
TOPLAM		102.794,51m ²			0,86	88.765,24m²

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%30)
2557	1	Konut Alanı	9.832,28	11.307,12	12.781,96
2558	1	Konut Alanı	20.042,40	23.048,76	26.055,12
2559	1	Sağlık Tesis Alanı	0,00	0,00	0,00
2560	2	Konut Alanı	109,86	126,34	142,82
2562	1	Açık ve Kapalı Spor Alanı	0,00	0,00	0,00
2562	2	Kültür Parkı	0,00	0,00	0,00
2564	2	Konut Alanı	9.229,10	10.613,47	11.997,83
2564	3	Konut Alanı	9.733,60	11.193,64	12.653,68
2564	4	Konut Alanı	10.426,60	11.990,59	13.554,58
2564	5	Konut Alanı	9.129,40	10.498,81	11.868,22
2564	6	Konut Alanı	10.283,60	11.826,14	13.368,68
2564	7	Konut Alanı	9.978,40	11.475,16	12.971,92
1474	4	Yol ve Yeşil Alan	0,00	0,00	0,00
TOPLAM			88.765,24	102.080,03	115.394,82

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 110.149,50 m² , Emlak G.Y.O. A.Ş.'nin tam hissesine ve parçalı hissesine sahip olduğu alan 102.794,51 m² dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen konut alanı üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 102.080,03 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **1.300.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
10,00%	1.300,00 TL/m²	1.430,00 TL/m²	1.573,00 TL/m²	1.730,30 TL/m²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı IV.A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre IV.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 650,00-TL olarak belirlenmiştir. Belirlenmiş olan bu değer 2014 yılı için, %11 artış ile 715,00 dolayında olacağı varsayılmıştır.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **721,50-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
11,00%	721,50 TL/m ²	800,87 TL/m ²	888,96 TL/m ²	986,75 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 115.394,82 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	45,00%	35,00%	20,00%	0,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
Dağılım	45,00%	35,00%	20,00%	0,00%
Birim Maliyet	721,50 TL/m ²	800,87 TL/m ²	888,96 TL/m ²	986,75 TL/m ²
İnşaat (m ²)	51.927,67 m ²	40.388,19 m ²	23.078,96 m ²	0,00 m ²
Maliyet (TL)	37.465.812 TL	32.345.485 TL	20.516.279 TL	0 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve alt gelir düzeyine hitap edecek sosyal konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin minimum düzeyde tutulacağı, inşaatın ihale kanunu ile taahhüt şeklinde yaptırılacağı ve satışların Emlak Konut GYO bünyesinde gerçekleştirileceği öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ile 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **10,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ile 60,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 715,00 TL/m² olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 14,30 TL ile 35,75 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ile %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KİPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta ve alt gelir düzeyine yönelik sosyal konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%12,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsaların bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	102.080,03	1.306,54	133.372.113 TL
İnşaat Maliyeti	115.394,82	728,94	84.115.869 TL
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	115.394,82	17,35	2.002.480 TL
Geliştirme Maliyeti	115.394,82	129,94	14.993.988 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu)	66.871,03	482,42	32.259.776 TL
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	35.923,48	215,82	7.753.032 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	102.794,51	389,25	40.012.808 TL

6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 133.372.113 TL dir.

Taşınmazlarının bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %20 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 75 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %30, yüklenici için %70 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve İstanbul genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)	133.372.113 .-TL
---	-------------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	133.372.113 .-TL
Hasılat Payı Oranı	30%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	40.011.634 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%75)	30.008.725 .-TL
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	7.753.032 .-TL
Toplam Arsa Değeri	37.761.758 .-TL
Toplam Arsa Alanı	102.794,51 .-M ²
Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	367,35 .-TL

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 13 adet parselin toplam değeri üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	36.386.000,00
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	36.386.000,00

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	40.012.808,01
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	40.013.000,00

■ Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	37.761.757,79
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	37.762.000,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Taşınmazların aylık m² 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 m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır. Konut alanı imarlı parseller üzerinde orta ve alt düzey gelir grubuna hitap eden konut projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 13 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

17.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

36.386.000 .-TL

(Otuz Altı Milyon Üç Yüz Seksen Altı Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

42.935.480 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
36.386.000	17.749.268	12.948.754	42.935.480

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.