

**YALOVA-ÇİFTLİKKÖY-KILIÇ MAHALLESİ
1178, 1179, 1180 VE 1181 NO.LU PARSELLER
DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Yalova Çiftlikköy Kılıç 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parsellere ait değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Yalova Çiftlikköy Kılıç 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parseller
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş vaziyettedir.
İMAR DURUMU	Parseller tarla vasfında, imarsız alandadırlar.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	178.340.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	10
Gayrimenkullerin İmar Durumu	12
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	12
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	14
BÖLGESEL ANALİZLER	15
Yalova İli.....	15
Çiftlikköy İlçesi.....	16
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	17
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	17
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	17
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	18
Gelir Yöntemi.....	18
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19
Emsal Araştırması	19
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	19
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	20
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	21
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	21
En Verimli Kullanım Analizi.....	23
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	23

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-213

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Mahallesi, 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parseller Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, değerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı, Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Yalova Çiftlikköy Kılıç 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 26.01.2015

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)

Lisans No:402613

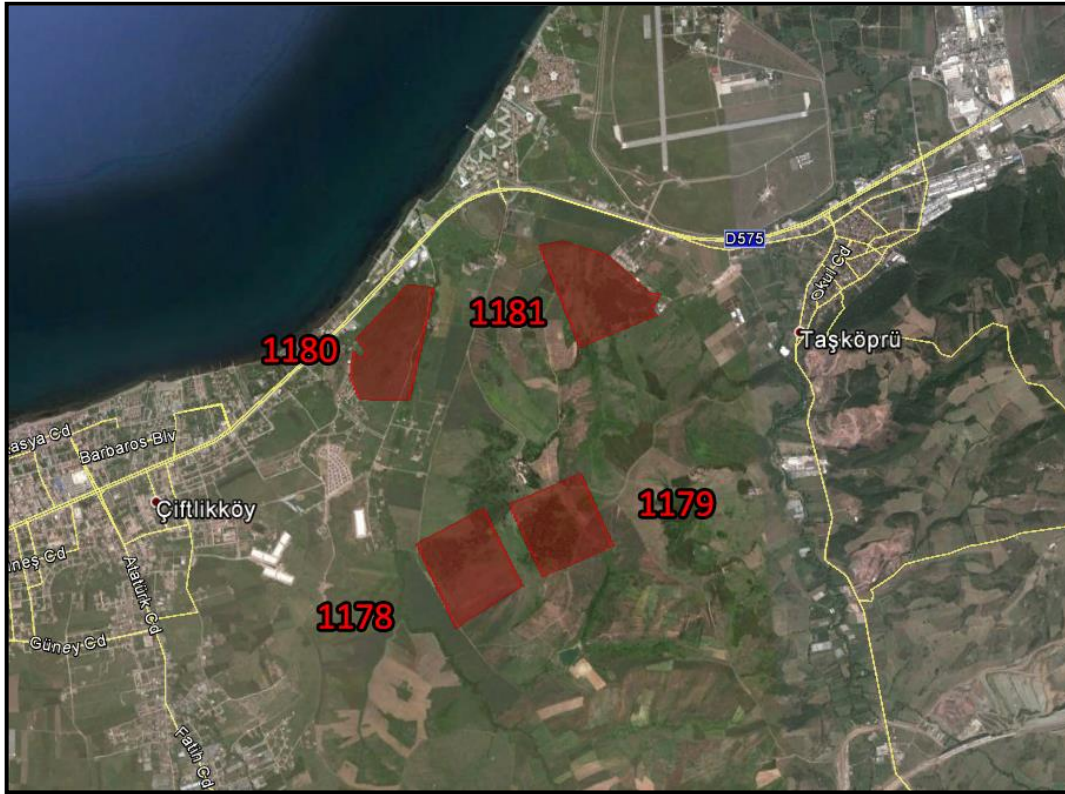
**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)

Lisans No:400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

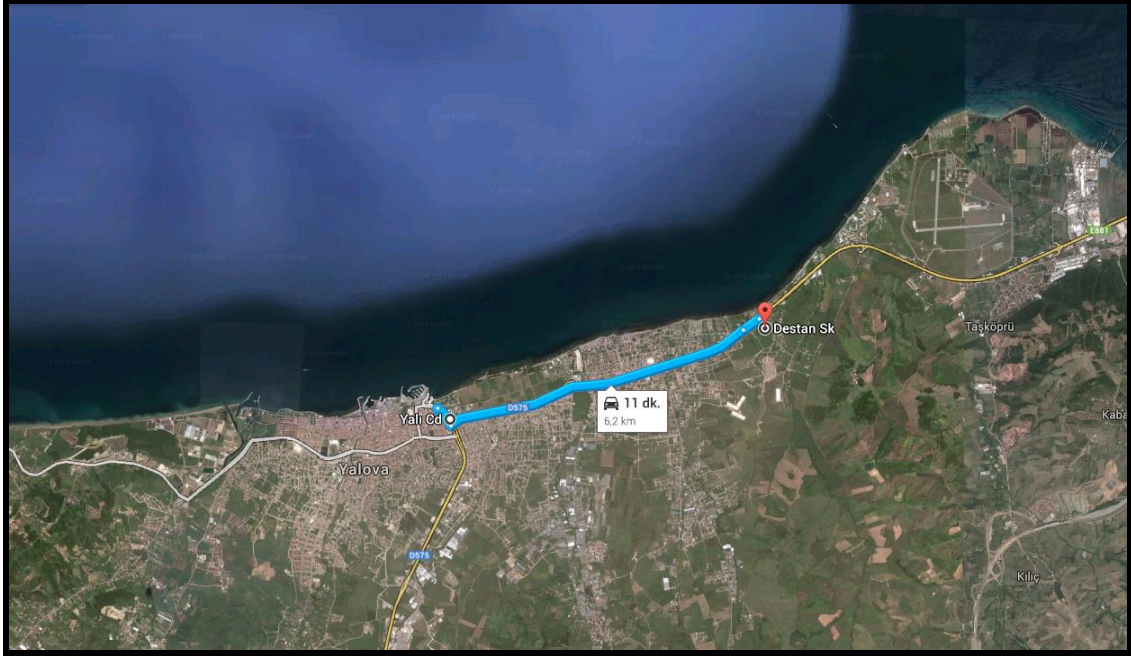




Rapora konu gayrimenkuller Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Mahallesiinde yer alan, 1178 parsel **357.000,00 m²**, 1179 parsel **350.000,00 m²**, 1180 parsel **359.000,00 m²** ve 1181 parsel **389.000,00 m²** yüzölçümlerine sahip olup toplam **1.455.000,00 m²** yüzölçümüne sahip parsellerdir. Değerleme konusu gayrimenkuller Kılıç Mahallesiinde konumlu olup, tarla vasfındadır. Bölgede genellikle 2 kat konut imarlı boş arsalar bulunmakta olup, en yakın yapılaşma, ~800 metre batı tarafında başlamaktadır. Yalova-İzmit Karayolu boyunca, ticari imarlı arsalar ve ticari işletmeler bulunmaktadır. Güney yönüne gidildikçe, imarsız tarımsal nitelikli parseller yer almaktadır. Yalova –İzmit Karayolunun kuzey tarafında ise, elit kesim tarafından tercih edilen yazlık siteler yer almaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde, Ford Erdeğer Motorlu Araçlar A.Ş., Çiftlikköy Stadyumu, Nurova Çiftliği yapay gölü, nitelikli olarak, Aydınkent Sitesi, Ceylankent Nirvana Konakları ve Elmakent sitesi bulunmaktadır. Aydınkent Sitesi ve Elmakent Sitesi deprem öncesi inşa edilmiş olup, elit kesim tarafından hala rağbet görmektedir.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Yalova İDO iskelesinden Kocaeli istikametine D-575 Karayolu üzerinden ilerlerken yaklaşık 6 km sonra sağda yol ayrımından girilir. Destan Sokak sonunda 1180 numaralı parsel ulaşmış olunur. Diğer parseller için tali yollar kullanılır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Yalova İDO iskelesine ~6 km., İzmit merkeze ~ 52 km. dir.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 06.11.2014 tarih, saat 17.03'de alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:48:10	2014-7540	20141106-824-F01241	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ŞAKŞAK	
Zemin No	69649629	Cilt / Sayfa No	12 / 1178	
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKKÖY	Ada / Parsel	/ 1178	
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	357000,00000	
Mahalle / Köy Adı	KILIÇ Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 169,00 m2 KISMININ DİREK YERİ OLARAK, 24677,44 M2 LİK KISMININ ENERJİ NAKİL GEÇİŞ GÜZERGAHI OLARAK KULLANILMAK ÜZERELİSANS SÜRESİNCE BEDELSİZ OLARAK TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 24946,44M2 İRTİFAK HAKKI-AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.BAŞLANGIÇ TARİHİ:28/03/2012 BİTİŞ TARİHİ:12/03/2052 SÜRE:40 YIL	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	28.03.2012 - 2064	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MALİYE HAZİNESİ	1 / 1	Tapulama - 28.11.1968 - 0		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:49:54	2014-7541	20141106-824-F01244	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ŞAKŞAK	
Zemin No	69649630	Cilt / Sayfa No	12 / 1179	
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKKÖY	Ada / Parsel	/ 1179	
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	350000,00000	
Mahalle / Köy Adı	KILIÇ Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 13,28 M2 KISMININ DİREK YERİ OLARAK, 6449,81 M2 LİK KİŞİN ENERJİ NAKİL GEÇİŞ GÜZERGAHI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE LİSANS SÜRESİNCE BEDELSİZ OLARAK TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 6463,09M2 İRTİFAK HAKKI-AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.BAŞLANGIÇ TARİHİ:28/03/2012 BİTİŞ TARİHİ:12/03/2052 SÜRE:40 YIL	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	28.03.2012 - 2067	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MALİYE HAZİNESİ	1 / 1	Tapulama - 28.11.1968 - 0		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:52:56	2014-7543	20141106-824-F01251	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ŞAKŞAK	
Zemin No	69649631	Cilt / Sayfa No	12 / 1180	
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKKÖY	Ada / Parsel	/ 1180	
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	359000,00000	
Mahalle / Köy Adı	KILIÇ Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YALOVA 2.ASLIYE HUK. MAHK. NİN 22/10/2008 TARİH 2008/154-314 ESAS VE KARAR SAYILI KARARI GEREĞİNCE İŞ BU SAHİFE KAPATILMADAN HÜKMEN İFRAZEN 7000,00 M2 LİK KISIM MEVCUT ALANDAN AYRILMIŞTIR.05/10/2010 YEV:7235		05.10.2010 - 7235	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MALİYE HAZİNESİ	1 / 1	Tapulama - 28.11.1968 - 0		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:54:26	2014-7544	20141106-824-F01256	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ŞAKŞAK	
Zemin No	69649632	Cilt / Sayfa No	12 / 1181	
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKKÖY	Ada / Parsel	/ 1181	
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	389000,00000	
Mahalle / Köy Adı	KILIÇ Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MALİYE HAZİNESİ	1 / 1	Tapulama - 28.11.1968 - 0		

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; her hangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

** 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.*

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Mahallesi'nde bulunan incelemeye konu gayrimenkullerden, 1178 parsel **357.000,00 m²**, 1179 parsel **350.000,00 m²**, 1180 parsel **359.000,00 m²** ve 1181 parsel **389.000,00 m²** yüzölçümlerine sahiptir. TAKBİS sisteminden alınan kayıtlarına göre toplam yüz ölçümü **1.455.000,00 m²**'dir.

1178 parsel



1179 parsel



1180 parsel



1181 parsel



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

30.10.2014 tarihinde Çiftlikköy Belediyesinde Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin Maliye Hazinesi taşınmazları olduğu ve tarla vasfında oldukları, herhangi bir planı olmadığı öğrenilmiştir. 1180 ve 1181 parsel no.lu gayrimenkullerin yakın çevresinde bulunan konut imarlı arsaların yapılaşma şartları **"KAKS: 0.30, H: 2 kat"** olarak planlanmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; her hangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu parseller boş vaziyette olup, her hangi bir izin belgeleri bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve Hukuki Özelliklerin Analizi

Rapora konu gayrimenkuller Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Mahallesinde yer alan, 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parseller toplam **1.455.000,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkuller tarla vasfındadır. 1178 ve 1179 no.lu parsellerin yola cephesi olmayıp çevresinde benzer nitelikte boş arsalar bulunmaktadır. 1180 ve 1181 no.lu parseller İzmit Yalova yoluna yakın konumlu olup çevresinde 2-3 katlı konut tarzında yapılar bulunmaktadır.





2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

1178 ve 1179 no.lu parseller yaklaşık olarak dikdörtgen bir geometriye sahiptir. 1180 ve 1181 no.lu parseller ise yamuk bir geometriye sahiptir.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ İzmit – Yalova Yolu’na yakın konumlu olmaları.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- ✓ 1.Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Yalova İli

Yalova ili, Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara bölgesinin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik ve İznik ilçeleri) ve Gemlik körfezi yer almaktadır. Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir.



6 Haziran 1995 tarihinde il olmuştur. Bugünkü idari bölünüşe göre merkez ilçeye birlikte 6 ilçeden oluşmaktadır. Yalova Merkez, Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal'dir. Yalova'nın 6 ilçe belediyesi ile birlikte, toplam 15 belediyesi bulunmaktadır.

Kıyıları, girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. Yalova'nın 39-40° kuzey enlemi, 29-61° doğu boylamları arasında denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 839 kilometrekarelik alanı ile ülke yüzölçümünün %0,11'lik bölümünü kapsamaktadır. Yalova, yüzölçümü itibarıyla Türkiye'nin en küçük ilidir ve 105 km ile denize en uzun kıyısı olan turistik illerinden de birisidir.

3.2 Çiftlikköy İlçesi

Yalova merkezine 5 km. uzaklıkta bulunan Çiftlikköy'ün belediye sınırı 5.946 dönümdür. Yalova İzmit Devlet Karayolu üzerinde bulunan ilçe Yalova'nın doğusunda Marmara Denizinin güneyinde Karamürsel İlçesi'nin batısında yer alır. Tek beldesi Taşköprüdür. Köyleri Gacık, Laledere, Çukurköy, Burhaniye, Dereköy, Kabaklı, Denizçalı, İlyasköy, Kılıç'tır.

Çiftlikköy makro-klima tipi olarak Akdeniz iklim kuşağı içinde bulunmaktadır. Bu iklim tipinin bilhassa etkisi yazın alanını genişletmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 14.3 c dir. En sıcak aylar Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır. En yüksek sıcaklık Temmuz-Ağustos aylarında 30-40 c arasında değişiklik göstermekte, en düşük sıcaklık ise 10 c ile Ocak-Şubat aylarında görülmektedir.

İlçede sahil kesiminde düz, sulanabilir ve verimli arazidir. Sahilden uzaklaştıkça susuz genellikle heyelana maruz kısımlar çoktur. Toprak killi ve tarımsal üretim sınırlıdır. Meyvecilik bölgemiz için uygundur. Sulama çiftçi imkanları ile yer altı suyu motorla çekilerek yapılmaktadır. Türkiye çapında önemli sayılacak miktarda modern seralarda irili ufaklı işletmeler şeklinde faaliyet gösteren süs bitkileri yetiştiriciliğine sahip işletmeler mevcuttur. Kesme çiçekte ilçede karanfil ağırlıklıdır.

İlçede toplam 51.538 dekar tarım alanı vardır. Bunlardan 47.000 dekar da ziraat yapılmakta, 37.000 dekar da işlenilmekte olan alan, 1.200 dekar da nadasa bırakılan alan vardır. Geçimini tarım işletmeciliğinden sağlayan aile sayısı 1.100, bu tarım alanlarında 1300 işçi istihdam edilmektedir. İlçede meyve yetiştiriciliği, tarla ürünleri (Buğday, arpa, yulaf, mısır, ayçiçeği, fiğ), sebzeçilik ve çiçekçilik yapılmaktadır.

2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına nüfusu ise 30.784 kişidir.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkullerin Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Çelikhan Yapı İnşaat ve Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı – (0530 433 14 44) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesi Şakşak mevkiinde değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu 735 ada 26 parsel numaralı 3.357,71 m² konut imarlı (TAKS:0.30, KAKS: 0.60) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 650.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$650.000,00 \text{ ₺} / 3.357,71 \text{ m}^2 = 193,58 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 2: Yalova Uğur Emlak – (0533 021 64 99) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesi Şakşak mevkiinde değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu 400,00 m² konut imarlı (TAKS:0.30, KAKS: 0.60) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 68.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$68.000,00 \text{ ₺} / 400,00 \text{ m}^2 = 170,00 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 3: Emin Yatırım Gayrimenkul – (0554 505 05 05) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde değerlendirme konusu gayrimenkullere yakın konumlu 378,00 m² konut imarlı (TAKS:0.30, KAKS: 0.60) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 90.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$90.000,00 \text{ ₺} / 378,00 \text{ m}^2 = 238,09 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 4: Makro Emlak – (0226 351 52 35) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin batısında konumlu, konut imarlı 334,00 m², (TAKS:0.30, KAKS: 0.60, 2 kat) yapılaşma şartlarına sahip yola cepheli arsanın için 75.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$75.000,00 \text{ ₺} / 334,00 \text{ m}^2 = 224,55 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 5: Sahibinden – (0532 383 61 51) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin batısında konumlu, konut imarlı 432,00 m², (TAKS:0.30, KAKS: 0.60, 2 kat) yapılaşma şartlarına sahip yola cepheli arsanın için 90.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$90.000,00 \text{ ₺} / 432,00 \text{ m}^2 = 208,33 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 6: Emlak Cafe – (0226 352 77 44) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin batısında konumlu, konut imarlı 850,00 m², (TAKS:0.30, KAKS: 0.60, 2 kat) yapılaşma şartlarına sahip yola cepheli arsa için 180.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$180.000,00 \text{ ₺} / 850,00 \text{ m}^2 = 211,76 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 7: Asel Gayrimenkul – (0226 811 37 07) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin kuzeyinde konumlu, ticari imarlı, ana yola cepheli, 1.131,00 m², arsanın 800.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$800.000,00 \text{ ₺} / 1.131,00 \text{ m}^2 = 707,34 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 8: Altın Köprü Emlak – (0546 599 04 99) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin batısında konumlu, tarla nitelikli, eğimli yapıda, kadastral yola cepheli, 23.000,00 m², tarlanın 650.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$650.000,00 \text{ ₺} / 23.000,00 \text{ m}^2 = 28,26 \text{ ₺/m}^2$$

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Atilla Korkmaz – (0532 623 66 95) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde İhlas Yalova Evlerinde 3+1 100,00 m² 3. Katta yer alan yeni dairenin 155.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$155.000,00 \text{ ₺} / 100,00 \text{ m}^2 = 1.550,00 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 2: Yalova Ecrin Emlak – (0545 352 11 77) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde İhlas Yalova Evlerinde 3+1 100,00 m² 3. Katta yer alan yeni dairenin 140.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$140.000,00 \text{ ₺} / 100,00 \text{ m}^2 = 1.400,00 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 3: İrem Emlak – (0536 968 30 65) ile yapılan görüşmede Kılıç Mahallesinde İhlas Yalova Evlerinde 4+1 190,00 m² 3. Katta yer alan yeni dairenin 245.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$245.000,00 \text{ ₺} / 190,00 \text{ m}^2 = 1.289,47 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 4: Özkök Emlak – (0226 814 56 53) ile yapılan görüşmede taşınmazların güneybatısında konumlu, eski yapıda, 471,00 m² arsa üzerinde konumlu, 300,00 m² alanlı olarak beyan edilen, tripleks villanın 215.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$215.000,00 \text{ ₺} / 300,00 \text{ m}^2 = 716,67 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 5: HSN Emlak – (0506 858 46 67) ile yapılan görüşmede taşınmazların güneybatısında konumlu, yeni yapıda konumlu, havuzlu, 250 m² alanlı olarak beyan edilen, dubleks villanın 580.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$580.000,00 \text{ ₺} / 250,00 \text{ m}^2 = 2.320,00 \text{ ₺/m}^2$$

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları ve büyüklükleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazların birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (₺/m ²)	DEĞER (₺)
YALOVA	ÇİFTLİKKÖY	KILIÇ	-	1178	357.000,00	120,00	42.840.000,00
YALOVA	ÇİFTLİKKÖY	KILIÇ	-	1179	350.000,00	120,00	42.000.000,00
YALOVA	ÇİFTLİKKÖY	KILIÇ	-	1180	359.000,00	125,00	44.875.000,00
YALOVA	ÇİFTLİKKÖY	KILIÇ	-	1181	389.000,00	125,00	48.625.000,00

Parsellerin toplam değeri **178.340.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkuller Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Mahallesiinde yer alan, 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parseller toplam **1.455.000,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkuller tarla vasfındadır.

Çiftlikköy Belediyesinde Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin Maliye Hazinesi taşınmazları olduğu ve tarla vasfında oldukları, herhangi bir planı olmadığı öğrenilmiştir. 1180 ve 1181 parsel no.lu gayrimenkullerin yakın çevresinde bulunan konut imarlı arsaların yapılaşma şartları **"TAKS: 0.30, KAKS: 0.60, H: 2 kat"** olarak planlanmıştır.

Taşınmazların bir bütün olarak değerlendirilmesi durumunda toplam brüt arsa alanı olan 1.455.000,00 m² üzerinden, % 40 kesinti uygulandığında 873.000,00 m² arsa yüzölçümü üzerinden "Konut" fonksiyonları ile geliştirilen proje analizinde, yakın konumda bulunan konut imarlı arsaların (KAKS: 0.60) yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülerek, bu

yapılaşma şartları üzerinden toplam 523.800,00 m² inşaat alanı hesaplanmıştır. Satılabilir alanlar, toplam inşaat alanların % 20 oranında arttırılması yolu toplam 628.560,00 m² olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu alanın konumu, niteliği, çevre yapılaşması, üzerinde geliştirilebilecek projenin niteliği gibi özellikler değerlendirildiğinde ilk yıl için konut satış m² birim değerinin 1.400,00 ₺/m², olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre geliştirilen proje analizinde hasılattan Emlak Konut G.Y.O pay oranı % 30 kabul edilmiştir. Proje analizi aşağıda yer almaktadır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m²)			1.455.000,00
TOPLAM ARSA ALANI (m²)	<i>Kesinti</i>	40,00%	873.000,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)		0,60	523.800,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²) (Emsal alanın %20 fazlası)			628.560,00
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	628.560,00		
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	1.300,00		
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	1.430,00		
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	1.573,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2015	2016	2017
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	81.712.800	269.652.240	593.234.928
TOPLAM GELİRLER (₺)	81.712.800	269.652.240	593.234.928
İndirgenmiş Nakit Akışı	81.712.800	246.257.753	492.384.990
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			820.355.544
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	25%	205.088.886	

Buna göre projenin tamamlanması halinde toplam satış hasılatı 883.459.816,00 ₺, Emlak Konut hasılat payı % 30 oranı üzerinden 265.037.945 ₺ dir.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Rapora konu gayrimenkuller Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Mahallesinde yer alan, 1178, 1179, 1180 ve 1181 no.lu parseller toplam 1.455.000,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkuller tarla vasfındadır.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak toplam 1.455.000,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

178.340.000,00 ₺ (Yüzyetmişsekizmilyonüçyüzkırkbin Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, bir nüshası Şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-136 no.lu rapor hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

- 1- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri