

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Çorlu / TEKİRDAĞ

(1 Adet Mesken)

YÖNETİCİ ÖZETİ

- Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi : 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 27 Mart 2013
Rapor Tarihi : 25 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No : 031 - 2013/1699
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi : Esentepe Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi, Emlak Bankası Konutları, 1474 ada, 1 no'lu parsel, A Blok, 2. Giriş, Kat: 16, Daire: 65 Çorlu / TEKİRDAĞ
- Tapu Bilgileri Özeti** : Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Değirmenköy Yolunda Mevkii, 1474 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Sekiz Adet Yirmi Katlı ve Ondört Adet Onbir Katlı Kargir Apartman niteliğindeki ana gayrimenkul bünyesindeki A-2 Blok, 65 no'lu bağımsız bölüm
- Sahibi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- İmar Durumu** : Lejantı: Konut Alanı
Emsal (E): 2,00 ve Bina Yüksekliği (H_{max}): Serbest
- Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER		
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	75.000,-TL	41.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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.

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.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	8
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	9
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	9
5.2	TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	10
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ	13
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	15
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	17
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	17
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	17
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	18
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	18
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	18
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	20
9. BÖLÜM	SONUÇ	21

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Çorlu Emlak Bankası Konutları bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri tespiti
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 25 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Değirmenköy Yolunda Mevkii, 1474 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Sekiz Adet Yirmi Katlı ve Ondört Adet Onbir Katlı Kargir Apartman niteliğindeki ana gayrimenkul bünyesindeki A-2 Blok, 65 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	: Konut olarak kullanılmaktadır. : Taşınmazın satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devri yapılmamıştır.
İMAR DURUMU	: Konut Alanı, : Emsal (E): 2,00 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)	: 75.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: 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.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün 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 gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çorlu
MAHALLESİ	: Kazımiye
MEVKİİ	: Değirmenköy Yolunda
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 1474
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Sekiz Adet Yirmi Katlı ve Ondört Adet Onbir Katlı Kargir Apartman (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 65.682 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	: Mesken
ARSA PAYI	: 124/131448 (*)
BLOK NO	: A-2
KAT NO	: 16
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 65
YEVMIYE NO	: 7786
CİLT NO	: 11
SAYFA NO	: 1006
TAPU TARİHİ	: 01.12.1993

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(**) Taşınmazın 124/131448 arsa payına isabet eden alan 61,96 m²'dir.

4.1 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tekirdağ ili, Çorlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 26.03.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki not yer almaktadır.

Şerhler Bölümü:

- o TEK Lehine 699,56 m² kısmında 99 yıllığına intifa hakkı. (25.11.1993 tarih ve 7688 yevmiye no ile)

Not: TEK lehine konulmuş olan kira şerhi rutin uygulama olup taşınmazın değeri üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1699

7



Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın üzerinde bulunduğu parselin "Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E) : 2,00 (*)**
- **Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest**

Rapor konusu taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

- 19.03.1991 tarih ve 2-31 sayılı Yapı Ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 19.10.1993 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

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

Not: 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.

4.3 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi, Emlak Bankası Konutları bünyesinde 1474 ada 1 no'lu parsel üzerindeki A-2 Blok'un 16. normal katında yer alan 65 no'lu bağımsız bölümdür.

Hali hazırda taşınmazın satış sözleşmesi yapılmış olup tapu devri henüz gerçekleşmemiştir.

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu projenin yakın çevresinde Lilyum Evleri, Yaşam Evleri, Semilyon Konakları, Altay Sitesi gibi konut projeleri; Orion Alışveriş Merkezi ve Kipa Alışveriş Merkezi yer almaktadır.

Taşınmaz Orion AVM'ye 500 m mesafede ve Çorlu Çevre Yolu'nun bitişiğinde konumlanmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı olan bir bölgede yer alması değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Çorlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 20
KAT ADEDİ	: A-2 Blok; 20 katlı (1 bodrum + zemin kat + 18 normal kat)
BRÜT ALAN	: 143 m ² (*)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Merkezi
ASANSÖR	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
PARK YERİ	: Mevcut

(*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır. Taşınmaz projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmaz; A-2 Blok'un 16. normal katında yer alan 65 bağımsız bölüm numaralı dairedir.

Rapora konu taşınmaz brüt 143 m² kullanım alanına sahiptir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından taşınmaza ait anahtar (mevcut kullanıcıya ulaşılamadığından) temin edilememiş tüm tespitler dışarıdan fakat yerinde ve mimari proje üzerinden yapılmıştır.

Taşınmaz mimari projesine göre antre – koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, wc ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım seçeneği olan **"konut"** 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 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği 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.

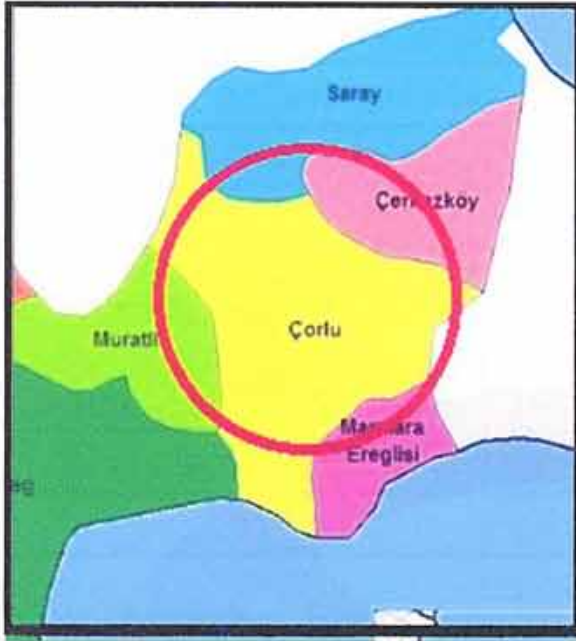
Yüzölçümü 6.313 km²'dir.

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 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.

Çorlu ilçesi



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 Havalimanı'nın artan trafiğini azaltmak amacı ile bazı yurtdışı uçuşların Çorlu Havalimanı'na 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.

Çorlu'ya Karayolu, Demiryolu ve ilçe merkezine 15 km mesafede bulunan Havayolu ile kolaylıkla ulaşılmaktadır.

Çorlu, Tekirdağ iline bağlı ilçedir. İstanbul'dan sonra Türkiye Trakyası'ndaki en büyük ikinci yerleşim yeridir.

Çorlu, Türkiye'nin kuzeybatı (Trakya) bölgesinde olup, 41 derece 07 dakika 30 saniye doğu boylamı ile 27 derece 45 dakika 00 saniye kuzey enlemi arasındadır.

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.

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.

İlçe rakımı 183 m'dir.

İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 949 km²'dir.

İlçe nüfusu 2011 yılına göre 215.293'dür.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 18.04.1996 tarihli "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre Çorlu 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Çorlu; 20 mahalle, 5 kasaba, (17) köyden ibarettir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre TÜİK tarafından 2012 yılı sonu itibariyle açıklanan verilere göre toplam nüfusu 273.362 kişidir.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Teknik altyapı,
- o Site içinde konumlu olması,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- o Eski bir binada konumlu olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Taşınmazla aynı sitede konumlu 5. katta yer alan 3+1, 143 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 92.500,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 645,-TL)

İlgilisi / Muammer COŞKUN:0544 293 06 61

2. Taşınmazla aynı sitede konumlu 18. katta yer alan 3+1, 143 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 75.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 525,-TL)

İlgilisi / Emre TİRİSOĞLU:0543 378 83 53

3. Taşınmaza yakın sitede konumlu 3+1, 120 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 95.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 790,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0544 687 18 34
4. Taşınmazla aynı sitede konumlu 15. katta yer alan 3+1, 143 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira bedeli 450,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 3,15,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0530 975 17 81
5. Taşınmaza yakın sitede konumlu 2+1, 106 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira bedeli 650,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 6,15,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0532 554 89 77
6. Taşınmaza yakın sitede konumlu, 1. katta, 3+1 140 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira bedeli 550,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 3,95,-TL)
İlgilisi / Bekir ÖZ: 0532 617 75 05

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN 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 taşınmazlar için m² 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 satılık olan taşınmazların ortalama m² satış değeri 655,- TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı görüşüyle rapor konusu taşınmazın kullanım alanına ve tipine göre ortalama birim değerinin 525,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Taşınmazın içerisinde görülmemesi nedeniyle güvenli tarafta kalınarak m² birim değeri belirlenmiştir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 4,40,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazın da ortalama m² kira değerinin 3,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Taşınmazın içerisinde görülmemesi nedeniyle güvenli tarafta kalınarak m² birim değeri belirlenmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın günümüz koşullarındaki arsa payı dahil toplam pazar değeri için takdir olunan değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
A-2	65	143	525	75.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 6,90'dir (*). (yaklaşık 175 ay)

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
A-2	65	143	3,25	465

465,-TL x 12 ay = 5.580,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri;

% 6,90 = 5.580,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri ≅ **80.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 175 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (175 ay / 12 = 14,58 yıl; 1/14,58 yıl=) % 6,90 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	75.000,-TL
Gelir kapitalizasyonu	80.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün pazar değeri **75.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitelesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsa payı dâhil pazar değeri için;

75.000,-TL (Yediyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(75.000,-TL ÷ 1,8172 TL/USD (*) ≅ **41.000,-USD**)

(75.000,-TL ÷ 2,3594 TL/EURO (*) ≅ **32.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8172 TL ve 1,-EURO = 2,3594 TL'dir.


Taşınmazın KDV dahil pazar değeri 75.750,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde hükümleri çerçevesinde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 25 Nisan 2013
(Ekspertiz tarihi: 27 Mart 2013)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri