

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Çerkezköy / TEKİRDAĞ
(Emlak Konut Dreamcity Evleri
88 Adet Bağımsız Bölüm)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 25 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 04 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1487
Değerleme Konusu	Emlak Konut Dreamcity Evleri, Kapaklı Beldesi,
Gayrimenkullerin Adresi	: İnönü Mahallesi, 88 adet bağımsız bölüm, Çerkezköy / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 291 : ada 1 parsel ve 292 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 88 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	Rapor konusu 88 adet bağımsız bölümden 1 : adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup 87 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: Konut Alanı : Emsal (E): 1,15 ve Bina yüksekliği (h_{max}): 30,50 m
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 88 adet : bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	191.000,-TL
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 87 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	14.832.000,-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	15.023.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)


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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1487

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	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	11
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	12
4.4.2	Belediye İncelemesi	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	13
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT DREAMCİTY KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER	14
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	19
6.2	BÖLGE ANALİZİ	20
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	21
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	24
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	24
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	25
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	26
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	26
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	27

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Çerkezköy Dreamcity Projesi 88 adet bağımsız bölümün Pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	04 Nisan 2013
DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 291 ada 1 parsel ve 292 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 88 adet bağımsız bölüm
MEVCUT DURUM	:	Rapor konusu 88 adet bağımsız bölümden 1 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup 87 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı Ayrık Nizam, Emsal (E): 1,15 ve H _{max} : 30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	:	15.023.000,-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) 5791515
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 gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

Kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerleme konusu 88 adet bağımsız bölümden 1 tanesinin henüz satışı gerçekleşmemiş kalan 87 tanesinin ise satış sözleşmeleri yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamıştır. Bu bağımsız bölümlerin listeleri ayrı ayrı tablolarda sunulmuştur.

292 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çerkezköy
KÖYÜ	: Kapaklı
PAFTA NO	: 31K-IVBIIIA
ADA NO	: 292
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: B2 On Katlı Blok, B3 Sekiz Katlı Blok ve B4 On Katlı Blok ve Arsası(*)
ARSA ALANI	: 14.580 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

I. Henüz Satışı Gerçekleşmemiş olan 1 adet bağımsız bölümün tapu kaydı:

SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	Dubleks mesken	165/14580	B4	39	9. KAT	3756	11.03.2009

II. Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 87 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	Mesken	124/14580	B2	1	ZEMİN	3758	11.03.2009
2	Mesken	124/14580	B2	2	ZEMİN	3758	11.03.2009
3	Mesken	124/14580	B2	3	ZEMİN	3758	11.03.2009
4	Mesken	124/14580	B2	4	ZEMİN	3758	11.03.2009
5	Mesken	125/14580	B2	5	1. KAT	3758	11.03.2009
6	Mesken	125/14580	B2	6	1. KAT	3758	11.03.2009
7	Mesken	125/14580	B2	7	1. KAT	3758	11.03.2009
8	Mesken	125/14580	B2	8	1. KAT	3758	11.03.2009

9	Mesken	124/14580	B2	9	2. KAT	3758	11.03.2009
10	Mesken	124/14580	B2	12	2. KAT	3758	11.03.2009
11	Mesken	124/14580	B2	13	3. KAT	3758	11.03.2009
12	Mesken	124/14580	B2	16	3. KAT	3758	11.03.2009
13	Mesken	124/14580	B2	17	4. KAT	3758	11.03.2009
14	Mesken	124/14580	B2	20	4. KAT	3758	11.03.2009
15	Mesken	124/14580	B2	21	5. KAT	3758	11.03.2009
16	Mesken	124/14580	B2	24	5. KAT	3758	11.03.2009
17	Mesken	124/14580	B2	25	6. KAT	3758	11.03.2009
18	Mesken	124/14580	B2	27	6. KAT	3758	11.03.2009
19	Mesken	124/14580	B2	28	6. KAT	3758	11.03.2009
20	Mesken	124/14580	B2	29	7. KAT	3758	11.03.2009
21	Mesken	124/14580	B2	31	7. KAT	3758	11.03.2009
22	Mesken	124/14580	B2	32	7. KAT	3758	11.03.2009
23	Mesken	124/14580	B2	33	8. KAT	3758	11.03.2009
24	Mesken	124/14580	B2	36	8. KAT	3758	11.03.2009
25	Dubleks Mesken	165/14580	B2	37	9. KAT	3758	11.03.2009
26	Dubleks Mesken	165/14580	B2	38	9. KAT	3758	11.03.2009
27	Dubleks Mesken	165/14580	B2	39	9. KAT	3758	11.03.2009
28	Dubleks Mesken	165/14580	B2	40	9. KAT	3758	11.03.2009
29	Mesken	124/14580	B3	1	ZEMİN	3758	11.03.2009
30	Mesken	124/14580	B3	2	ZEMİN	3758	11.03.2009
31	Mesken	124/14580	B3	3	ZEMİN	3758	11.03.2009
32	Mesken	124/14580	B3	4	ZEMİN	3758	11.03.2009
33	Mesken	125/14580	B3	5	1. KAT	3758	11.03.2009
34	Mesken	125/14580	B3	6	1. KAT	3758	11.03.2009
35	Mesken	125/14580	B3	7	1. KAT	3758	11.03.2009
36	Mesken	125/14580	B3	8	1. KAT	3758	11.03.2009
37	Mesken	124/14580	B3	9	2. KAT	3758	11.03.2009
38	Mesken	124/14580	B3	12	2. KAT	3758	11.03.2009
39	Mesken	124/14580	B3	16	3. KAT	3758	11.03.2009
40	Mesken	124/14580	B3	20	4. KAT	3758	11.03.2009
41	Mesken	124/14580	B3	21	5. KAT	3758	11.03.2009
42	Mesken	124/14580	B3	24	5. KAT	3758	11.03.2009
43	Mesken	124/14580	B3	25	6. KAT	3758	11.03.2009
44	Mesken	124/14580	B3	28	6. KAT	3758	11.03.2009
45	Dubleks Mesken	165/14580	B3	29	7. KAT	3758	11.03.2009
46	Dubleks Mesken	165/14580	B3	30	7. KAT	3758	11.03.2009
47	Dubleks Mesken	165/14580	B3	31	7. KAT	3758	11.03.2009
48	Dubleks Mesken	165/14580	B3	32	7. KAT	3758	11.03.2009
49	Mesken	124/14580	B4	1	ZEMİN	3758	11.03.2009
50	Mesken	124/14580	B4	2	ZEMİN	3758	11.03.2009

51	Mesken	124/14580	B4	3	ZEMİN	3758	11.03.2009
52	Mesken	124/14580	B4	4	ZEMİN	3758	11.03.2009
53	Mesken	125/14580	B4	5	1. KAT	3758	11.03.2009
54	Mesken	125/14580	B4	6	1. KAT	3758	11.03.2009
55	Mesken	125/14580	B4	7	1. KAT	3758	11.03.2009
56	Mesken	125/14580	B4	8	1. KAT	3758	11.03.2009
57	Mesken	124/14580	B4	9	2. KAT	3758	11.03.2009
58	Mesken	124/14580	B4	10	2. KAT	3758	11.03.2009
59	Mesken	124/14580	B4	11	2. KAT	3758	11.03.2009
60	Mesken	124/14580	B4	12	2. KAT	3758	11.03.2009
61	Mesken	124/14580	B4	13	3. KAT	3758	11.03.2009
62	Mesken	124/14580	B4	14	3. KAT	3758	11.03.2009
63	Mesken	124/14580	B4	16	3. KAT	3758	11.03.2009
64	Mesken	124/14580	B4	17	4. KAT	3758	11.03.2009
65	Mesken	124/14580	B4	18	4. KAT	3758	11.03.2009
66	Mesken	124/14580	B4	19	4. KAT	3758	11.03.2009
67	Mesken	124/14580	B4	20	4. KAT	3758	11.03.2009
68	Mesken	124/14580	B4	21	5. KAT	3758	11.03.2009
69	Mesken	124/14580	B4	22	5. KAT	3758	11.03.2009
70	Mesken	124/14580	B4	23	5. KAT	3758	11.03.2009
71	Mesken	124/14580	B4	24	5. KAT	3758	11.03.2009
72	Mesken	124/14580	B4	25	6. KAT	3758	11.03.2009
73	Mesken	124/14580	B4	26	6. KAT	3758	11.03.2009
74	Mesken	124/14580	B4	27	6. KAT	3758	11.03.2009
75	Mesken	124/14580	B4	28	6. KAT	3758	11.03.2009
76	Mesken	124/14580	B4	29	7. KAT	3758	11.03.2009
77	Mesken	124/14580	B4	30	7. KAT	3758	11.03.2009
78	Mesken	124/14580	B4	31	7. KAT	3758	11.03.2009
79	Mesken	124/14580	B4	32	7. KAT	3758	11.03.2009
80	Mesken	124/14580	B4	33	8. KAT	3758	11.03.2009
81	Mesken	124/14580	B4	34	8. KAT	3758	11.03.2009
82	Mesken	124/14580	B4	35	8. KAT	3758	11.03.2009
83	Mesken	124/14580	B4	36	8. KAT	3758	11.03.2009
84	Dubleks Mesken	165/14580	B4	37	9. KAT	3758	11.03.2009
85	Dubleks Mesken	165/14580	B4	38	9. KAT	3758	11.03.2009
86	Dubleks Mesken	165/14580	B4	40	9. KAT	3758	11.03.2009

Not: Taşınmazlar 11.03.2009 tarih ve 3758 yevmiye no ile kat mülkiyetine geçmiş olup 23.02.2007 tarih ve 2148 yevmiye no ile iktisap edilmiştir.

291 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çerkezköy
KÖYÜ	: Kapaklı
PAFTA NO	: 31K-IVBIIIA
ADA NO	: 291
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Sekiz Katlı Apartman ve Arsası (*)
ARSA ALANI	: 3598,77 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Çatı arası dubleks konut

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	291	1	161/3598	B1	26	6. KAT	3756	11.03.2009

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüş olup aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

292 ada 1 parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- o 23.02.2007 tarihli yönetim planı.
- o 292 ada 1 parsel sayılı C Blok 1 no'lu bağımsız bölüm 290 ada 1, 291 ada 1, 292 ada 1 parseller üzerindeki bağımsız bölümlerle müşterektir.
- o Ortak yer: Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü 292 ada 1 parsel Blok / giriş: 1 no'lu bağımsız bölüm (23.02.2007 tarih ve 2148 yevmiye no ile)
- o Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (11.03.2009 tarih ve 3758 yevmiye no ile)

291 ada 1 parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- o Tedaş lehine 90 m² lik kısım üzerinde 49 yıllığına daimi irtifak hakkı vardır. (18.03.2008 tarih ve 4071 yevmiye no ile)
- o Yönetim planı: 11.03.2009 tarihli

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

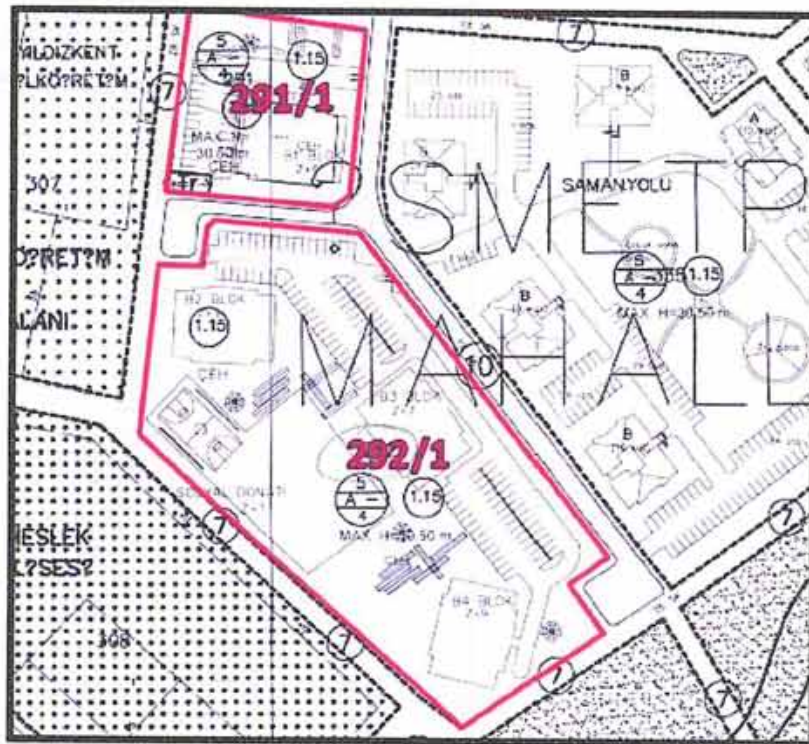
(*) Söz konusu kira irtifak hakkı, TEDAŞ Kurumunun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 292 ada 1 parsel ve 291 ada 1 no'lu parselin 04.06.2007 Belediye Meclis Kararı ile Kabul edilen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E)(*)** : 1,15
- **Bina yüksekliği (h_{max})** : 30,50 m
- **Ayrık nizam**



- (*) **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.

Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Parseller üzerinde yer alan bloklar için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
291 / 1	B1	10.04.2008	3/7	28
292 / 1	B2	25.12.2008	8/12	40
	B3	25.12.2008	8/14	32
	B4	25.12.2008	8/13	40

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinler alınmış, projeler onaylanmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesi, İnönü Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, 77. Sokak üzerinde konumlu Dream City Sitesi, 291 ada 1 parsel üzerindeki B1 Blok ile 292 ada 1 parsel üzerindeki B2, B3 ve B4 Blok'ta yer alan toplam 88 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlu olduğu Emlak Konut Dream City Sitesi, Çerkezköy - Saray yolu üzerinde Kapaklı beldesinde yer alan dönel kavşaktan güneybatı istikametinde devam eden caddeye yakın konumda yer almaktadır.

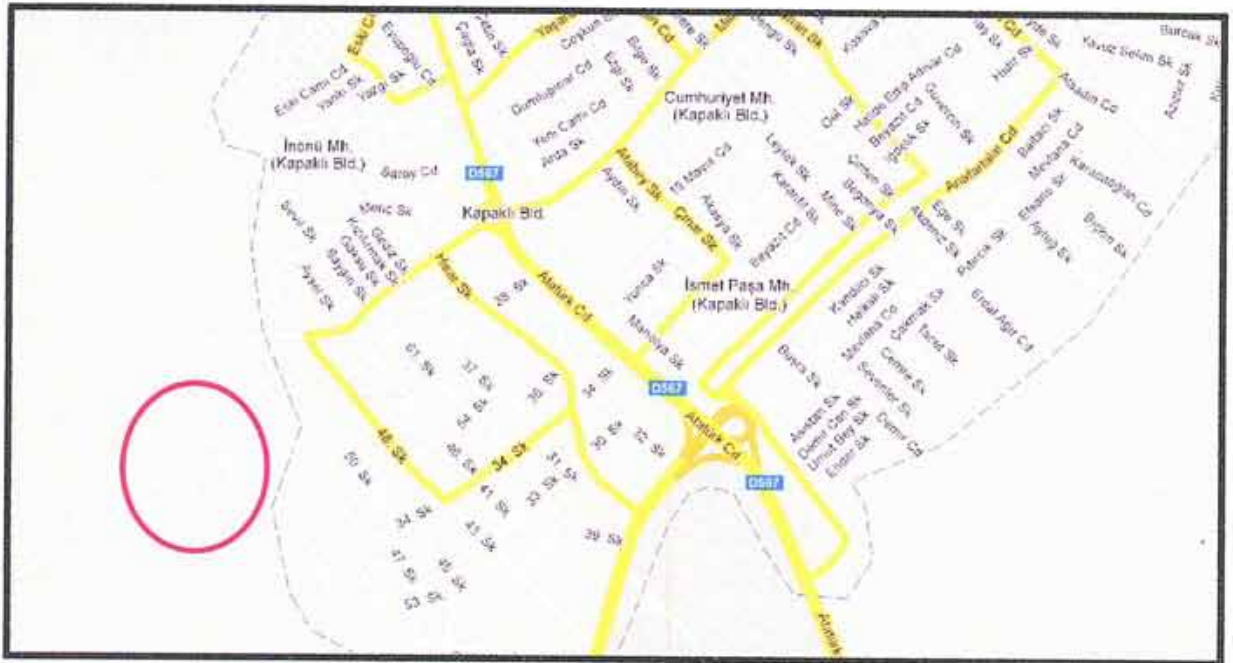
Halihazırda taşınmazlarda 1 adedinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup kalan 87 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.

Yakın çevresinde eski Emlak Bankası evleri, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından geliştirilen sosyal donatı alanlı ve modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri ile 3 - 4 katlı apartman tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır. Taşınmazlar Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumlu olup, OSB'nin mevcudiyeti bölgede konut projelerine olan talebi arttırmaktadır. Bölgede ayrıca Yıldızkent İlköğretim Okulu bulunmaktadır.

Taşınmazlar; Çerkezköy - Saray Yolu'na 1 km, Çerkezköy'e 4,50 km, TEM Otoyolu Gişeleri'ne ise 19 km mesafededir.

Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT DREAMCITY KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Emlak Konut Dreamcity Sitesi
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Mayıs 2005
BİTİŞ TARİHİ	Nisan / Aralık 2008
PARSEL SAYISI	4 adet
ARSA ALANI	28.993,08 m ²
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI	48.556 m ²
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Radye temel)
İNŞAAT NİZAMI	Blok
MİMARİ TASARIM	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrıık nizamda inşa edilmiştir.
BLOK SAYISI	A Blok - 2 adet (Konut bloğu) B Blok - 4 adet (Konut bloğu) C Blok - 1 adet (Lokal) Çarşı bloğu - 1 adet Toplam - 8 adet
AKTİVİTELER	Sosyal tesis, açık yüzme havuzu ve spor salonu
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
DIŞ CEPHE	Diş cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	Kiremit
OTOPARK	Mevcut

- o Site bünyesinde 6 adet konut bloğu, 1 adet ticari blok ve 1 adet sosyal tesis bloğu yer almaktadır.
- o Konutların genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
 - Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
290/1	A1	9	32
	A2	9	32
291/1	B1	8	28
292/1	B2	11	40
	B3	9	32
	B4	11	40
1545/1	TİCARET	5	70
TOPLAM			274

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	BLOKTAKİ DAİRE ADEDİ	TOPLAM
290 / 1	A1 - A2	2+1	106,06 - 107,29	14	64
		2+1 dub	141,29	2	
		3+1	125,15 - 126,33	14	
		3+1 dub	164,17	2	
291 / 1	B1	3+1	157,22 - 159,14	24	28
		3+1 dub	209,24	4	
292 / 1	B2	3+1	157,22 - 159,14	36	40
		3+1 dub	209,24	4	
	B3	3+1	157,22 - 159,14	28	32
		3+1 dub	209,24	4	
	B4	3+1	157,22 - 159,14	36	40
		3+1 dub	209,24	4	
1545 / 1	Ticaret	---	14,40 - 1.163,88	70	70
TOPLAM					274

Açıklamalar

- Dreamcity projesi, orta gelir grubu esas alınarak geliştirilmiştir.
- Proje dört adet parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.
- Proje bünyesinde 204 adet konut, 70 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- Dairelerin iç mekân özellikleri benzerdir.
- Salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavan üzeri su bazlı boyalıdır.
- Mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır.
- Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Vitrifiye tamdır.
- Dış kapılar çelik, iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları ise PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- Ayrıca site içerisinde açık spor sahası, çocuk oyun parkları ve yürüyüş yolları mevcuttur.
- Rapor konusu 88 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	DAİRE NO	KAT NO	TİPİ	YÖNÜ	BRÜT ALAN (m ²)	NET ALAN (m ²)
1	B1	26	6. KAT	3+1 DUBLEKS	G-D	209,24	168,77
2	B2	1	ZEMİN	3+1	K-D	157,27	129,93
3	B2	2	ZEMİN	3+1	G-D	157,27	129,93
4	B2	3	ZEMİN	3+1	G-B	157,27	129,93
5	B2	4	ZEMİN	3+1	K-B	157,27	129,93
6	B2	5	1. KAT	3+1	K-D	159,19	131,61
7	B2	6	1. KAT	3+1	G-D	159,19	131,61
8	B2	7	1. KAT	3+1	G-B	159,19	131,61
9	B2	8	1. KAT	3+1	K-B	159,19	131,61
10	B2	9	2. KAT	3+1	K-D	158,03	129,87
11	B2	12	2. KAT	3+1	K-B	158,03	129,87
12	B2	13	3. KAT	3+1	K-D	158,03	129,87
13	B2	16	3. KAT	3+1	K-B	158,03	129,87
14	B2	17	4. KAT	3+1	K-D	158,03	129,87
15	B2	20	4. KAT	3+1	K-B	158,03	129,87
16	B2	21	5. KAT	3+1	K-D	158,03	129,79
17	B2	24	5. KAT	3+1	K-B	158,03	129,79
18	B2	25	6. KAT	3+1	K-D	158,5	130,33
19	B2	27	6. KAT	3+1	G-B	158,5	130,33
20	B2	28	6. KAT	3+1	K-B	158,5	130,33

21	B2	29	7. KAT	3+1	K-D	158,5	130,33
22	B2	31	7. KAT	3+1	G-B	158,5	130,33
23	B2	32	7. KAT	3+1	K-B	158,5	130,33
24	B2	33	8. KAT	3+1	K-D	158,5	130,33
25	B2	36	8. KAT	3+1	K-B	158,5	130,33
26	B2	37	9. KAT	3+1 DUBLEKS	K-D	209,3	168,77
27	B2	38	9. KAT	3+1 DUBLEKS	G-D	209,3	168,77
28	B2	39	9. KAT	3+1 DUBLEKS	G-B	209,3	168,77
29	B2	40	9. KAT	3+1 DUBLEKS	K-B	209,3	168,77
30	B3	1	ZEMİN	3+1	GD-KD	157,24	129,93
31	B3	2	ZEMİN	3+1	GD-GB	157,24	129,93
32	B3	3	ZEMİN	3+1	GB-KB	157,24	129,93
33	B3	4	ZEMİN	3+1	KB-KD	157,24	129,93
34	B3	5	1. KAT	3+1	GD-KD	159,16	131,61
35	B3	6	1. KAT	3+1	GD-GB	159,16	131,61
36	B3	7	1. KAT	3+1	GB-KB	159,16	131,61
37	B3	8	1. KAT	3+1	KB-KD	159,16	131,61
38	B3	9	2. KAT	3+1	GD-KD	158,01	129,87
39	B3	12	2. KAT	3+1	KB-KD	158,01	129,87
40	B3	16	3. KAT	3+1	KB-KD	158,01	129,87
41	B3	20	4. KAT	3+1	KB-KD	158,01	129,87
42	B3	21	5. KAT	3+1	GD-KD	158,01	129,79
43	B3	24	5. KAT	3+1	KB-KD	158,01	129,79
44	B3	25	6. KAT	3+1	GD-KD	158,48	130,33
45	B3	28	6. KAT	3+1	KB-KD	158,48	130,33
46	B3	29	7. KAT	3+1 DUBLEKS	GD-KD	209,27	168,77
47	B3	30	7. KAT	3+1 DUBLEKS	GD-GB	209,27	168,77
48	B3	31	7. KAT	3+1 DUBLEKS	GB-KB	209,27	168,77
49	B3	32	7. KAT	3+1 DUBLEKS	KB-KD	209,27	168,77
50	B4	1	ZEMİN	3+1	GD-GB	157,27	129,93
51	B4	2	ZEMİN	3+1	GB-KB	157,27	129,93
52	B4	3	ZEMİN	3+1	KD-KB	157,27	129,93
53	B4	4	ZEMİN	3+1	KD-GD	157,27	129,93
54	B4	5	1. KAT	3+1	GD-GB	159,19	131,61
55	B4	6	1. KAT	3+1	GB-KB	159,19	131,61
56	B4	7	1. KAT	3+1	KD-KB	159,19	131,61
57	B4	8	1. KAT	3+1	KD-GD	159,19	131,61
58	B4	9	2. KAT	3+1	GD-GB	158,03	129,87
59	B4	10	2. KAT	3+1	GB-KB	158,03	129,87
60	B4	11	2. KAT	3+1	KD-KB	158,03	129,87
61	B4	12	2. KAT	3+1	KD-GD	158,03	129,87
62	B4	13	3. KAT	3+1	GD-GB	158,03	129,87
63	B4	14	3. KAT	3+1	GB-KB	158,03	129,87
64	B4	16	3. KAT	3+1	KD-GD	158,03	129,87

65	B4	17	4. KAT	3+1	GD-GB	158,03	129,87
66	B4	18	4. KAT	3+1	GB-KB	158,03	129,87
67	B4	19	4. KAT	3+1	KD-KB	158,03	129,87
68	B4	20	4. KAT	3+1	KD-GD	158,03	129,87
69	B4	21	5. KAT	3+1	GD-GB	158,03	129,79
70	B4	22	5. KAT	3+1	GB-KB	158,03	129,79
71	B4	23	5. KAT	3+1	KD-KB	158,03	129,79
72	B4	24	5. KAT	3+1	KD-GD	158,03	129,79
73	B4	25	6. KAT	3+1	GD-GB	158,5	130,33
74	B4	26	6. KAT	3+1	GB-KB	158,5	130,33
75	B4	27	6. KAT	3+1	KD-KB	158,5	130,33
76	B4	28	6. KAT	3+1	KD-GD	158,5	130,33
77	B4	29	7. KAT	3+1	GD-GB	158,5	130,33
78	B4	30	7. KAT	3+1	GB-KB	158,5	130,33
79	B4	31	7. KAT	3+1	KD-KB	158,5	130,33
80	B4	32	7. KAT	3+1	KD-GD	158,5	130,33
81	B4	33	8. KAT	3+1	GD-GB	158,5	130,33
82	B4	34	8. KAT	3+1	GB-KB	158,5	130,33
83	B4	35	8. KAT	3+1	KD-KB	158,5	130,33
84	B4	36	8. KAT	3+1	KD-GD	158,5	130,33
85	B4	37	9. KAT	3+1 DUBLEKS	GD-GB	209,3	168,77
86	B4	38	9. KAT	3+1 DUBLEKS	GB-KB	209,3	168,77
87	B4	39	9. KAT	3+1 DUBLEKS	KD-KB	209,3	168,77
88	B4	40	9. KAT	3+1 DUBLEKS	KD-GD	209,3	168,77

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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli 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 sağlamıştır. 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.

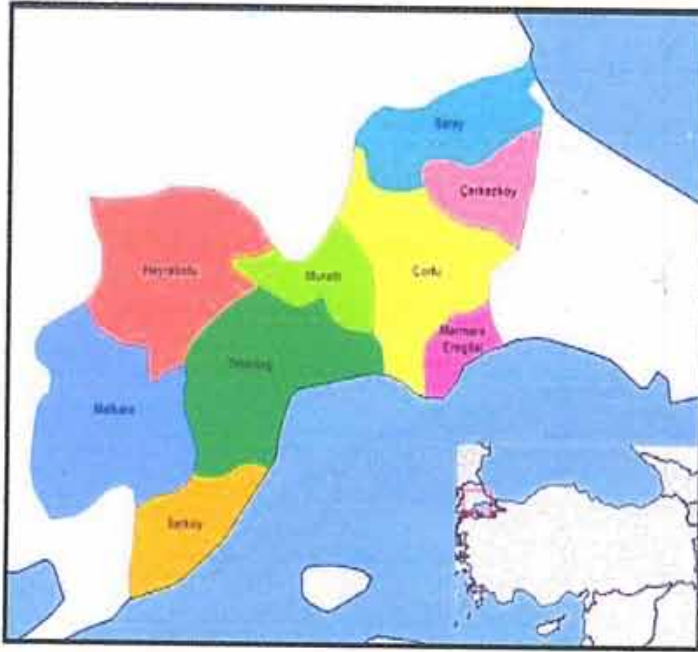
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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.

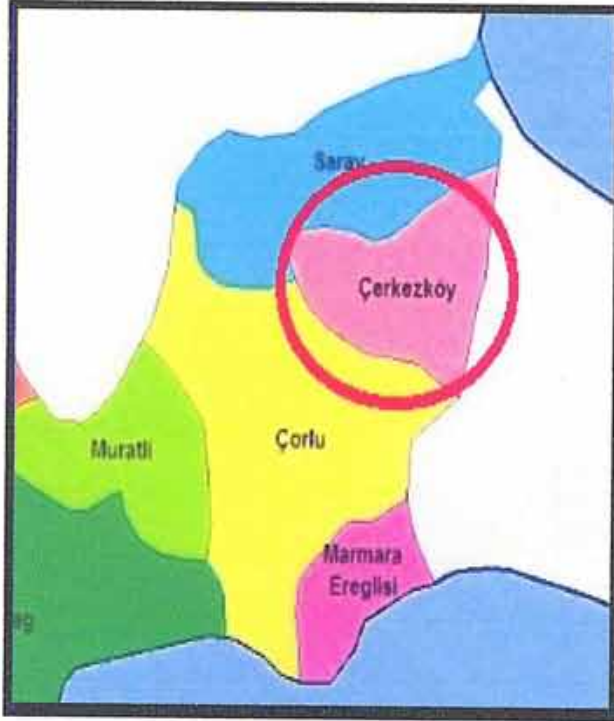
2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 829.873 kişidir.

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 1.200'den fazla sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Ayrıca Hayrabolu İlçesi'nde 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.

Çerkezköy İlçesi



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

Yüzölçümü 326 km²'dir. 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 177.442 kişidir.

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

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

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

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Teknik altyapı,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Sosyal aktiviteler,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık konutlar

1. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Kutupyıldızı Bloklarının ara katında yer alan 3+1, 95 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 80.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 840,-TL)
İlgili: 0 212 577 07 55
2. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu Bloklarının 7. katında yer alan 3+1, 115 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 95.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 825,-TL)
İlgili: 0 542 247 28 52
3. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Çobanyıldızı Bloklarının 1. katında yer alan 3+1, 143 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 140.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 980,-TL)
İlgili: 0532 543 06 35
4. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Güneş Bloklarının 5. katında yer alan 3+1, 115 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 107.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 930,-TL)
İlgili: 0 532 463 63 53
5. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Çobanyıldızı Bloklarının 3. katında yer alan 3+1, 143 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 125.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 875,-TL)
İlgili: 0 282 726 04 65
6. Taşınmazlara aynı sitede yer alan 209 m² kullanım alanına sahip 3+1 dubleks daire 231.500,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri ~ 1.110,-TL)
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.

Bölgedeki kiralık konutlar

1. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları içerisindeki bloğun 4. katında yer alan 3+1, 143 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 550,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 3,85 TL)
İlgili / Çerkezköy Gayrimenkul: 0 282 726 04 65
2. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları içerisindeki bloğun 2. katında yer alan 3+1, 120 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 550,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 4,60 TL)
İlgili: 0 533 688 14 52
3. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları içerisindeki bloğun 3. katında yer alan 2+1, 80 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 400,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri 5,-TL)
İlgili / Organize Emlak: 0 282 717 69 12

4. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları içerisindeki bloğun ara katında yer alan 3+1, 105 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 500,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 4,35 TL)
İlgili / 0 505 364 40 89
5. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları içerisindeki bloğun 2. katında yer alan 1+1, 70 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 350,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri 5,-TL)
İlgili / Çerkezköy Gayrimenkul: 0 282 726 04 65

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. 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 taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM TESPİTİ

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN

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 belirtilen emsallerin m² satış değerlerinin aritmetik ortalaması 890,-TL mertebesindedir. Dreamcity Projesi bünyesindeki tek satılık daire de 1.110,-TL birim m² satış değerine sahiptir.
- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı Dreamcity Sitesi emsallerde yer alan taşınmazlardan gerek konum olarak gerekse de projenin inşai kalitesi olarak daha yüksek bir şerefliye sahiptir. Satışlar sırasında bir pazarlık payının da olacağı görüşünde hareketle emsal değer;
 $((890 \times 1,10 \times 1,10) + 1.110) \times 0,95 / 2 \cong 1.035,-TL$ olarak hesaplanır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık taşınmazlardan hareketle rapora konu taşınmazların ortalama kira emsalinin 5,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 88 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **15.023.000,-TL** takdir olunmuştur. Henüz satışı gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri 191.000,-TL satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 87 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri ise 14.832.000,-TL'dir.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

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 değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, 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 % 5,5'dir. (yaklaşık 220 ay)

Değerlemeye konu 88 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 72.935,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$72.935,-TL \times 12 \text{ ay} = 875.220,-TL$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri
denkliğinden hareketle 88 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5,5 = 875.220,-TL / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri $\approx 15.913.000,-TL$ olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 220 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı ($220 \text{ ay} / 12 = 18,33 \text{ yıl}; 1/18,33 \text{ yıl} =$) % 5,5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	15.023.000,-TL
Gelir İndirgeme	15.913.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara 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 88 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **15.023.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 12 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 12 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1749
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 15.023.000,-TL (88 adet bağımsız bölüm için)

Not: Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde konut fiyatlarının sabit kaldığı gözlenmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir değer değişikliği yapılmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen henüz satışı gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

191.000,-TL (Yüzdoksanbirbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(191.000,-TL ÷ 1,8135 TL/USD (*) \cong **105.000,-USD**)

(191.000,-TL ÷ 2,3226 TL/EURO (*) \cong **82.235.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8135 TL ve 1,-EURO = 2,3226 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 192.910,-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 taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

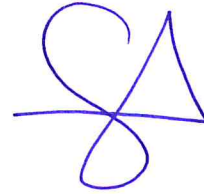
Bilgilerinize sunulur. 04 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 25 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Takyidat yazıları
- İmar durumu örneği
- Yapı ruhsatları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)