

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Kapaklı-Çerkezköy / TEKİRDAĞ
(Emlak Konut Yıldızkent Evleri 1. Etap
132 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	: 26 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 03 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1501
Değerleme Konusu	Emlak Konut Yıldızkent Evleri 1. Etap, Kapaklı
Gayrimenkullerin Adresi	: Beldesi, İnönü Mahallesi, 132 adet bağımsız bölüm, Çerkezköy / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	: Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 333 ada 1 parsel, 337 ada 1 parsel, 1490 ada 1 parsel ve 1491 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 132 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	: Rapor konusu 132 adet bağımsız bölümün tamamının 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 132 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	11.494.900,-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.

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	11
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	12
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	13
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	14
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT YILDIZKENT 3 KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER	15
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	21
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	21
6.2	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	23
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	25
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	26
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	26
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	26
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	26
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	27
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	28
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	28
9. BÖLÜM	SONUÇ	29

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Emlak Konut Yıldızkent 1. Etap Evleri 132 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 03 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 333 ada 1 parsel, 337 ada 1 parsel, 1490 ada 1 parsel ve 1491 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 132 adet bağımsız bölüm
MEVCUT DURUM	: Rapor konusu 132 adet bağımsız bölümün tamamının 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)	: 11.494.900,-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 problemlili 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:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

Kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerleme konusu 132 adet bağımsız bölümün tamamının satış sözleşmeleri yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamıştır. Bu bağımsız bölümlerin listeleri ayrı ayrı tablolarda sunulmuştur.

333 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çerkezköy
KÖYÜ	: Kapaklı
ADA NO	: 333
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 3 Adet Kargir Apartman ve Arsa (*)
ARSA ALANI	: 9.370 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	1	Zemin	1	DAİRE	39/4723	3210	06.04.2006
2	1	Zemin	4	DAİRE	40/4723	3210	06.04.2006
3	1	2. Normal	9	DAİRE	42/4723	3210	06.04.2006
4	1	2. Normal	10	DAİRE	40/4723	3210	06.04.2006
5	1	2. Normal	11	DAİRE	41/4723	3210	06.04.2006
6	1	3. Normal	13	DAİRE	43/4723	3210	06.04.2006
7	1	3. Normal	16	DAİRE	44/4723	3210	06.04.2006
8	1	4. Normal	19	DAİRE	42/4723	3210	06.04.2006
9	1	4. Normal	20	DAİRE	44/4723	3210	06.04.2006
10	1	5. Normal	23	DAİRE	42/4723	3210	06.04.2006
11	1	6. Normal	28	DAİRE	44/4723	3210	06.04.2006
12	1	8. Normal	34	DAİRE	41/4723	3210	06.04.2006
13	1	8. Normal	35	DAİRE	42/4723	3210	06.04.2006
14	1	9. Normal	37	DAİRE	42/4723	3210	06.04.2006
15	1	9. Normal	39	DAİRE	41/4723	3210	06.04.2006
16	1	9. Normal	40	DAİRE	43/4723	3210	06.04.2006
17	2	1. Normal	7	DAİRE	49/4723	3210	06.04.2006
18	2	3. Normal	16	DAİRE	52/4723	3210	06.04.2006
19	2	4. Normal	19	DAİRE	53/4723	3210	06.04.2006
20	2	4. Normal	20	DAİRE	52/4723	3210	06.04.2006
21	2	6. Normal	27	DAİRE	51/4723	3210	06.04.2006
22	3	Zemin	4	DAİRE	46/4723	3210	06.04.2006

23	3	1. Normal	8	DAİRE	48/4723	3210	06.04.2006
24	3	2. Normal	9	DAİRE	51/4723	3210	06.04.2006
25	3	2. Normal	11	DAİRE	52/4723	3210	06.04.2006
26	3	3. Normal	14	DAİRE	53/4723	3210	06.04.2006
27	3	4. Normal	17	DAİRE	52/4723	3210	06.04.2006
28	3	4. Normal	18	DAİRE	53/4723	3210	06.04.2006
29	3	4. Normal	19	DAİRE	53/4723	3210	06.04.2006
30	3	6. Normal	26	DAİRE	53/4723	3210	06.04.2006
31	3	7. Normal	31	DAİRE	51/4723	3210	06.04.2006

337 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çerkezköy
KÖYÜ	: Kapaklı
ADA NO	: 337
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 4 Adet Kargir Apartman ve Arsa (*)
ARSA ALANI	: 9.080 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
32	1	Zemin	2	DAİRE	37/4521	3211	06.04.2006
33	1	Zemin	3	DAİRE	38/4521	3211	06.04.2006
34	1	Zemin	4	DAİRE	40/4521	3211	06.04.2006
35	1	1. Normal	6	DAİRE	39/4521	3211	06.04.2006
36	1	1. Normal	7	DAİRE	40/4521	3211	06.04.2006
37	1	4. Normal	19	DAİRE	42/4521	3211	06.04.2006
38	1	5. Normal	23	DAİRE	42/4521	3211	06.04.2006
39	1	6. Normal	28	DAİRE	44/4521	3211	06.04.2006
40	1	7. Normal	29	DAİRE	43/4521	3211	06.04.2006
41	1	7. Normal	30	DAİRE	41/4521	3211	06.04.2006
42	1	7. Normal	31	DAİRE	42/4521	3211	06.04.2006
43	1	9. Normal	38	DAİRE	40/4521	3211	06.04.2006
44	2	Zemin	1	DAİRE	48/4521	3211	06.04.2006
45	2	1. Normal	5	DAİRE	50/4521	3211	06.04.2006
46	2	2. Normal	11	DAİRE	51/4521	3211	06.04.2006
47	2	2. Normal	12	DAİRE	52/4521	3211	06.04.2006
48	2	3. Normal	13	DAİRE	53/4521	3211	06.04.2006
49	2	5. Normal	22	DAİRE	52/4521	3211	06.04.2006
50	2	5. Normal	24	DAİRE	53/4521	3211	06.04.2006

51	2	6. Normal	27	DAİRE	51/4521	3211	06.04.2006
52	3	Zemin	3	DAİRE	47/4521	3211	06.04.2006
53	3	1. Normal	6	DAİRE	50/4521	3211	06.04.2006
54	3	2. Normal	10	DAİRE	52/4521	3211	06.04.2006
55	3	3. Normal	13	DAİRE	53/4521	3211	06.04.2006
56	3	4. Normal	18	DAİRE	53/4521	3211	06.04.2006
57	3	5. Normal	24	DAİRE	51/4521	3211	06.04.2006
58	3	6. Normal	28	DAİRE	50/4521	3211	06.04.2006

1490 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çerkezköy
KÖYÜ	: Kapaklı
ADA NO	: 1490
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 4 Adet Kargir Apartman ve Arsa (*)
ARSA ALANI	: 12.182,76 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
59	1	Zemin	1	DAİRE	39/7160	3212	06.04.2006
60	1	Zemin	4	DAİRE	39/7160	3212	06.04.2006
61	1	1. Normal	6	DAİRE	39/7160	3212	06.04.2006
62	1	1. Normal	8	DAİRE	41/7160	3212	06.04.2006
63	1	2. Normal	11	DAİRE	41/7160	3212	06.04.2006
64	1	4. Normal	17	DAİRE	44/7160	3212	06.04.2006
65	1	4. Normal	19	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
66	1	6. Normal	26	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
67	1	7. Normal	29	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
68	1	9. Normal	37	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
69	1	9. Normal	38	DAİRE	41/7160	3212	06.04.2006
70	1	9. Normal	40	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
71	2	Zemin	2	DAİRE	37/7160	3212	06.04.2006
72	2	Zemin	3	DAİRE	37/7160	3212	06.04.2006
73	2	1. Normal	6	DAİRE	39/7160	3212	06.04.2006
74	2	3. Normal	14	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
75	2	4. Normal	18	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
76	2	5. Normal	21	DAİRE	44/7160	3212	06.04.2006
77	2	6. Normal	25	DAİRE	44/7160	3212	06.04.2006
78	2	6. Normal	26	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
79	2	7. Normal	29	DAİRE	44/7160	3212	06.04.2006
80	2	7. Normal	30	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
81	2	8. Normal	33	DAİRE	44/7160	3212	06.04.2006

82	2	8. Normal	34	DAİRE	42/7160	3212	06.04.2006
83	3	Zemin	1	DAİRE	39/7160	3212	06.04.2006
84	3	Zemin	2	DAİRE	37/7160	3212	06.04.2006
85	3	Zemin	4	DAİRE	39/7160	3212	06.04.2006
86	3	1. Normal	6	DAİRE	39/7160	3212	06.04.2006
87	3	3. Normal	13	DAİRE	44/7160	3212	06.04.2006
88	3	3. Normal	14	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
89	3	3. Normal	15	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
90	3	4. Normal	20	DAİRE	44/7160	3212	06.04.2006
91	3	5. Normal	23	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
92	3	6. Normal	26	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
93	3	8. Normal	34	DAİRE	42/7160	3212	06.04.2006
94	3	9. Normal	37	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
95	3	9. Normal	40	DAİRE	43/7160	3212	06.04.2006
96	4	Zemin	2	DAİRE	47/7160	3212	06.04.2006
97	4	1. Normal	5	DAİRE	51/7160	3212	06.04.2006
98	4	3. Normal	17	DAİRE	54/7160	3212	06.04.2006
99	4	5. Normal	22	DAİRE	53/7160	3212	06.04.2006
100	4	6. Normal	26	DAİRE	53/7160	3212	06.04.2006
101	4	8. Normal	35	DAİRE	52/7160	3212	06.04.2006
102	4	9. Normal	39	DAİRE	51/7160	3212	06.04.2006

1491 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çerkezköy
KÖYÜ	: Kapaklı
ADA NO	: 1491
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Üç Adet Kargir Apartman ve Arsası (*)
ARSA ALANI	: 12.011,50 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
103	1	Zemin	2	DAİRE	47/6360	3213	06.04.2006
104	1	1. Normal	5	DAİRE	51/6360	3213	06.04.2006
105	1	2. Normal	10	DAİRE	51/6360	3213	06.04.2006
106	1	4. Normal	18	DAİRE	53/6360	3213	06.04.2006
107	1	4. Normal	20	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
108	1	5. Normal	23	DAİRE	53/6360	3213	06.04.2006
109	1	7. Normal	32	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
110	1	8. Normal	33	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
111	1	8. Normal	34	DAİRE	53/6360	3213	06.04.2006

112	1	9. Normal	40	DAİRE	53/6360	3213	06.04.2006
113	2	Zemin	1	DAİRE	50/6360	3213	06.04.2006
114	2	1. Normal	8	DAİRE	52/6360	3213	06.04.2006
115	2	2. Normal	10	DAİRE	52/6360	3213	06.04.2006
116	2	2. Normal	12	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
117	2	3. Normal	16	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006
118	2	5. Normal	21	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006
119	2	5. Normal	22	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
120	2	5. Normal	24	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006
121	2	6. Normal	25	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006
122	2	7. Normal	29	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006
123	2	7. Normal	31	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
124	2	9. Normal	40	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
125	3	Zemin	3	DAİRE	50/6360	3213	06.04.2006
126	3	1. Normal	5	DAİRE	51/6360	3213	06.04.2006
127	3	1. Normal	7	DAİRE	52/6360	3213	06.04.2006
128	3	2. Normal	9	DAİRE	53/6360	3213	06.04.2006
129	3	2. Normal	10	DAİRE	54/6360	3213	06.04.2006
130	3	3. Normal	15	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006
131	3	7. Normal	31	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006
132	3	8. Normal	35	DAİRE	55/6360	3213	06.04.2006

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.

333 ada 1 parsel ve 337 ada 1 parsel üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- o 06.04.2006 tarihli yönetim planı.

1490 ada 1 parsel ve 1491 ada 1 parsel üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- o 06.04.2006 tarihli yönetim planı.

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 333 ada 1 parsel, 337 ada 1 no'lu parsel, 1490 ada 1 parsel ve 1491 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli 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.

- 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 RUHSATI TARİHİ / SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
333 / 1	A1- B1 - B2	21.06.2004 - 3/7	01.03.2006 - 1/17	100
337 / 1	A1 - B1 - B2	21.06.2004 - 3/6	01.03.2006 - 1/16	96
1490 / 1	A1 - A2 - A3 - B1	21.06.2004 - 3/8	01.03.2006 - 1/19	160
1491 / 1	B1 - B2 - B3	21.06.2004 - 3/9	01.03.2006 - 1/18	120

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, üzerinde konumlu Emlak Konut Yıldız Kent 1. Etap Sitesi, 333 ada 1 parsel, 337 ada 1 parsel, 1490 ada 1 parsel ve 1491 ada 1 parsel üzerindeki toplam 132 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlu olduğu Emlak Konut Yıldız Kent 1. Etap Sitesi, Çerkezköy – Saray yolu üzerinde Kapaklı beldesinde yer alan dönel kavşaktan güneybatı istikametinde devam eden caddeye yakın konumda yer almaktadır.

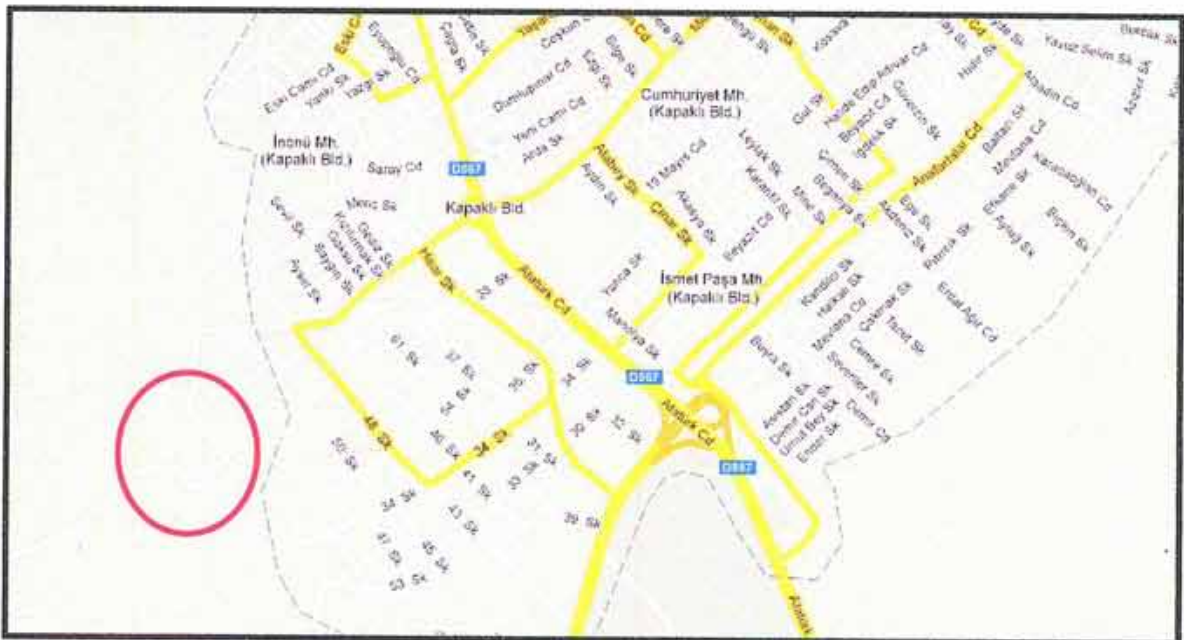
Halihazırda taşınmazın tamamının satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.

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 YILDIZKENT 3 KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Emlak Konut Dreamcity Sitesi
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Haziran 2004
BİTİŞ TARİHİ	Mart 2006
PARSEL SAYISI	4 adet
ARSA ALANI	42.644,26 m ²
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI	56.320 m ²
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Radye temel)
İNŞAAT NİZAMI	Blok
MİMARİ TASARIM	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrı nizamda inşa edilmiştir.
BLOK SAYISI	A Blok - 5 adet (Konut bloğu) B Blok - 8 adet (Konut bloğu) Toplam - 13 adet
AKTİVİTELER	Sosyal tesis ve spor alanı
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	Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	Kiremit
OTOPARK	Mevcut

- 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
333 / 1	A1 (1)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
	B1 (2)	8 (Bodrum+Zemin + 6 normal kat)	28
	B2 (3)	9 (Bodrum+Zemin + 7 normal kat)	32
337 / 1	A1 (1)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
	B1 (2)	8 (Bodrum+Zemin + 6 normal kat)	28
	B2 (3)	8 (Bodrum+Zemin + 6 normal kat)	28
1490 / 1	A1 (1)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
	A2 (2)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
	A3 (3)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
	B (4)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
1491 / 1	B1 (1)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
	B2 (2)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
	B3 (3)	11 (Bodrum+Zemin + 9 normal kat)	40
TOPLAM			476

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	TOPLAM
333 / 1	A1	2+1	95	40
	B1 - B2	3+1	115	60
337 / 1	A1	2+1	95	40
	B1 - B2	3+1	115	56
1490 / 1	A1 - A2 - A3	2+1	95	120
	B	3+1	115	40
1491 / 1	B1 - B2 - B3	3+1	115	120
TOPLAM				476

Açıklamalar

- o Yıldızkent 1. Etap projesi, orta gelir grubu esas alınarak geliştirilmiştir.
- o Proje iki adet parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.
- o Proje bünyesinde 476 adet konut bulunmaktadır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri benzerdir.
- o Salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavan üzeri su bazlı boyalıdır.
- o Mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır.

- o Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Vitrifiye tamdır.
- o Dış kapılar çelik, iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları ise PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Ayrıca site içerisinde açık spor sahası, çocuk oyun parkları ve yürüyüş yolları mevcuttur.
- o Rapor konusu 132 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	ODA SAYISI	BRÜT ALAN (m ²)	NET ALAN (m ²)
1	A01	1	Zemin	2+1	95	72,57
2	A01	4	Zemin	2+1	95	72,57
3	A01	9	2. Normal	2+1	95	72,57
4	A01	10	2. Normal	2+1	95	72,57
5	A01	11	2. Normal	2+1	95	72,57
6	A01	13	3. Normal	2+1	95	72,57
7	A01	16	3. Normal	2+1	95	72,57
8	A01	19	4. Normal	2+1	95	72,57
9	A01	20	4. Normal	2+1	95	72,57
10	A01	23	5. Normal	2+1	95	72,57
11	A01	28	6. Normal	2+1	95	72,57
12	A01	34	8. Normal	2+1	95	72,57
13	A01	35	8. Normal	2+1	95	72,57
14	A01	37	9. Normal	2+1	95	72,57
15	A01	39	9. Normal	2+1	95	72,57
16	A01	40	9. Normal	2+1	95	72,57
17	B01	7	1. Normal	3+1	115	91,03
18	B01	16	3. Normal	3+1	115	91,03
19	B01	19	4. Normal	3+1	115	91,03
20	B01	20	4. Normal	3+1	115	91,03
21	B01	27	6. Normal	3+1	115	91,03
22	B02	4	Zemin	3+1	115	91,03
23	B02	8	1. Normal	3+1	115	91,03
24	B02	9	2. Normal	3+1	115	91,03
25	B02	11	2. Normal	3+1	115	91,03
26	B02	14	3. Normal	3+1	115	91,03
27	B02	17	4. Normal	3+1	115	91,03
28	B02	18	4. Normal	3+1	115	91,03
29	B02	19	4. Normal	3+1	115	91,03
30	B02	26	6. Normal	3+1	115	91,03

31	B02	31	7. Normal	3+1	115	91,03
32	A01	2	Zemin	2+1	95	72,57
33	A01	3	Zemin	2+1	95	72,57
34	A01	4	Zemin	2+1	95	72,57
35	A01	6	1. Normal	2+1	95	72,57
36	A01	7	1. Normal	2+1	95	72,57
37	A01	19	4. Normal	2+1	95	72,57
38	A01	23	5. Normal	2+1	95	72,57
39	A01	28	6. Normal	2+1	95	72,57
40	A01	29	7. Normal	2+1	95	72,57
41	A01	30	7. Normal	2+1	95	72,57
42	A01	31	7. Normal	2+1	95	72,57
43	A01	38	9. Normal	2+1	95	72,57
44	B01	1	Zemin	3+1	115	91,03
45	B01	5	1. Normal	3+1	115	91,03
46	B01	11	2. Normal	3+1	115	91,03
47	B01	12	2. Normal	3+1	115	91,03
48	B01	13	3. Normal	3+1	115	91,03
49	B01	22	5. Normal	3+1	115	91,03
50	B01	24	5. Normal	3+1	115	91,03
51	B01	27	6. Normal	3+1	115	91,03
52	B02	3	Zemin	3+1	115	91,03
53	B02	6	1. Normal	3+1	115	91,03
54	B02	10	2. Normal	3+1	115	91,03
55	B02	13	3. Normal	3+1	115	91,03
56	B02	18	4. Normal	3+1	115	91,03
57	B02	24	5. Normal	3+1	115	91,03
58	B02	28	6. Normal	3+1	115	91,03
59	A01	1	Zemin	2+1	95	72,57
60	A01	4	Zemin	2+1	95	72,57
61	A01	6	1. Normal	2+1	95	72,57
62	A01	8	1. Normal	2+1	95	72,57
63	A01	11	2. Normal	2+1	95	72,57
64	A01	17	4. Normal	2+1	95	72,57
65	A01	19	4. Normal	2+1	95	72,57
66	A01	26	6. Normal	2+1	95	72,57
67	A01	29	7. Normal	2+1	95	72,57
68	A01	37	9. Normal	2+1	95	72,57
69	A01	38	9. Normal	2+1	95	72,57
70	A01	40	9. Normal	2+1	95	72,57
71	A02	2	Zemin	2+1	95	72,57
72	A02	3	Zemin	2+1	95	72,57
73	A02	6	1. Normal	2+1	95	72,57
74	A02	14	3. Normal	2+1	95	72,57

75	A02	18	4. Normal	2+1	95	72,57
76	A02	21	5. Normal	2+1	95	72,57
77	A02	25	6. Normal	2+1	95	72,57
78	A02	29	7. Normal	2+1	95	72,57
79	A02	30	7. Normal	2+1	95	72,57
80	A02	33	8. Normal	2+1	95	72,57
81	A02	34	8. Normal	2+1	95	72,57
82	A03	1	Zemin	2+1	95	72,57
83	A03	2	Zemin	2+1	95	72,57
84	A03	4	Zemin	2+1	95	72,57
85	A03	6	1. Normal	2+1	95	72,57
86	A03	13	3. Normal	2+1	95	72,57
87	A03	14	3. Normal	2+1	95	72,57
88	A03	15	3. Normal	2+1	95	72,57
89	A03	20	4. Normal	2+1	95	72,57
90	A03	23	5. Normal	2+1	95	72,57
91	A03	26	6. Normal	2+1	95	72,57
92	A03	34	8. Normal	2+1	95	72,57
93	A03	37	9. Normal	2+1	95	72,57
94	A03	40	9. Normal	2+1	95	72,57
95	A2	26	6. Normal	2+1	95	72,57
96	B01	2	Zemin	3+1	115	91,03
97	B01	5	1. Normal	3+1	115	91,03
98	B01	17	4. Normal	3+1	115	91,03
99	B01	22	5. Normal	3+1	115	91,03
100	B01	26	6. Normal	3+1	115	91,03
101	B01	35	8. Normal	3+1	115	91,03
102	B01	39	9. Normal	3+1	115	91,03
103	B01	2	Zemin	3+1	115	91,03
104	B01	5	1. Normal	3+1	115	91,03
105	B01	10	2. Normal	3+1	115	91,03
106	B01	18	4. Normal	3+1	115	91,03
107	B01	20	4. Normal	3+1	115	91,03
108	B01	23	5. Normal	3+1	115	91,03
109	B01	32	7. Normal	3+1	115	91,03
110	B01	33	8. Normal	3+1	115	91,03
111	B01	34	8. Normal	3+1	115	91,03
112	B01	40	9. Normal	3+1	115	91,03
113	B02	1	Zemin	3+1	115	91,03
114	B02	8	1. Normal	3+1	115	91,03
115	B02	10	2. Normal	3+1	115	91,03
116	B02	12	2. Normal	3+1	115	91,03
117	B02	16	3. Normal	3+1	115	91,03
118	B02	21	5. Normal	3+1	115	91,03

119	B02	22	5. Normal	3+1	115	91,03
120	B02	24	5. Normal	3+1	115	91,03
121	B02	25	6. Normal	3+1	115	91,03
122	B02	29	7. Normal	3+1	115	91,03
123	B02	31	7. Normal	3+1	115	91,03
124	B02	40	9. Normal	3+1	115	91,03
125	B03	3	Zemin	3+1	115	91,03
126	B03	5	1. Normal	3+1	115	91,03
127	B03	7	1. Normal	3+1	115	91,03
128	B03	9	2. Normal	3+1	115	91,03
129	B03	10	2. Normal	3+1	115	91,03
130	B03	15	3. Normal	3+1	115	91,03
131	B03	31	7. Normal	3+1	115	91,03
132	B03	35	8. Normal	3+1	115	91,03

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle 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 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 seyretilmiştir.

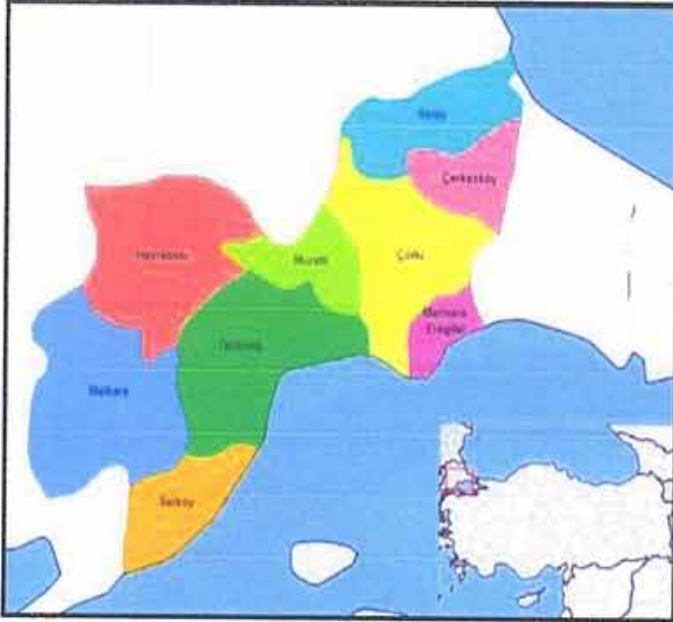
2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

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.

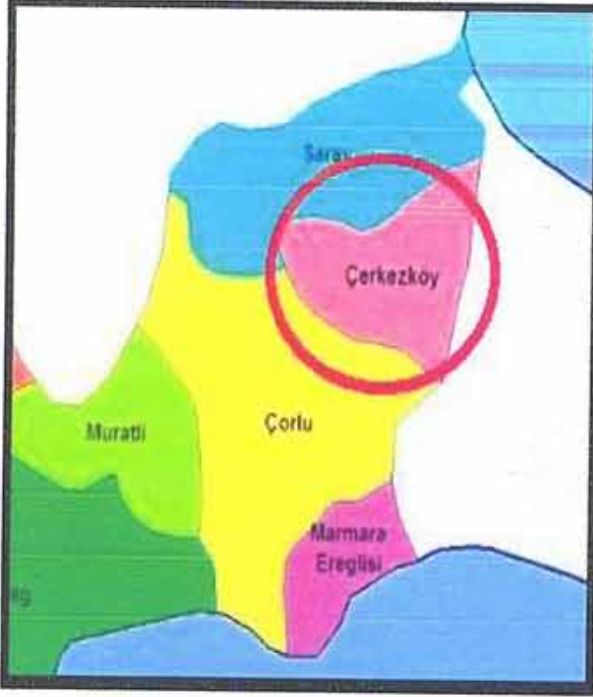
2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 829.873 kişidir.

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:

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

Olumsuz etken:

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık konutlar

1. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu Bloklarının ara katında yer alan 3+1, 115 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 92.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 800,-TL)
İlgili / Asbaş Emlak: 0 282 717 74 00
2. 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
3. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu Bloklarının 9. katında yer alan 3+1, 95 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 70.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 735,-TL)
İlgili: 0 535 627 90 89
4. 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
5. 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
6. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Kutupyıldızı Bloklarının 6. katında yer alan 2+1, 95 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 74.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 780,-TL) İlgili: 0 530 285 08 92
7. 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

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

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN TESPİTİ

PAZAR

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 **835,-TL** mertebesindedir. Bu değer aynı zamanda emsal değer olarak takdir edilmiştir. Rapora konu bağımsız bölümler kendi aralarına emsal değer dikkate alınarak konum, büyüklük ve cephe kriterleri yönünden şerefiyelenendirilmişlerdir.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık taşınmazlardan hareketle rapora konu taşınmazların ortalama kira emsalinin 4,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 132 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **11.494.900,-TL** takdir olunmuştur.

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 132 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 54.525,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

54.525,-TL x 12 ay = 654.300,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 132 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5,5 = 654.300,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri \approx **11.895.000,-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 ay / 12 = 18,33 yıl; 1/18,33 yıl=) % 5,5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	11.494.900,-TL
Gelir İndirgeme	11.895.000,-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 132 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **11.494.900,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

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

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 132 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

11.494.900,-TL (Onbirmilyondörtüyüzdoksandörtbindokuzyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(11.494.900,-TL ÷ 1,8120 TL/USD (*) ≅ **6.344.000,-USD**)

(11.494.900,-TL ÷ 2,3230 TL/EURO (*) ≅ **4.948.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8120 TL ve 1,-EURO = 2,3230 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 11.609.849,-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. 03 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 26 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 planı örneği
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)