

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Kapaklı-Çerkezköy / TEKİRDAĞ**  
**(Emlak Konut Yıldızkent Evleri 3. Etap**  
**192 Adet Bağımsız Bölüm)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 21 Mart 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 26 Mart 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 03 Nisan 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/1503
<b>Değerleme Konusu</b>	Emlak Konut Yıldızkent Evleri, Kapaklı Beldesi,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: İnönü Mahallesi, 192 adet bağımsız bölüm, Çerkezköy / TEKİRDAĞ
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 335 : ada 1 parsel ve 336 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 192 adet bağımsız bölüm
<b>Mevcut Durum</b>	Rapor konusu 192 adet bağımsız bölümün : tamamının satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Lejantı: Konut Alanı : Emsal (E): 1,15 ve Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ): 30,50 m
<b>Raporun Konusu</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 192 adet : bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	16.491.800,-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 .....	12
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 .....	21
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	22
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	22
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	23
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	24
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	25
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	26
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	26
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	27
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	27
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	27
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	28
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	29
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	29
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	30

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Emlak Konut Yıldızkent 3. Etap Evleri 192 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	03 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 335 ada 1 parsel ve 336 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 192 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT DURUM</b>	:	Rapor konusu 192 adet bağımsız bölümün tamamının satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Konut Alanı Ayrık Nizam, Emsal (E): 1,15 ve H <sub>max</sub> : 30,50 m
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	:	<b>16.491.800,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	:+90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	:16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	:270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	:777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

**Not-1** : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle 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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	:0 (216) 5791515
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	:2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: 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 bulgular 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 değerlemesi 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 192 adet bağımsız bölümün tamamının satış sözleşmeleri yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamıştır. Bu bağımsız bölümlerin listeleri ayrı ayrı tablolarla sunulmuştur.

#### 335 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Tekirdağ
<b>İLÇESİ</b>	: Çerkezköy
<b>KÖYÜ</b>	: Kapaklı
<b>ADA NO</b>	: 335
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Altı Adet Kargir Apartman ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 21.120 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	A01	ZEMİN	1	DAİRE	40/11267	7626	28.07.2006
2	A01	ZEMİN	2	DAİRE	39/11267	7626	28.07.2006
3	A01	1. KAT	5	DAİRE	42/11267	7626	28.07.2006
4	A01	1. KAT	6	DAİRE	41/11267	7626	28.07.2006
5	A01	1. KAT	8	DAİRE	43/11267	7626	28.07.2006
6	A01	2. KAT	9	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
7	A01	2. KAT	11	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
8	A01	2. KAT	12	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
9	A01	3. KAT	13	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
10	A01	3. KAT	14	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
11	A01	3. KAT	15	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
12	A01	3. KAT	16	DAİRE	46/11267	7626	28.07.2006
13	A01	4. KAT	18	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
14	A01	4. KAT	19	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
15	A01	4. KAT	20	DAİRE	46/11267	7626	28.07.2006
16	A01	5. KAT	22	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
17	A01	5. KAT	23	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
18	A01	5. KAT	24	DAİRE	46/11267	7626	28.07.2006
19	A01	6. KAT	27	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
20	A01	6. KAT	28	DAİRE	46/11267	7626	28.07.2006
21	A01	7. KAT	29	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
22	A01	7. KAT	32	DAİRE	46/11267	7626	28.07.2006

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1503



23	A01	8. KAT	34	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
24	A01	8. KAT	35	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
25	A01	8. KAT	36	DAİRE	46/11267	7626	28.07.2006
26	A01	9. KAT	37	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
27	A01	9. KAT	40	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
28	A02	ZEMİN	1	DAİRE	40/11267	7626	28.07.2006
29	A02	ZEMİN	2	DAİRE	39/11267	7626	28.07.2006
30	A02	ZEMİN	3	DAİRE	40/11267	7626	28.07.2006
31	A02	1. KAT	6	DAİRE	41/11267	7626	28.07.2006
32	A02	1. KAT	8	DAİRE	43/11267	7626	28.07.2006
33	A02	2. KAT	10	DAİRE	43/11267	7626	28.07.2006
34	A02	3. KAT	13	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
35	A02	3. KAT	14	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
36	A02	3. KAT	15	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
37	A02	4. KAT	19	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
38	A02	4. KAT	20	DAİRE	46/11267	7626	28.07.2006
39	A02	5. KAT	22	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
40	A02	5. KAT	23	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
41	A02	6. KAT	26	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
42	A02	6. KAT	27	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
43	A02	7. KAT	29	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
44	A02	7. KAT	31	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
45	A02	8. KAT	33	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
46	A02	8. KAT	35	DAİRE	45/11267	7626	28.07.2006
47	A02	9. KAT	38	DAİRE	43/11267	7626	28.07.2006
48	A02	9. KAT	39	DAİRE	44/11267	7626	28.07.2006
49	B01	ZEMİN	1	DAİRE	49/11267	7626	28.07.2006
50	B01	ZEMİN	2	DAİRE	47/11267	7626	28.07.2006
51	B01	1. KAT	6	DAİRE	49/11267	7626	28.07.2006
52	B01	1. KAT	7	DAİRE	49/11267	7626	28.07.2006
53	B01	1. KAT	8	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
54	B01	2. KAT	9	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
55	B01	2. KAT	10	DAİRE	51/11267	7626	28.07.2006
56	B01	2. KAT	11	DAİRE	51/11267	7626	28.07.2006
57	B01	2. KAT	12	DAİRE	52/11267	7626	28.07.2006
58	B01	3. KAT	14	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
59	B01	3. KAT	15	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
60	B01	3. KAT	16	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
61	B01	4. KAT	17	DAİRE	55/11267	7626	28.07.2006
62	B01	4. KAT	19	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
63	B01	5. KAT	21	DAİRE	55/11267	7626	28.07.2006
64	B01	5. KAT	24	DAİRE	55/11267	7626	28.07.2006
65	B01	6. KAT	25	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
66	B01	6. KAT	26	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
67	B01	6. KAT	27	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
68	B01	6. KAT	28	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
69	B01	7. KAT	31	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
70	B01	7. KAT	32	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
71	B01	8. KAT	35	DAİRE	52/11267	7626	28.07.2006
72	B01	8. KAT	36	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
73	B02	ZEMİN	1	DAİRE	48/11267	7626	28.07.2006

74	B02	ZEMİN	3	DAİRE	47/11267	7626	28.07.2006
75	B02	1. KAT	5	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
76	B02	1. KAT	6	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
77	B02	1. KAT	8	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
78	B02	2. KAT	11	DAİRE	51/11267	7626	28.07.2006
79	B02	4. KAT	17	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
80	B02	4. KAT	18	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
81	B02	5. KAT	21	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
82	B02	5. KAT	22	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
83	B02	6. KAT	25	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
84	B02	6. KAT	26	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
85	B02	6. KAT	27	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
86	B02	7. KAT	30	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
87	B02	7. KAT	32	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
88	B02	8. KAT	35	DAİRE	52/11267	7626	28.07.2006
89	B03	ZEMİN	2	DAİRE	48/11267	7626	28.07.2006
90	B03	ZEMİN	3	DAİRE	47/11267	7626	28.07.2006
91	B03	1. KAT	6	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
92	B03	1. KAT	8	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
93	B03	2. KAT	11	DAİRE	51/11267	7626	28.07.2006
94	B03	2. KAT	12	DAİRE	52/11267	7626	28.07.2006
95	B03	3. KAT	16	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
96	B03	4. KAT	17	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
97	B03	4. KAT	18	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
98	B03	4. KAT	20	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
99	B03	5. KAT	21	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
100	B03	5. KAT	23	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
101	B03	5. KAT	24	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
102	B03	6. KAT	26	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
103	B03	6. KAT	27	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
104	B03	7. KAT	29	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
105	B03	7. KAT	30	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
106	B03	7. KAT	31	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
107	B03	7. KAT	32	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
108	B03	8. KAT	34	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
109	B03	8. KAT	36	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
110	B04	ZEMİN	1	DAİRE	48/11267	7626	28.07.2006
111	B04	ZEMİN	2	DAİRE	48/11267	7626	28.07.2006
112	B04	1. KAT	5	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
113	B04	1. KAT	6	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
114	B04	1. KAT	7	DAİRE	49/11267	7626	28.07.2006
115	B04	1. KAT	8	DAİRE	50/11267	7626	28.07.2006
116	B04	3. KAT	14	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
117	B04	4. KAT	18	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
118	B04	4. KAT	19	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
119	B04	5. KAT	24	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
120	B04	6. KAT	25	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
121	B04	6. KAT	27	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
122	B04	7. KAT	29	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
123	B04	7. KAT	31	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
124	B04	7. KAT	32	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006

125	B04	8. KAT	34	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
126	B04	8. KAT	36	DAİRE	54/11267	7626	28.07.2006
127	B04	9. KAT	38	DAİRE	53/11267	7626	28.07.2006
128	B04	9. KAT	39	DAİRE	52/11267	7626	28.07.2006

### 336 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bağımsız bölümler

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Tekirdağ
<b>İLÇESİ</b>	: Çerkezköy
<b>KÖYÜ</b>	: Kapaklı
<b>ADA NO</b>	: 336
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Üç Adet Apartman ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 8.910,00 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	A01	ZEMİN	3	DAİRE	40/4638	7627	28.07.2006
2	A01	ZEMİN	4	DAİRE	41/4638	7627	28.07.2006
3	A01	1. KAT	5	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006
4	A01	1. KAT	7	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006
5	A01	1. KAT	8	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
6	A01	2. KAT	9	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
7	A01	2. KAT	12	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
8	A01	3. KAT	13	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
9	A01	3. KAT	16	DAİRE	45/4638	7627	28.07.2006
10	A01	4. KAT	18	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
11	A01	4. KAT	20	DAİRE	45/4638	7627	28.07.2006
12	A01	5. KAT	23	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
13	A01	6. KAT	25	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
14	A01	6. KAT	26	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
15	A01	6. KAT	27	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
16	A01	6. KAT	28	DAİRE	45/4638	7627	28.07.2006
17	A01	7. KAT	29	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
18	A01	7. KAT	30	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
19	A01	7. KAT	31	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
20	A01	7. KAT	32	DAİRE	45/4638	7627	28.07.2006
21	A01	8. KAT	34	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006
22	A01	8. KAT	35	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
23	A02	ZEMİN	1	DAİRE	40/4638	7627	28.07.2006
24	A02	1. KAT	5	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006

25	A02	1. KAT	6	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006
26	A02	2. KAT	10	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
27	A02	2. KAT	11	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006
28	A02	3. KAT	13	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
29	A02	3. KAT	14	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
30	A02	3. KAT	16	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
31	A02	4. KAT	17	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
32	A02	4. KAT	18	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
33	A02	4. KAT	19	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
34	A02	4. KAT	20	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
35	A02	5. KAT	22	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
36	A02	5. KAT	24	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
37	A02	6. KAT	26	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
38	A02	6. KAT	28	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
39	A02	7. KAT	29	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
40	A02	7. KAT	31	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
41	A02	7. KAT	32	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
42	A02	8. KAT	33	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
43	A02	8. KAT	34	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
44	A02	8. KAT	35	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006
45	A03	ZEMİN	1	DAİRE	40/4638	7627	28.07.2006
46	A03	ZEMİN	2	DAİRE	39/4638	7627	28.07.2006
47	A03	ZEMİN	3	DAİRE	40/4638	7627	28.07.2006
48	A03	ZEMİN	4	DAİRE	40/4638	7627	28.07.2006
49	A03	1. KAT	6	DAİRE	41/4638	7627	28.07.2006
50	A03	2. KAT	9	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
51	A03	2. KAT	12	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
52	A03	3. KAT	16	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
53	A03	4. KAT	18	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
54	A03	5. KAT	21	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
55	A03	6. KAT	25	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
56	A03	6. KAT	26	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
57	A03	6. KAT	27	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
58	A03	7. KAT	29	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
59	A03	7. KAT	31	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
60	A03	7. KAT	32	DAİRE	44/4638	7627	28.07.2006
61	A03	8. KAT	33	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
62	A03	8. KAT	34	DAİRE	42/4638	7627	28.07.2006
63	A03	8. KAT	35	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006
64	A03	8. KAT	36	DAİRE	43/4638	7627	28.07.2006

## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

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

### **335 ada 1 parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- o 28.07.2006 tarihli yönetim planı.

### **336 ada 1 parsel üzerinde:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- o 28.07.2006 tarihli yönetim planı.

**Tapu incelemesi itibarıyla 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 335 ada 1 parsel ve 336 ada 1 no'lu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

### **Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:**

- o **Emsal (E)(\*)** : 1,15
- o **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>)** : 30,50 m
- o **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
335 / 1	A1- A2 - B1 - B2 - B3 - B4	27.07.2004 - 5/22	06.06.2006 - 2/21	228
336 / 1	A1 - A2 - A3	27.07.2004 - 5/20	06.06.2006 - 2/22	108

**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 Emlak Konut Yıldız Kent 3. Etap Sitesi, 335 ada 1 parsel ve 336 ada 1 parsel üzerindeki toplam 192 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların konumlu olduğu Emlak Konut Yıldız Kent 3. Etap Sitesi, Çerkezköy – Saray yolu üzerinde Kapaklı beldesinde yer alan dönel kavşaktan güneybatı istikametinde devam eden caddeye yakın konumda yer almaktadır.

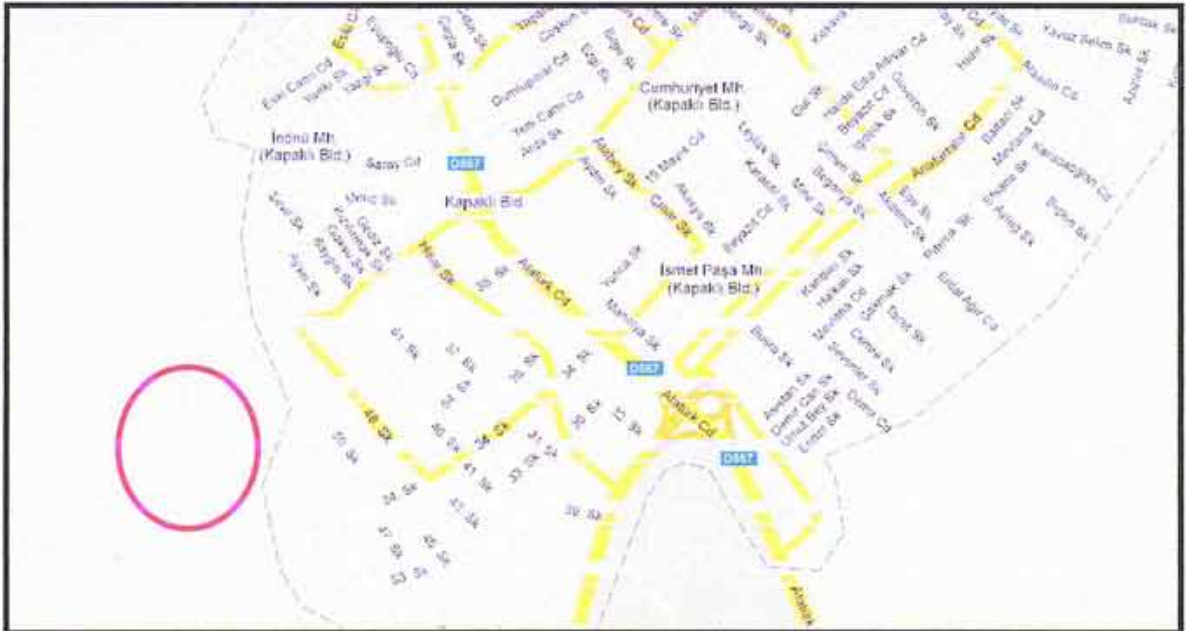
Halihazırda taşınmazın tamamının satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.

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

<b>PROJE ADI</b>	Emlak Konut Dreamcity Sitesi
<b>İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	Mayıs 2004
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	Haziran 2006
<b>PARSEL SAYISI</b>	2 adet
<b>ARSA ALANI</b>	30.030,00 m <sup>2</sup>
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	37.876 m <sup>2</sup>
<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas (Radye temel)
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Blok
<b>MİMARİ TASARIM</b>	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrı nizamda inşa edilmiştir.
<b>BLOK SAYISI</b>	A Blok – 5 adet (Konut bloğu) B Blok – 4 adet (Konut bloğu) Toplam – 9 adet
<b>AKTİVİTELER</b>	Sosyal tesis ve spor alanı
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	Dış cephe boyası
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	Kiremit
<b>OTOPARK</b>	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
335/1	A1	11 (Bodrum+Zemin+9 normal kat)	40
	A2	11 (Bodrum+Zemin+9 normal kat)	40
	B1	10 (Bodrum+Zemin+8 normal kat)	36
	B2	10 (Bodrum+Zemin+8 normal kat)	36
	B3	10 (Bodrum+Zemin+8 normal kat)	36
	B4	11 (Bodrum+Zemin+9 normal kat)	40
336/1	A1	10 (Bodrum+Zemin+8 normal kat)	36
	A2	10 (Bodrum+Zemin+8 normal kat)	36
	A3	10 (Bodrum+Zemin+8 normal kat)	36
<b>TOPLAM</b>			<b>336</b>

- Bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	TOPLAM
335 / 1	A1 - A2	2+1	95	80
	B1 - B2 - B3 - B4	3+1	115	148
336 / 1	A1 - A2 - A3	2+1	95	108
<b>TOPLAM</b>				<b>336</b>

### Açıklamalar

- o Yıldızkent 3. Etap projesi, orta gelir grubu esas alınarak geliştirilmiştir.
- o Proje iki adet parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.
- o Proje bünyesinde 336 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 192 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	YÖNÜ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	NET ALAN (m <sup>2</sup> )
1	A01/1	1	zemin	2+1	GB-KB	95	72,57
2	A01/1	2	zemin	2+1	KB-KD	95	72,57
3	A01/1	5	1. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
4	A01/1	6	1. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
5	A01/1	8	1. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
6	A01/1	9	2. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
7	A01/1	11	2. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
8	A01/1	12	2. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
9	A01/1	13	3. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
10	A01/1	14	3. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
11	A01/1	15	3. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
12	A01/1	16	3. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
13	A01/1	18	4. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
14	A01/1	19	4. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
15	A01/1	20	4. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
16	A01/1	22	5. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
17	A01/1	23	5. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
18	A01/1	24	5. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
19	A01/1	27	6. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
20	A01/1	28	6. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
21	A01/1	29	7. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
22	A01/1	32	7. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
23	A01/1	34	8. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
24	A01/1	35	8. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
25	A01/1	36	8. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
26	A01/1	37	9. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
27	A01/1	40	9. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
28	A02/2	1	zemin	2+1	GB-KB	95	72,57
29	A02/2	2	zemin	2+1	KB-KD	95	72,57
30	A02/2	3	zemin	2+1	KD-GD	95	72,57
31	A02/2	6	1. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
32	A02/2	8	1. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
33	A02/2	10	2. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
34	A02/2	13	3. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
35	A02/2	14	3. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
36	A02/2	15	3. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
37	A02/2	19	4. kat	2+1	KD-GD	95	72,57

38	A02/2	20	4. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
39	A02/2	22	5. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
40	A02/2	23	5. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
41	A02/2	26	6. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
42	A02/2	27	6. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
43	A02/2	29	7. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
44	A02/2	31	7. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
45	A02/2	33	8. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
46	A02/2	35	8. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
47	A02/2	38	9. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
48	A02/2	39	9. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
49	B01/3	1	zemin	3+1	G-B	115	91,03
50	B01/3	2	zemin	3+1	K-B	115	91,03
51	B01/3	6	1. kat	3+1	K-B	115	91,03
52	B01/3	7	1. kat	3+1	K-D	115	91,03
53	B01/3	8	1. kat	3+1	G-D	115	91,03
54	B01/3	9	2. kat	3+1	G-B	115	91,03
55	B01/3	10	2. kat	3+1	K-B	115	91,03
56	B01/3	11	2. kat	3+1	K-D	115	91,03
57	B01/3	12	2. kat	3+1	G-D	115	91,03
58	B01/3	14	3. kat	3+1	K-B	115	91,03
59	B01/3	15	3. kat	3+1	K-D	115	91,03
60	B01/3	16	3. kat	3+1	G-D	115	91,03
61	B01/3	17	4. kat	3+1	G-B	115	91,03
62	B01/3	19	4. kat	3+1	K-D	115	91,03
63	B01/3	21	5. kat	3+1	G-B	115	91,03
64	B01/3	24	5. kat	3+1	G-D	115	91,03
65	B01/3	25	6. kat	3+1	G-B	115	91,03
66	B01/3	26	6. kat	3+1	K-B	115	91,03
67	B01/3	27	6. kat	3+1	K-D	115	91,03
68	B01/3	28	6. kat	3+1	G-D	115	91,03
69	B01/3	31	7. kat	3+1	K-D	115	91,03
70	B01/3	32	7. kat	3+1	G-D	115	91,03
71	B01/3	35	8. kat	3+1	K-D	115	91,03
72	B01/3	36	8. kat	3+1	G-D	115	91,03
73	B02/4	1	zemin	3+1	G-D	115	91,03
74	B02/4	3	zemin	3+1	K-B	115	91,03
75	B02/4	5	1. kat	3+1	G-D	115	91,03
76	B02/4	6	1. kat	3+1	G-B	115	91,03
77	B02/4	8	1. kat	3+1	K-D	115	91,03
78	B02/4	11	2. kat	3+1	K-B	115	91,03
79	B02/4	17	4. kat	3+1	G-D	115	91,03
80	B02/4	18	4. kat	3+1	G-B	115	91,03
81	B02/4	21	5. kat	3+1	G-D	115	91,03

82	B02/4	22	5. kat	3+1	G-B	115	91,03
83	B02/4	25	6. kat	3+1	G-D	115	91,03
84	B02/4	26	6. kat	3+1	G-B	115	91,03
85	B02/4	27	6. kat	3+1	K-B	115	91,03
86	B02/4	30	7. kat	3+1	G-B	115	91,03
87	B02/4	32	7. kat	3+1	K-D	115	91,03
88	B02/4	35	8. kat	3+1	K-B	115	91,03
89	B03/5	2	zemin	3+1	GD-GB	115	91,03
90	B03/5	3	zemin	3+1	GB-KB	115	91,03
91	B03/5	6	1. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
92	B03/5	8	1. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
93	B03/5	11	2. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
94	B03/5	12	2. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
95	B03/5	16	3. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
96	B03/5	17	4. kat	3+1	KD-GD	115	91,03
97	B03/5	18	4. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
98	B03/5	20	4. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
99	B03/5	21	5. kat	3+1	KD-GD	115	91,03
100	B03/5	23	5. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
101	B03/5	24	5. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
102	B03/5	26	6. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
103	B03/5	27	6. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
104	B03/5	29	7. kat	3+1	KD-GD	115	91,03
105	B03/5	30	7. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
106	B03/5	31	7. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
107	B03/5	32	7. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
108	B03/5	34	8. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
109	B03/5	36	8. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
110	B04/6	1	zemin	3+1	KD-GD	115	91,03
111	B04/6	2	zemin	3+1	GD-GB	115	91,03
112	B04/6	5	1. kat	3+1	KD-GD	115	91,03
113	B04/6	6	1. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
114	B04/6	7	1. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
115	B04/6	8	1. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
116	B04/6	14	3. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
117	B04/6	18	4. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
118	B04/6	19	4. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
119	B04/6	24	5. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
120	B04/6	25	6. kat	3+1	KD-GD	115	91,03
121	B04/6	27	6. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
122	B04/6	29	7. kat	3+1	KD-GD	115	91,03
123	B04/6	31	7. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
124	B04/6	32	7. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
125	B04/6	34	8. kat	3+1	GD-GB	115	91,03

126	B04/6	36	8. kat	3+1	KB-KD	115	91,03
127	B04/6	38	9. kat	3+1	GD-GB	115	91,03
128	B04/6	39	9. kat	3+1	GB-KB	115	91,03
129	A01/1	3	zemin	2+1	KD-GD	95	72,57
130	A01/1	4	zemin	2+1	GD-GB	95	72,57
131	A01/1	5	1. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
132	A01/1	7	1. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
133	A01/1	8	1. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
134	A01/1	9	2. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
135	A01/1	12	2. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
136	A01/1	13	3. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
137	A01/1	16	3. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
138	A01/1	18	4. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
139	A01/1	20	4. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
140	A01/1	23	5. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
141	A01/1	25	6. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
142	A01/1	26	6. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
143	A01/1	27	6. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
144	A01/1	28	6. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
145	A01/1	29	7. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
146	A01/1	30	7. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
147	A01/1	31	7. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
148	A01/1	32	7. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
149	A01/1	34	8. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
150	A01/1	35	8. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
151	A02/2	1	zemin	2+1	KD-GD	95	72,57
152	A02/2	5	1. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
153	A02/2	6	1. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
154	A02/2	10	2. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
155	A02/2	11	2. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
156	A02/2	13	3. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
157	A02/2	14	3. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
158	A02/2	16	3. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
159	A02/2	17	4. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
160	A02/2	18	4. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
161	A02/2	19	4. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
162	A02/2	20	4. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
163	A02/2	22	5. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
164	A02/2	24	5. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
165	A02/2	26	6. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
166	A02/2	28	6. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
167	A02/2	29	7. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
168	A02/2	31	7. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
169	A02/2	32	7. kat	2+1	KB-KD	95	72,57

170	A02/2	33	8. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
171	A02/2	34	8. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
172	A02/2	35	8. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
173	A03/3	1	zemin	2+1	KB-KD	95	72,57
174	A03/3	2	zemin	2+1	KD-GD	95	72,57
175	A03/3	3	zemin	2+1	GD-GB	95	72,57
176	A03/3	4	zemin	2+1	GB-KB	95	72,57
177	A03/3	6	1. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
178	A03/3	9	2. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
179	A03/3	12	2. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
180	A03/3	16	3. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
181	A03/3	18	4. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
182	A03/3	21	5. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
183	A03/3	25	6. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
184	A03/3	26	6. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
185	A03/3	27	6. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
186	A03/3	29	7. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
187	A03/3	31	7. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
188	A03/3	32	7. kat	2+1	GB-KB	95	72,57
189	A03/3	33	8. kat	2+1	KB-KD	95	72,57
190	A03/3	34	8. kat	2+1	KD-GD	95	72,57
191	A03/3	35	8. kat	2+1	GD-GB	95	72,57
192	A03/3	36	8. kat	2+1	GB-KB	95	72,57

### 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 kullanımudur" 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.

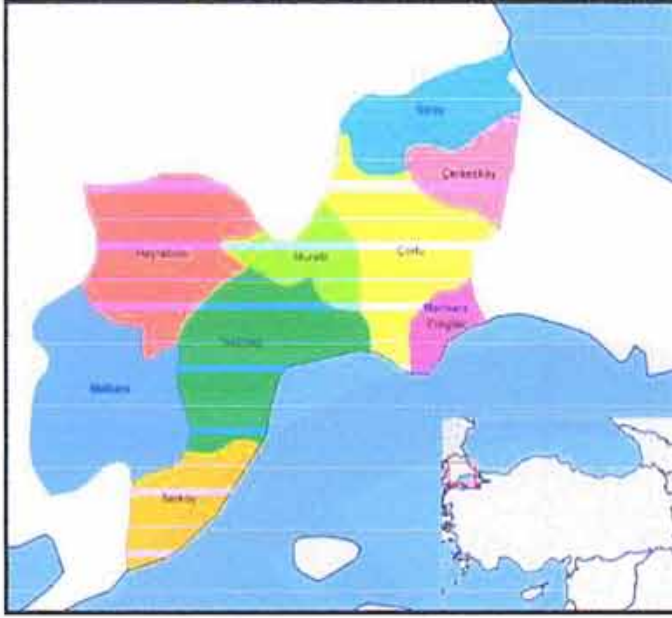
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 km<sup>2</sup>'dir.

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

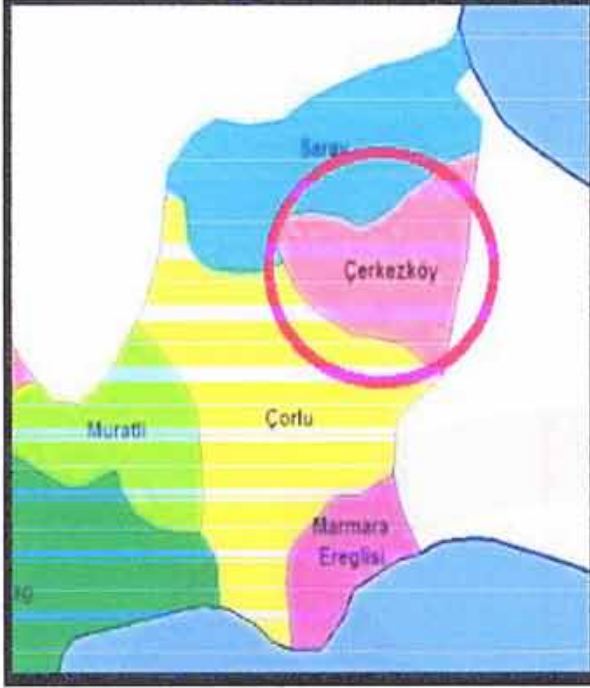
En önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Tekirdağ kentinin 12 km güneyinde Kumbağ'dan başlamaktadır. Gelibolu kıstağına kadar bir sıra halinde (60 km) uzanmaktadır. En yüksek yeri Ganos (Işık) dağıdır. Merkez ilçe dahil olmak üzere 9 ilçe, 9 bucak ve 257 köyden oluşmaktadır. Verimli toprakları 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<sup>o</sup>, 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 ilçesi



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 km<sup>2</sup>'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 (Yanıkışıl, Pınarça, Bahçeışıl, 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 Samanyolu Bloklarının ara katında yer alan 3+1, 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 92.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 80.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 70.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 95.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 140.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 980,-TL) İlgili: 0532 543 06 35
6. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Kutupyıldızı Bloklarının 6. katında yer alan 2+1, 95 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 74.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin satış değeri 125.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 550,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 550,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 400,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 500,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 350,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> satış değerlerinin aritmetik ortalaması **835,-TL** mertebesinde. Bu değer aynı zamanda emsal değer olarak takdir edilmiştir. Raporu konu bağımsız bölümler kendi aralarına emsal değer dikkate alınarak konum, büyüklük ve cephe kriterleri yönünden şerefiyelenidrilmişlerdir.
- 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 192 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **16.491.800,-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 gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5,5'dir. (yaklaşık 220 ay)

Değerlemeye konu 192 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 78.075,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$78.075,-TL \times 12 \text{ ay} = 936.900,-TL$  olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 192 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5,5 = 952.320,-TL / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri  $\equiv$  **17.035.000,-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	16.491.800,-TL
Gelir İndirgeme	17.035.000,-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 192 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **16.491.800,-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 192 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**16.491.800,-TL** (Onaltımilyondörtüyüzdoksanbirbinsekizyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(16.491.800,-TL ÷ 1,8120 TL/USD (\*)  $\cong$  **9.101.000,-USD**)

(16.491.800,-TL ÷ 2,3230 TL/EURO (\*)  $\cong$  **7.099.000,-EURO**)

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

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 16.656.718,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'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.

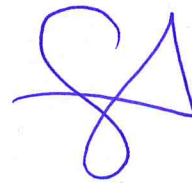
Bilgilerinize sunulur. 03 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 26 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

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