

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KÖNUT GYO A.Ş.
Çorlu / TEKİRDAĞ
(4 Adet Ticari Ünite)

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	: 27 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 29 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1704
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Esentepe Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi, Emlak Konutları Sitesi Sosyal Tesisi, 1474 ada 2 no'lu parsel, 2 adet bağımsız bölüm Reşadiye Mahallesi, Kumyol Caddesi, Belediye Sarayı, 25 ada 63 no'lu parsel, 2 adet bağımsız bölüm Çorlu / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 1474 ada 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Üç Katlı Ticaret Merkezi ve Arsası bünyesindeki 1 ve 51 no'lu bağımsız bölümler Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, 25 ada 63 no'lu parsel üzerinde kayıtlı arsa bünyesindeki 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler
Sahibi	: <u>1474 ada 2 no'lu parsel üzerindeki taşınmazlar:</u> Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. <u>25 ada 63 no'lu parsel üzerindeki taşınmazlar:</u> Emlak Konut A.Ş.
İmar Durumu	: 1474 ada 2 no'lu parsel: Ticaret Alanı, Emsal: 1,00 25 ada 63 no'lu parsel: Resmi Kurum Alanı
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	1.545.000,-TL	859.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	10
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
5.2	TAŞINMAZLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	19
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	20
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.1.1.	Emsal Analizi.....	20
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	21
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	22
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	23
8.4.	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	23
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	24

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Tekirdağ ili, Çorlu ilçesinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 26 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 1474 ada 2 no'lu parsel üzerinde kayıtlı Üç Katlı Ticaret Merkezi ve Arsası bünyesindeki 1 ve 51 no'lu bağımsız bölümler Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, 25 ada 63 no'lu parsel üzerinde kayıtlı arsa bünyesindeki 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler
MEVCUT KULLANIM	: İşyeri Taşınmazların satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devri yapılmamıştır.
İMAR DURUMU	: 1474 ada 2 no'lu parsel: Ticaret Alanı, Emsal: 1,00 25 ada 63 no'lu parsel: Resmi Kurum Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	: 1.545.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen 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 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle 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.
- Raporda 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

SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
İLİ	Tekirdağ	Tekirdağ
İLÇESİ	Çorlu	Çorlu
MAHALLESİ	Kazimiye	Kazimiye
MEVKİİ	Değirmenköy Yolunda	Değirmenköy Yolunda
PAFTA NO	---	---
ADA NO	1474	1474
PARSEL NO	2	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Üç Katlı Ticaret Merkezi ve Arsası	Üç Katlı Ticaret Merkezi ve Arsası
ARSA ALANI	7.241 m ²	7.241 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	İki Katlı Market	Büyük Mağaza
ARSA PAYI	1298/9631	830/9631
KAT NO	1. Bodrum	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	51
YEVMIYE NO	5231	5231
CİLT NO	33	33
SAYFA NO	3254	3304
TAPU TARİHİ	22.08.1996	22.08.1996

SAHİBİ	Emlak Konut A.Ş. (*)	
İLİ	Tekirdağ	Tekirdağ
İLÇESİ	Çorlu	Çorlu
MAHALLESİ	Muhittin	Muhittin
PAFTA NO	---	---
ADA NO	25	25
PARSEL NO	63	63
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa	Arsa
ARSA ALANI	1.654 m ²	1.654 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	Depo	İş Yeri
ARSA PAYI	40/9000	118/9000
KAT NO	2. Bodrum	Zemin
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	4	5
YEVMIYE NO	3309	3209
CİLT NO	164	164
SAYFA NO	16263	16264
TAPU TARİHİ	12.05.2000	12.05.2000

(*) Şirketin ünvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değişmiştir. Ancak tapu kütüğünde ünvan değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 26.03.2013 ve 29.04.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Takyidatlı tapu kayıt suretleri rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü

1474 ada 2 no'lu parsel:

- o Yönetim Planı: 05.08.1992 tarihli

25 ada 63 no'lu parsel:

- o Yönetim Planı: 23.02.1988 tarihli.

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

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede edinilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları arsaların imar durumları aşağıda belirtilmiştir.

1474 Ada, 2 No'lu Parsel:

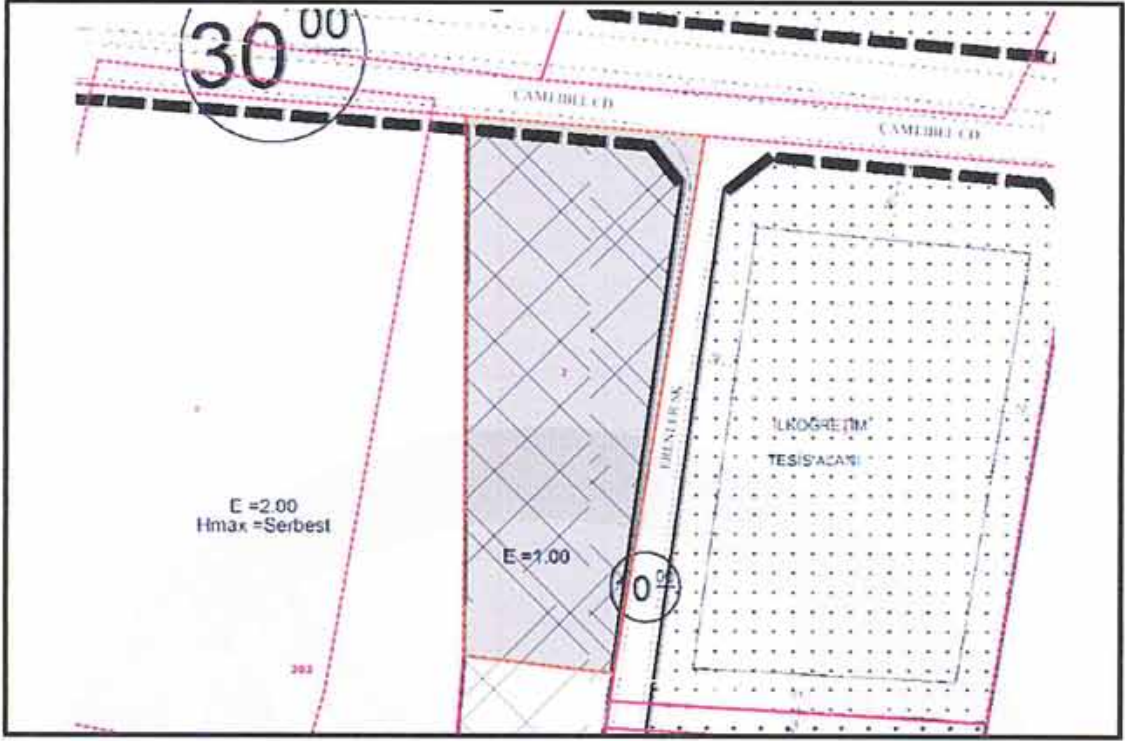
- o **Plan Adı:** 1/1000 ölçekli 5. Etap Uygulama İmar Planı
- o **Lejant:** Ticaret Alanı
- o **Emsal (E):** 1,00
- o **Yola Terk Miktarı:** 440 m² (Bina etkilenmemektedir.)

25 Ada, 63 No'lu Parsel:

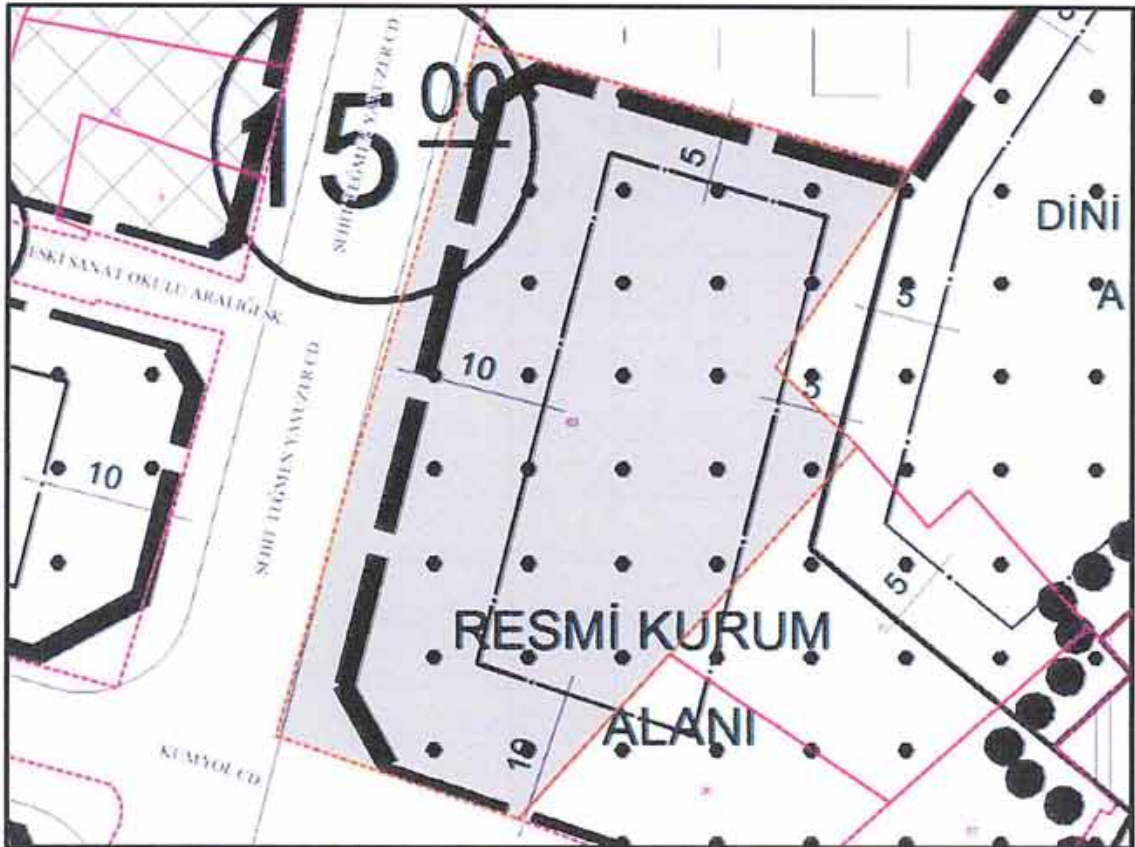
- o **Plan Adı:** 1/1000 ölçekli 2009/114 Sayılı Meclis Kararlı Plan Tadilatı
- o **Lejant:** Resmi Kurum Alanı
- o **Yola Terk Miktarı:** 155 m² (Bina etkilenmemektedir.)

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

1474 Ada, 2 No'lu Parsel



25 Ada, 63 No'lu Parsel



Handwritten signature

1474 ada 2 no'lu parsel üzerindeki binaya ait 29.05.1996 tarih ve 96/498 no'lu yapı kullanma izin belgesi, 25 ada 63 no'lu parsel üzerindeki binaya ait 05.04.2005 tarih ve 96 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mahallinde ve mimari projelerinde yapılan incelemelerde taşınmazların projesine uygun olarka inşa edildiği tespit edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de 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, Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi, Emlak Konutları Sitesi Sosyal Tesisi, 1474 ada 2 no'lu parsel bünyesindeki 1 ve 51 no'lu bağımsız bölümler ile Reşadiye Mahallesi, Kumyol Caddesi, Belediye Sarayı, 25 ada 63 no'lu parsel bünyesindeki 4 ve 5 bağımsız no'lu bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazların satışı sözleşmeleri yapılmış olup henüz tapu devri gerçekleşmemiştir. Taşınmazlar ticari kullanıma uygundur.

1474 ada 2 no'lu parsel üzerindeki taşınmazların yakın çevresinde Lilyum Evleri, Yaşam Evleri, Semilyon Konakları, Ergene Vadisi, Altay Sitesi gibi konut projeleri; Orion Alışveriş Merkezi ve Kipa Alışveriş Merkezi yer almaktadır. 25 ada 63 no'lu parsel üzerindeki taşınmazlar ise şehir merkezinde konumlu olup konumlu olduğu binada Çorlu Belediyesi faaliyet göstermekte, bölgede zemin katlar dükkan / mağaza / işyeri amaçlı, normal katlar ise genellikle ofis olarak kullanılmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı olan bir bölgede yer almaları değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

1474 ada 2 no'lu parsel üzerindeki bina:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu iş merkezi 2 bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır.
- Bina betonarme karkas tarzda ve ayırık nizamda inşa edilmiştir.
- Yapı kullanma izin belgesine göre yaklaşık 17 yaşındadır.
- 74 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Katlar arası erişim merdivenler ile sağlanmakta olup bina içerisinde yer alan asansör faal değildir.
- Ana taşınmaz bünyesinde genel olarak market, Emlak ofisleri, pastaneler, restaurant vb. Faaliyet göstermektedir.
- 1 numaralı bağımsız bölüm ana taşınmazın 1. bodrum ve 2. bodrum katlarında konumlu olup yaklaşık 1.085 m² kullanım alanıdır.
- 51 numaralı bağımsız bölüm ana taşınmazın 1. normal katında yer almakta olup yaklaşık 527 m² kullanım alanıdır.

25 ada 63 no'lu parsel üzerindeki bina:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bina 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- Bina betonarme karkas tarzda ve ayırık nizamda inşa edilmiştir.
- Yapı kullanma izin belgesine göre yaklaşık 8 yaşındadır.
- Ana taşınmazın genellikle Çorlu Belediye Binası olarak kullanılmakta olup zemin katta ticari üniteler, bodrum katlarda ise depolar bulunmaktadır.
- Katlar arası erişim merdivenler ile sağlanmakta olup bina içerisinde yer alan asansör bulunmaktadır.
- 4 numaralı bağımsız bölüm ana taşınmazın 2. bodrum katında konumlu olup yaklaşık 44 m² kullanım alanıdır.
- 5 numaralı bağımsız bölüm ana taşınmazın 1. normal katında yer almakta olup yaklaşık 118 m² kullanım alanıdır.

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 konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin 1474 ada 2 no'lu parsel bünyesindeki 1 ve 51 no'lu bağımsız bölümler ile 25 ada 63 no'lu parsel bünyesindeki 5 no'lu bağımsız bölümün "**işyeri**", 25 ada 63 no'lu parsel bünyesindeki 4 no'lu bağımsız bölümün ise "**depo**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

TEKİRDAĞ İLİ



Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güneybatıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzası'nın güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.

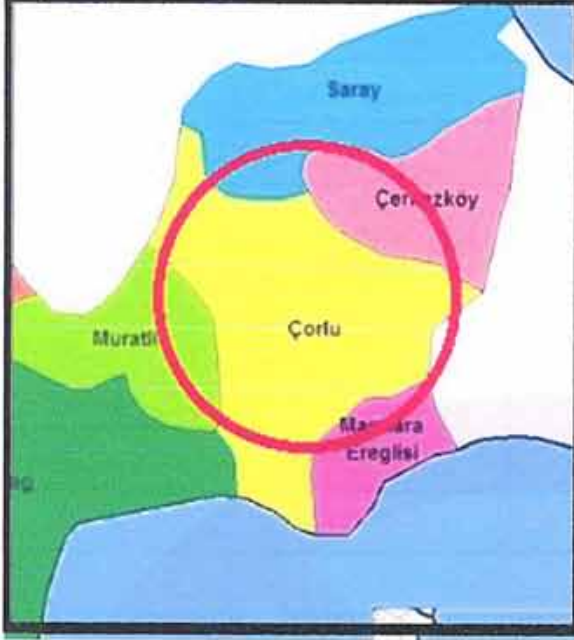
Yüzölçümü 6.313 km²'dir.

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

En önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Tekirdağ kentinin 12 km güneyinde Kumbağ'dan başlamaktadır. Gelibolu kıstağına kadar bir sıra halinde (60 km) uzanmaktadır. En yüksek yeri Ganos (Işık) dağıdır. Merkez ilçe dahil olmak üzere 9 ilçe, 9 bucak ve 257 köyden oluşmaktadır. Verimli toprakları ile bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.

Doğal kaynaklar açısından sahip olduğu yüksek kömür, gaz ve yer altı suyu rezervi ile, pazar ve finans merkezi açısından İstanbul'a yakınlığı ile ve ulaşım açısından hava ve deniz limanlarını sanayi bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan demiryolu ağı ile önem arz etmektedir. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu - Çerkezköy bölgesinde yerleşen 1200'den fazla sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Ayrıca Hayrabolu İlçesinde alt yapısı tamamlanmış ve Malkara İlçesinde ise faaliyete geçmek üzere olan Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır.

ÇORLU İLÇESİ



Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır. İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır. Hatta Bursa'dan daha gelişmiş ve verimli sanayiye sahiptir. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şu an tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır.

Türk Hava Yolları kuruluşu olan AnadoluJet'in Çorlu Havaalanı Ankara-Çorlu seferlerine başlamıştır. Trakya'yı Anadolu'ya havayolu ile bağlayan ilk ve tek havaalanı pisti Çorlu'da bulunmaktadır.

Ayrıca Çorlu Havaalanı, uluslararası iniş ve kalkış ehliyeti olan ender havaalanlarından biridir. Kargo trafiği bu havaalanına verilmiştir. Atatürk Havalimanı'nın artan trafiğini azaltmak amacı ile bazı yurtdışı uçuşların Çorlu Havalimanı'na kaydırılması düşünülen bir konudur.

D-100 Edirne-İstanbul Karayolu üzerine kurulmuş olan ilçe, Karayolu ile bağlı bulunduğu Tekirdağ'a 39 km., İstanbul'a 100 km., Edirne'ye ise 120 km. mesafededir.

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

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

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

Kırklareli, F-19 - c1, 1/25.000 ölçekli pafta üzerinde yer almaktadır. Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150-180 m arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır.

Kuzeyden Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçesiyle, Tekirdağ'ın Saray ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir.

İlçe rakımı 183 m'dir.

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

İlçe nüfusu 2011 yılına göre 215.293'dür.

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

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

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- o Teknik altyapı,
- o 25 ada, 63 no'lu parsel üzerindeki taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşıt ve yaya sirkülasyonunun yoğun olması nedeniyle 5 no'lu bağımsız bölüm için müşteri celbi ve reklam kabiliyeti
- o 1472 ada 2 no'lu parselin üzerindeki taşınmazların yakın çevresinin konut kullanımı ağırlıklı olarak gelişmiş olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1472 ada 2 no'lu parsel:

- o Taşınmazla binada konumlu 2. katta yer alan 400 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 400.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.000,-TL)

Ayrıca bölgedeki dükkan m² fiyatlarının konumuna ve büyüklüğüne göre 1.000,-TL - 2.000,-TL aralığında değiştiği öğrenilmiştir.

İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 282 673 21 51

- Taşınmazla aynı binada konumlu giriş katta yer alan 110 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 250.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 2.275,-TL)
İlgilisi / Alparslan IŞIKAL: 0 544 687 18 34
- Taşınmaza 300 metre mesafede konumlu giriş katta yer alan 75 m² kullanım alanlı dükkanın kira bedeli 500,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 6,67,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 282 673 73 03
- Taşınmaza 300 metre mesafede konumlu 1. katta yer alan 160 m² kullanım alanlı işyerinin kira bedeli 1.500,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 9,38,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 282 673 73 03
- Taşınmaza 350 metre uzaklıkta mesafede giriş katta yer alan 55 m² kullanım alanlı dükkanın kira bedeli 500,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 9,09,-TL)
İlgilisi / Gökhan Yücel: 0536 545 01 55

25 ada 63 no'lu parsel:

- Taşınmazın yan binasında konumlu giriş katta yer alan 400 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 3.750,-TL)
İlgilisi / Ozan Leblebici: 0 533 744 09 24
- Taşınmaza 150 metre mesafede konumlu giriş katta yer alan 410 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 500.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.220,-TL)
İlgilisi / Mustafa Çelik: 0 531 626 94 83
- Taşınmaza 100 metre mesafede konumlu giriş katta yer alan 140 m² kullanım alanlı dükkanın satış değeri 260.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.855,-TL)
İlgilisi / Oktay Aköz: 0 532 120 08 28
- Taşınmaza 200 metre mesafede konumlu giriş katta yer alan 150 m² kullanım alanlı dükkanın kira bedeli 3.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 20,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 490 10 54
- Taşınmaza 100 metre mesafede konumlu giriş katta yer alan 900 m² kullanım alanlı dükkanın kira bedeli 7.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~7,77,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 532 490 10 54

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 PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, inşai kalite 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

1472 ada 2 no'lu parsel:

- Piyasa bilgileri bölümünde satılık olarak satılık taşınmazların ortalama m² satış değeri 1.640,-TL mertebesindedir. Ticari gayrimenkullerde bir taşınmazın değerini etkileyen en önemli etkenler yaya sirkülasyonu, reklam kabiliyeti, müşteri celbi ve bu özelliklere bağlı olarak kiralanabilirlik kabiliyetidir. Taşınmazların konumlu oldukları katlar itibarıyla kiralanabilirlik kabiliyeti düşüktür. Bu nedenle bölgede ulaşılan emsal taşınmazların şerefyesi taşınmazlardan yüksektir. 1 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri bölgedeki ortalama m² satış değerinin % 20'si oranında, 51 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri ise bölgedeki ortalama m² satış değerinin yaklaşık % 40'ı olacağı kanaatine varılmıştır. 1 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri 330,-TL, 51 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri ise 655,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde satılık olarak satılık taşınmazların ortalama m² satış değeri 8,40,-TL mertebesindedir. Yukarıda belirtilen şerh kriterlerinden hareketle 1 no'lu bağımsız bölümün m² kira değeri 1,70,-TL, 51 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri ise 3,50,-TL olarak hesaplanmıştır.

29 ada 63 no'lu parsel:

- Piyasa bilgileri bölümünde satılık olarak satılık taşınmazların ortalama m² satış değeri 2.275,-TL mertebesindedir. Ticari gayrimenkullerde bir taşınmazın değerini etkileyen en önemli etkenler yaya sirkülasyonu, reklam kabiliyeti, müşteri celbi ve bu özelliklere bağlı olarak kiralanabilirlik kabiliyetidir. 4 no'lu taşınmaz 2. bodrum katta konumlu olup depo niteliğindedir. Bu nedenle ticari olarak önem arz etmemektedir. Ancak 5 no'lu bağımsız bölüm Çorlu Belediye Binasının meydan girişine göre sağ tarafında konumlu çift cepheli köşe dükkandır. Reklam kabiliyeti emsal taşınmazlardan çok üstündür. 2. bodrum kattaki depo nitelikli 4 no'lu bağımsız bölümün m² birim değerinin bölgedeki ortalama m² satış değerinin % 35'i oranında olacağı, zemin kattaki işyeri

nitelikli 5 no'lu bağımsız bölümün m² birim değerinin bölgedeki ortalama m² satış değerinin 3 katı oranında daha fazla olacağı kanaatine varılmıştır. 4 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri 800,-TL, 5 no'lu bağımsız bölümün m² birim değeri ise 6.825,-TL olarak hesaplanmıştır.

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 13,90 TL mertebesindedir. Yukarıda belirtilen şerefiye kriterlerinden hareketle 4 no'lu bağımsız bölümün m² kira değeri 4,85,-TL, 5 no'lu bağımsız bölümün m² birim değerinin ise 41,70,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 4 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar ve kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Pazar değeri:

ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1474	2	1	1.085	330	360.000
1474	2	51	527	655	345.000
25	63	4	44	800	35.000
25	63	5	118	6.825	805.000
TOPLAM					1.545.000

Aylık kira değeri:

ADA NO	PARSEL NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1474	2	1	1.085	1,70	1.845
1474	2	51	527	3,50	1.845
25	63	4	44	4,85	215
25	63	5	118	41,70	4.920
TOPLAM					8.825

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 konumlu oldukları bölgelere göre (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 7 - 8 aralığında değişmektedir (*).

1474 ada 2 no'lu parsel:

Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 8.165,-TL olarak hesaplanır.

3.690,-TL x 12 ay = 44.280,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 8 = 44.280,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri ≅ (553.500) **555.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

25 ada 63 no'lu parsel:

Değerlemeye konu 2 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 8.165,-TL olarak hesaplanır.

5.135,-TL x 12 ay = 61.620,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 8 = 61.620,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri = (880.285) **880.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

- (*) Bölgede yapılan incelemelerde merkezdeki gayrimenkullerin 165 ay, merkeze daha uzak lokasyonlardaki gayrimenkullerin ise 195 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı;
- 1474 ada 2 no'lu parsel için (195 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 8,
 - 25 ada 63 no'lu parsel için (165 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 7,
- olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 4 adet taşınmazın gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan toplam değeri 1.435.000,-TL'dir.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	1.545.000,-TL
Gelir kapitilizasyonu	1.435.000,-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 4 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.545.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazlar için şirketimizi tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (4 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

1.545.000,-TL (Birmilyonbeşyüzkırkbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.545.000,-TL ÷ 1,7985 TL/USD (*) ≅ **859.000,-USD**)

(1.545.000,-TL ÷ 2,3543 TL/EURO (*) ≅ **656.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7985 TL ve 1,-EURO = 2,3543 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.823.100,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı ticari gayrimenkuller için % 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. 29 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 27 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

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