

EMLAK KONUT


GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN
HUZUR SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.03.2013
RAPOR TARİHİ	25.04.2013
RAPOR NO	EML-1303039
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KUMLU GEÇİT EMLAK KONUTLARI HUZUR SİTESİ MANOLYA APT BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	YILDIRIM BEYAZIT MAHALLESİ, BAŞKAYA SOKAK, HUZUR SİTESİ, MANOLYA APT B2 BLOK A GİRİŞ K:3 D:8 ÇERKEZKÖY / TEKİRDAĞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum belgesi(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Uygunluk Beyanı

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 25.04.2013 tarih ve EML-1303039 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Berrin KURTULUŞ SEVER ve Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, Sertaç ATICILAR raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN KUMLU GEÇİT EMLAK KONUTLARI PROJESİ HUZUR SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-2
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA KİRACI TARAFINDAN KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSEL KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP H=18.50 METRE , ÇEKME MESAFELERİ YOLDAN 5M, KOMŞU PARSELDEN 3,5M OLMAK ÜZERE KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	45.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : **TEKİRDAĞ**
İlçesi : **ÇERKEZKÖY**
Bucağı :
Mahallesi : **FEVZİPAŞA**
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : **721**
Parsel No : **1**
Alanı : **4.492,00 m²**
Vasfı : **BEŞ ADET ALTI KATLI KARGİR APARTMAN**
Sınırı : **PLANI GİBİDİR**
Tapu Cinsi : **KAT MÜLKİYETİ**
Sahibi : **EMLAK KONUT ANONİM ŞİRKETİ**
Yevmiye No : **5121**
Cilt No : **4**
Sayfa No : **315**
Bağımsız Bölüm : **8**
Kat No : **3**
Blok No : **B02 - A GİRİŞ**
Arsa Payı : **57 / 8676**
Tapu Tarihi : **12.11.1998**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 22.04.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde

Beyan: Yönetim Planı : 29.02.1996 tarihlidir.

Şerh: İhtiyati Tedbir: Gaziosmanpaşa 1.Asliye Hukuk Mahkemesi ' nin 23.12.2011 tarih 2011/782 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Başlama Tarih: 30.12.2011, Bitiş Tarih: 30.12.2011 - Süre:)

(Emlak Konut GYO. A.Ş. den alınan bilgiye göre bu haciz kaydı, taşınmazın alıcısının alacaklısı tarafından tapu devrinin yapılmamasına yönelik olarak konulmuş bir tedbir kararıdır. Yine şirketten alınan bilgiye göre Emlak Konut GYO. A.Ş.' nin bu bağımsız bölüme ait herhangi bir alacağı bulunmamakla birlikte, alıcının dahil olduğu mahkemenin neticesine göre tapu devri yapılacaktır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 24.04.2013 tarihinde alınan bilgiye göre :

1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmaz toplu konut alanında kalmakta olup H=18.50 metre , çekme mesafeleri yoldan 5m, yandan 3,5m'dir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde geçerli imar planında herhangi bir değişiklik yapılmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

721 Ada 1 Parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde B1-B2-B3- B1-3 ve A-13 isimli olmak üzere 5 adet blok bulunmaktadır. Bu blokların tamamı için tanzim edilmiş olan 04.11.1994 tarih , 46/2 no'lu yapı ruhsatı, 27.12.1994 tarih, 47/9 no'lu tadilat ruhsatı ile 25.10.1996 tarih , 30/1 no'lu yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapılar, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 4.492,00 m² alana sahip 721 ada 1 parsel, üzerine inşa edilmiş olan Huzur Sitesi kapsamında yer alan B02 Bloкта A Girişte konumlu olan 8 no'lu 1 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu parsel ana ulaşım özel arabalarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, Ç.O.S.B. , yer almaktadır. Bölgenin ve sitenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi iyi durumdadır.

Bölge, 2. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölge dar-orta gelir düzeyine sahip olan kitlenin tercih ettiği yaşam alanıdır. Yakın çevresinde konut projeleri devam etmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu siteye ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazın yer aldığı Huzur Sitesi toplamda 5 adet bloktan oluşmaktadır. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrili olup çocuk oyun parkı ve açık otopark alanları mevcuttur. Sitede oturma yaklaşık %100 oranındadır. Sitede 5 blokta toplam 108 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu blok projesine göre 2 girişi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu A Girişi mevcut durumda bodrum + zemin + 5 normal kattan ibaret olup projesine ve ilişikinde bulunan kat irtifakı listesine göre zemin ile normal katlarında ikişer adet olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölüm içermektedir. Blok dış cephesi boyalı , giriş holü ve merdivenleri mermer kaplı olup blokta 1 adet asansör bulunmaktadır. Blok girişi zemin kattan ve site içinden verilmiştir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	III.B (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNE GÖRE)
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ KOMBİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	SİTEİÇİ

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın zeminleri mineflo ve seramik kaplı , duvarları seramik kaplı ve saten boyalı , tavanları boyalıdır. Mutfak alanında dolap ve tezgah , banyo alanında vitrifiyeler mevcuttur. Pencerelele PVC doğrama ve çift camlıdır. Dış kapısı çelik , iç kapıları ahşaptır.

Taşınmaz mimari projesine göre ve mevcut durumda 1 oda , salon , mutfak , banyo , antre , hol , balkon alanlarından ibaret olup yaklaşık brüt 66 m² kullanımlıdır. Daire blok girişine karşıdan bakıldığında sağ tarafta kalmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Tekirdağ ili (eski adı: Tekfürdağı), Türkiye Cumhuriyetinin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında, doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne , kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrili, ilin merkezi aynı adı taşıyan Tekirdağ şehridir.

Nüfus Yoğunluğu: km²'ye 122 kişi. Yıllık Ortalama Sıcaklık: 13,8 °C. Yıllık Ortalama Yağış: 583 mm. 2008 tuik nüfus sayımına göre Türkiye'nin nüfusu yüzde olarak en hızlı artan 2 nci il dir.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır.

Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir.

Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve kara ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir. 1.nci sınıf tarım arazisidir.Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır.Türkiye 'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar Tekirdağ ilinin batısında Malkara ,Hayrabolu ilçelerinde tarım, hayvancılık ekonomi değeri çok yüksektir.Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu, Çerkezköy ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu ve Çerkezköy ilçeleri burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca (2008 yılında :1.100 adet fabrika) fabrika nedeniyle çok göç almakta nüfusu çok hızlı artmaktadır.Türkiye'nin en hızlı sanayileşen 1.nci ili dir.

4.1.2 - Çerkezköy İlçesi

Çerkezköy'de birçok fabrikanın bulunmasından dolayı Türkiye'nin her il inden insanlar görmek mümkündür ve nüfus bu bölgede her yıl çok hızlı olarak artmaktadır. Her yıl yeni fabrikalar yapıldığından dolayı çok göç almaktadır. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi Türkiye 'nin en büyük organize sanayi bölgelerinden birisidir .1972 yılında kurulmuştur. Çerkezköy de 420 adet fabrika bulunmaktadır. Çerkezköy'ün (TÜİK) 2009 nüfus sayım sonuçlarına göre İlçe(şehir) merkezi nüfusu; 69.875 Belde ve Köy nüfusu; 84.423 Toplam İlçe nüfusu ise 154.298'dur.Çerkezköy şehir merkezinde 8 adet mahalle vardır. Adları:Fevzipaşa Mah,Bağlık Mah,İstasyon Mah,Gazi Osman Paşa Mah,Gazi Mustafa Kemal Paşa Mah, Fatih Sultan Mehmet Mah , Cumhuriyet Mah, Yıldırım Beyazıt Mahallesidir.Çerkezköy ilçesine bağlı 5 köy bulunmaktadır.

Bunların adı , Çerkezköy şehir merkezine uzaklıkları ve (2009 TÜİK sayımı) nüfusları şöyledir : Pınarca Köyü nüfus :1524- uzaklık :5 Km,Yanıkışıl Köyü nüfus:1633- uzaklık:9 Km,Bahçeışıl Köyü nüfus:687- uzaklık:13 Km,Karlı Köyü nüfus:553-uzaklık:21 Km,Uzunhacı Köyü nüfus:534- uzaklık :20 km' dir. Çerkezköy İlçesine bağlı 4 belde(belediye) bulunmaktadır Bunlar :Kapaklı nüfus :50.644 - uzaklık:5km, Kızılpınar nüfus:13.608- uzaklık:3km,Karaışıl nüfus:9.930-uzaklık: 6 Km,Veliköy nüfus:5.336- uzaklık :7 Km'dir.Toplam belde ve köy olarak 9 adet yerleşim yeri vardır. Ayrıca Türkiye 'nin ilçe olmayan en büyük belde belediyesi 50.644 nüfusuyla Kapaklı 'dır. Çerkezköy ilçesine bağlıdır.

Çerkezköy ilçesi, doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu ilçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü 326 km²'dir. İlçenin genel ekonomik yapısı sanayi ağırlıklıdır. Tarımla uğraşan aile sayısı 1200 civarındadır. Bu, nüfusun %5'ini oluşturmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasaasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölge toplu konut alanı olup nüfusun artış hızına bağlı olarak konut ihtiyacı da artmaktadır. Arz talep dengesi halihazırda dengededir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çerkezköy Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çerkezköy Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tercih edilen sitede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Sitede çocuk oyun parkı ve açık otopark mevcuttur.
- * Ulaşılabilirlikleri yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ara daire konumundadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Huzur Sitesi bünyesindeki B2 Blok A-Giriş 8 nolut bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Emsaller

* **Sahibinden**

Tel : 0 536 407 89 83

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 1+1 kullanımlı ara katta konumlu olan 66 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 50.000.-TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(757.-TL/m²)

* **Sahibinden**

Tel : 0 537 893 30 59

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 3+1 kullanımlı ara katta konumlu olan 120 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 70.000.TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(Taşınmaz tadilat gerektirmektedir.) (567.-TL/m²)

* **Çerkezköy Emlak**

Tel : 0 533 427 45 90

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 1+1 kullanımlı ara katta konumlu olan 55 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 45.000.TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir. (818.-TL/m²)

* **Uğur Emlak**

Tel : 0 543 893 69 34

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 3+1 kullanımlı ara katta konumlu olan 106 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 70.000.TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(660.-TL/m²)

*** Sahibinden**

Tel : 0 542 550 64 31

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 1+1 kullanımlı ara katta konumlu olan 66 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 320.-TL/Ay fiyatla kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.85.-TL/Ay)

*** Detay Emlak**

Tel : 0 532 363 04 80

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 1+1 kullanımlı ara katta konumlu olan 66 m² alanlı olarak pazarlanan dairelerin 300.-TL/Ay-340.-TL/ay civarında fiyatla kiralanabildiği bilgisi edinilmiştir.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan konutların birim m² değerlerinin 600 - 700 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevki, site içindeki konumu, iç mekan özellikleri, alanı , katı dikkate alınarak 681.-TL/m² takdir edilmiştir. **Bu yöntem ile B01 A Giriş 8 nolu bağımsız bölümün toplam değeri 45.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
721	1	B02 Agiriş	8	3. KAT	1+1	66,00	681	44.946,00	45.395,46

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar inşa edilmiş olduklarından ve kat mülkiyeti kurulmuş olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 7,5 - % 8,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 8 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir-değer tablosundan da görüleceği üzere, 1 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak yuvarlatılmış olarak 48.000.-TL takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (TL)
721	1	B02 Agirış	8	3. KAT	1+1	66,00	4,85	3.841,20	8,0%	48.015,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre; 1adet bağımsız bölümün toplam değeri: **45.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **48.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında fark olduğu görülmektedir. Sonuç bölümüne değerlendirilen bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
	Taşınmazın Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	44.946,00	45.000,00
TOPLAM (-USD)	24.970,00	25.000,00

6.5.1 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında taşınmazın üzerinde Gaziosmanpaşa 1.Asliye Hukuk Mahkemesi ' nin 23.12.2011 tarih 2011/782 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir kararının bulunduğu görülmüştür. Taşınmaz üzerinde işlem yapılabilmesi için ilgili şerhin kaldırılması gerekmektedir.

6.5.2 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.3 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitedeki konumu ve büyüklüğüne göre aylık kira değerlerinin 320.-TL/ay olacağı öngörülmektedir.

6.5.4 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir kararının kaldırılması durumunda devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu 1 adet taşınmazın

25.04.2013 tarihli toplam değeri için ;

45.000 .-TL

(KırkbeşbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

45.450 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 1)
45.000	25.000	19.068	45.450

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3600 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.