

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Çorlu / TEKİRDAĞ
(13 adet parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 11 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 15 Kasım 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1776
Değerleme Konusu	: Esentepe Mahallesi, 13 adet parsel
Gayrimenkullerin Adresi	: Çorlu / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 29-O-I pafta, 2564 ada, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller ile 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m ² yüzölçümlü 13 adet parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede yapılan incelemeler
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Yüzölçümü	: 102.794,51 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	35.550.000,-TL	19.641.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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.....	9
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	11
4.4.2	Belediye İncelemesi	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	13
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	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	27
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	29

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Çorlu, Esentepe Mahallesi'nde konumlu 12 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın 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	:	15 Kasım 2012
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller, 29-O-I pafta, 2564 ada, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller ile 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m ² yüzölçümlü 13 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	35.550.000,-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 taşınmaların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam 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 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 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.
- 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

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : Tekirdağ

İLÇESİ : Çorlu

MAHALLESİ : Kazımiye

MEVKİİ : Değirmenköy yolu

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
47	2557	1	12.290,35	Tamamı	12.290,35	17834	25	2453	06.11.2007
47	2558	1	25.053,00	Tamamı	25.053,00	17834	26	2454	06.11.2007
47	2559	1	6.700,60	Tamamı	6.700,60	17834	26	2456	06.11.2007
47	2560	2	1.648,00	200/2400	137,33	17834	26	2458	06.11.2007
47	2562	1	10.297,39	Tamamı	10.297,39	17834	26	2468	06.11.2007
47	2562	2	23.976,85	1815/2400	18.132,49	17834	26	2469	06.11.2007
29-O-I	2564	2	4.614,55	Tamamı	4.614,55	850	27	2624	15.01.2010
29-O-I	2564	3	4.866,80	Tamamı	4.866,80	850	27	2625	15.01.2010
29-O-I	2564	4	5.213,30	Tamamı	5.213,30	850	27	2626	15.01.2010
29-O-I	2564	5	4.564,70	Tamamı	4.564,70	850	27	2627	15.01.2010
29-O-I	2564	6	5.141,80	Tamamı	5.141,80	850	27	2628	15.01.2010
29-O-I	2564	7	4.989,20	Tamamı	4.989,20	850	27	2629	15.01.2010
30N3	1474	4	793,00	Tamamı	793,00	8819	1	63	29.11.2000
TOPLAM			110.149,54		102.794,51				

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 11.10.2012 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu 2557 ada 1 no'lu parsel, 2558 ada 1 no'lu parsel, 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 no'lu parsel, 2564 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup, 2560 ada 2 no'lu parsel, 2562 ada 2 no'lu parsel ve 1474 ada 4 no'lu parsel üzerinde ise aşağıdaki tespitte bulunulmuştur. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

2560 ada 2 no'lu parsel ve 2562 ada 2 no'lu parsel üzerinde müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre kamulaştırma şerhi. (25.08.2005 tarih ve 9184 yevmiye no ile)

1474 ada 4 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (29.09.1994 tarih ve 5420 yevmiye no ile)

Not: Kamulaştırma şerhi: İmar planında kamu yararına tahsis edilmiş taşınmazların kamulaştırması gerekiyor ise bu taşınmaza veya taşınmazlar için Belediye Encümeninden kamulaştırmasına karar alınır. Karara müteakip, 4650 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanunun 7. Maddesine göre tapu kütüğüne idari kamulaştırma şerhi tescil edilir. İdare tarafından şerh tarihinden altı ay içerisinde 10. maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili istediğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu dairesine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu dairesinde resen silinir. (Bkz. Rapor/Ekler)

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 11.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 5. Etap Uygulama İmar Planı paftası üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin sahip olduğu lejantlar ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

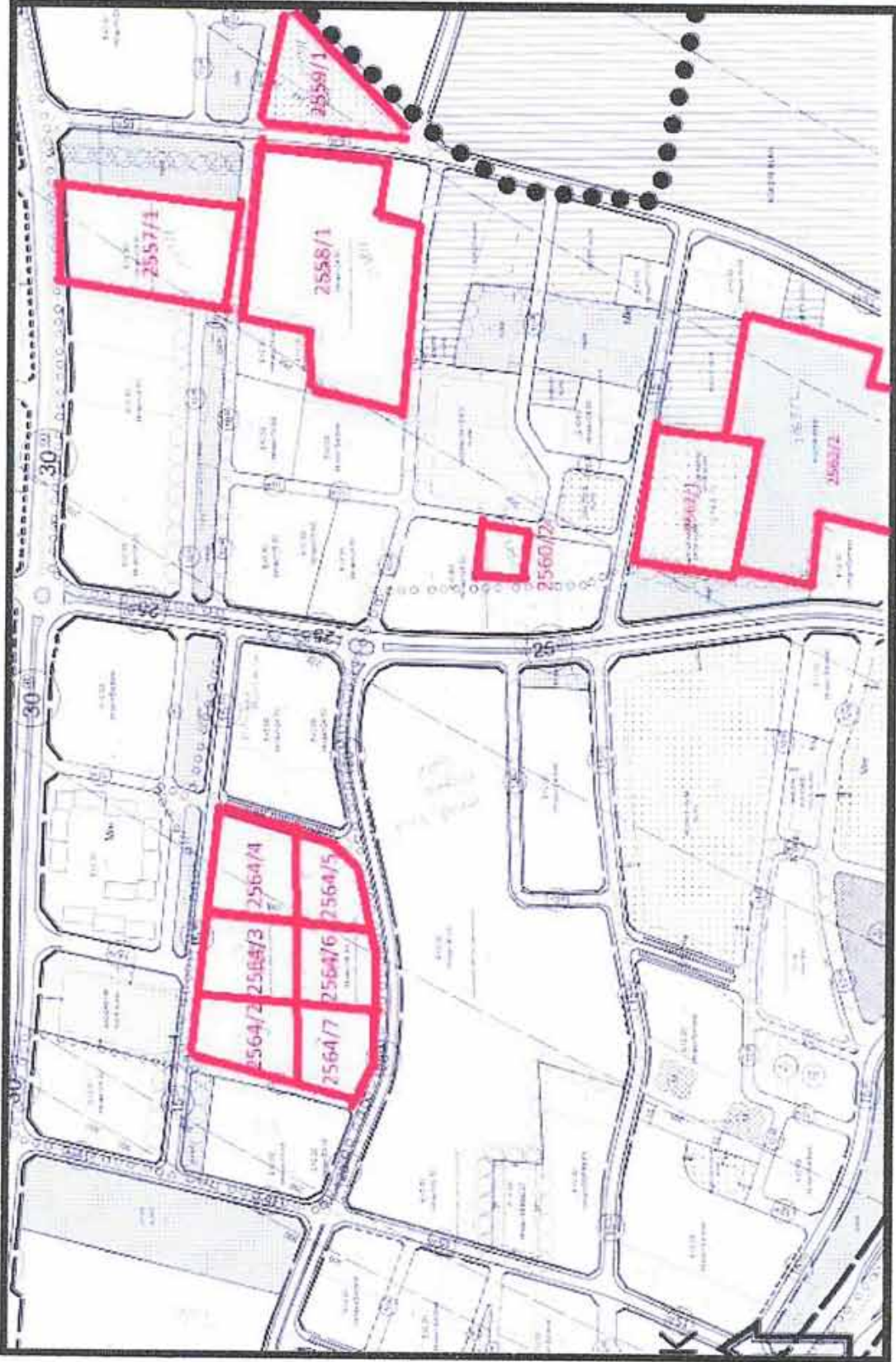
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	2557	1	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 0,80 / H _{max} : 24,50 m
2	2558	1	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 0,80 / H _{max} : 24,50 m
3	2559	1	Sağlık Tesisi Alanı (*)	---
4	2560	2	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 0,80 / H _{max} : 24,50 m
5	2562	1	Açık ve Kapalı Spor Alanı (*)	---
6	2562	2	Kültür Parkı (*)	---
7	2564	2	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 2,00 / H _{max} : 36,50 m
8	2564	3	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 2,00 / H _{max} : 36,50 m
9	2564	4	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 2,00 / H _{max} : 36,50 m
10	2564	5	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 2,00 / H _{max} : 36,50 m
11	2564	6	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 2,00 / H _{max} : 36,50 m
12	2564	7	Konut Alanı	Emsal (E) (**): 2,00 / H _{max} : 36,50 m
13	1474	4	Yol ve Yeşil Alan	---

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 1474 ada 4 no'lu parsel Kamusal Hizmet Alanı olarak belirlenmiş olup bu parsellerin kamu kuruluşlarına kamulaştırma yolu ile devrolacağı tespit edilmiştir. Bu parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılabilirler. Bu parsellerin m² birim değeri için 2012 yılı rayiç bedelleri baz alınmıştır.

(**) **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.,

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde parsellerin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde; 1474 ada 4 no'lu parselin ticaret alanı ve yol alanında kalmakta iken lejantının yeşil alan ve yol olarak değiştiği, diğer parsellerin ise içerisinde imar durumlarının son üç yıl içerisinde değişmediği tespit edilmiştir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Parsellerin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde yer alan 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 29-O-I pafta, 2564 ada 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parseller ile 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parseldir.

Taşınmazlar, İstanbul - Çorlu Karayolu üzerindeki Çorlu Emlak Bank Konutları'nın yanından TEM Otoyolu bağlantı yolu istikametinde devam eden yeni çevre yolu üzerinde ve Emlak Bankası Konutları'nın yakın çevresinde bulunmaktadır.

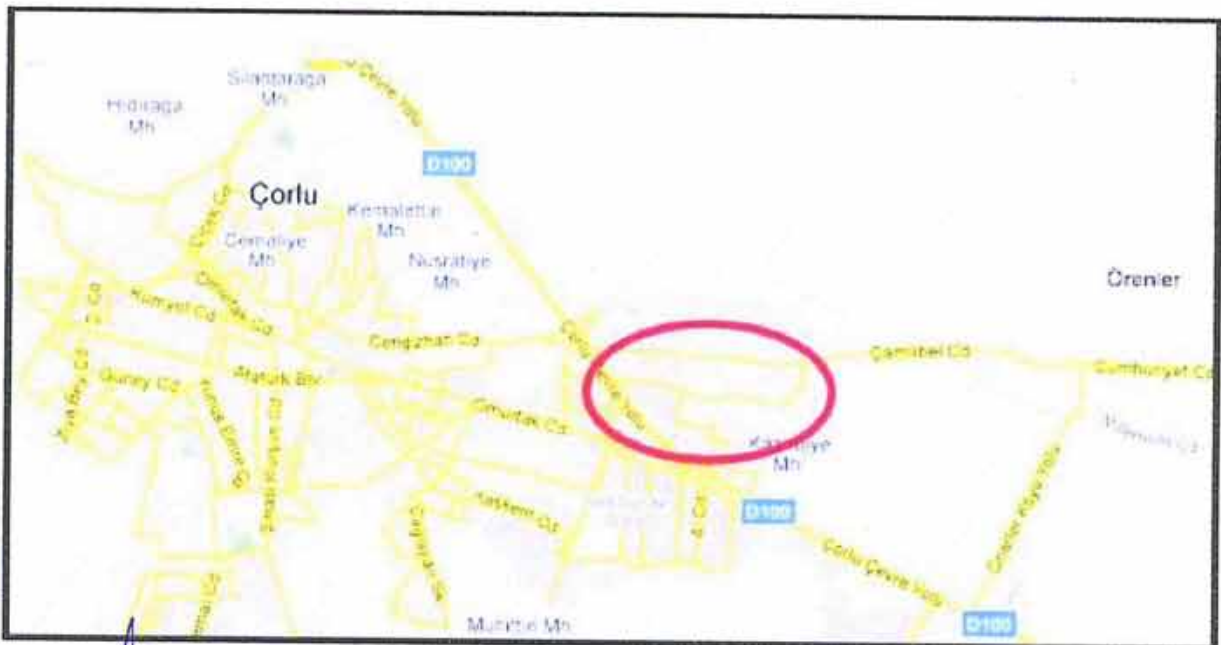
Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.

Yakın çevrede Çorlu Emlak Bank Konutları, Ergene Vadisi Evleri, Çarşı Konakları, Bahçeli Şehir Konakları, Nova Evleri, Sirella Evleri, Semilyon Konakları ile boş parseller yer almaktadır.

Taşınmazlar D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 500 m, Çorlu merkeze 4 km, TEM Otoyolu'na 14 km, Tekirdağ merkeze ise 45 km mesafededirler.

Konumları, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Çorlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine düşen miktarları aşağıdaki gibidir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m ²)
1	2557	1	12.290,35	12.290,35
2	2558	1	25.053,00	25.053,00
3	2559	1	6.700,60	6.700,60
4	2560	2	1.648,00	137,33
5	2562	1	10.297,39	10.297,39
6	2562	2	23.976,85	18.132,49
7	2564	2	4.614,55	4.614,55
8	2564	3	4.866,80	4.866,80
9	2564	4	5.213,30	5.213,30
10	2564	5	4.564,70	4.564,70
11	2564	6	5.141,80	5.141,80
12	2564	7	4.989,20	4.989,20
13	1474	4	793,00	793,00
TOPLAM			110.149,54	102.794,51

- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret bulunmamaktadır.
- Kesin sınırlarının tespiti için ilgili Kadastro Müdürlüğü'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge az eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Çorlu Emlak Bankası Konutları yakınında yer almaktadırlar.
- Bölgede altyapı tamdır.

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 rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin 2557 ada 1 parsel, 2558 ada 1 parsel, 2560 ada 2 parsel, 2564 ada 2, 3, 4, 5, 6, ve 7 no'lu parseller üzerlerinde "**bir konut projesi inşa edilmesi**", 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 2559 ada 1 no'lu parsellerin üzerinde ise imar durumlarına göre "**sağlık tesis alanı, spor alanı ve kültür parkı inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz. 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumundaki kısıtlılık nedeniyle mevcut durumu ile korunması gerektiği 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.

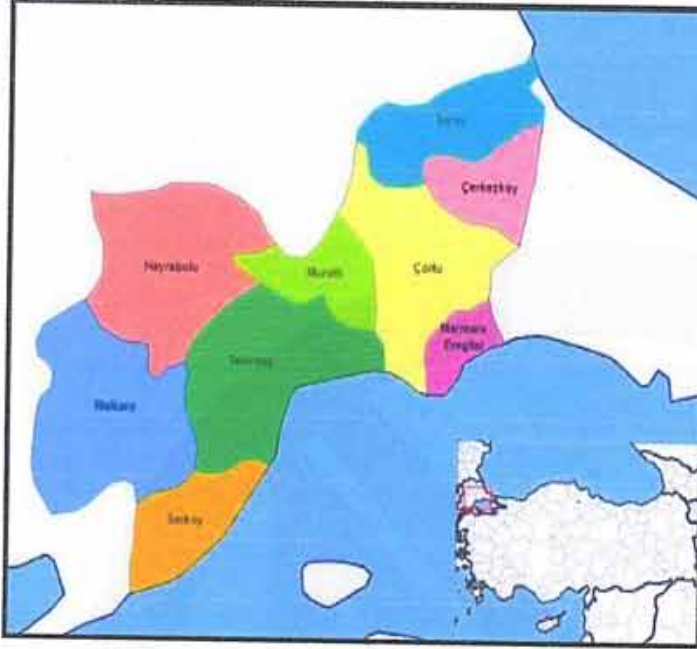
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artışın olmayacağı 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.

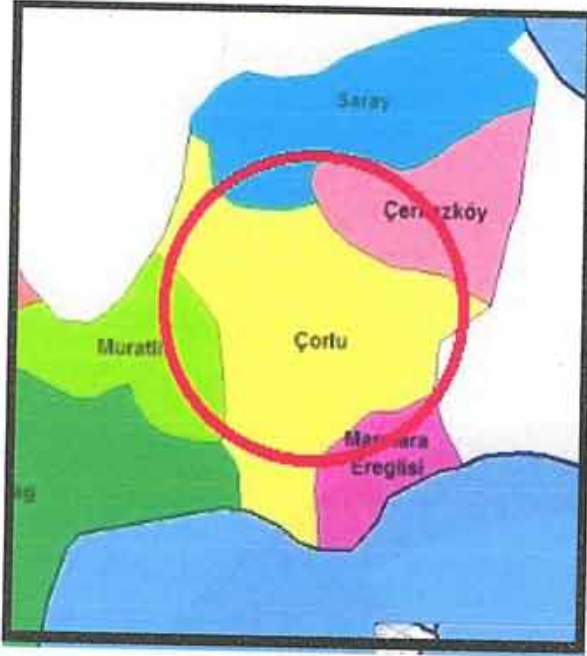
Yüzölçümü 6.313 km²'dir.

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 ilçesi



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 Anadolu Jet'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 Havalimanının artan trafiğini azaltmak amacı ile bazı yurtdışı uçuşların Çorlu Havalimanına 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 2010 yılına göre 215.293'dür.

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

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o Üzerlerinde toplu konut projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 1474 ada 4 no'lu parsellerin mevcut imar durumları itibariyle kısıtlılık hallerinin olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Ergene Vadisi Projesi yakınında yer alan 1.690 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,80 ve bina yüksekliği (H_{max}): 24,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 600.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 355,-TL)
İlgilisi / Özgür Gayrimenkul: 0282 650 06 00
2. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda Emlak Konut Evleri arkasında yer alan 14.500 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 5.000.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 345,-USD / ~ 635,-TL)
İlgilisi / Remax Bilgi: 0282 673 73 03
3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda Çamlıbel Caddesi üzerinde yer alan 12.500 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 6.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 480,-TL)
İlgilisi / Eskidji: 0282 653 66 36
4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda ve Emlak Konut Evleri yakınında yer alan 3.160 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 3.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 950,-TL)
İlgilisi / Aşyan Emlak: 0282 650 18 01

5. Rapor konusu taşınmazlara aynı bölgede yer alan 4.200 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 2.600.000,-TL'dir.

(m² satış değeri ~ 620,-TL)

İlgilisi / Turyap Çorlu: 0283 673 73 74

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8100 TL'dir.

Bölgedeki satılık konut projeleri ve konutlar

1. Bölgede yer alan Armada City Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	64 - 75	75.000 - 82.500	1.125
2+1	110	125.000	1.135
3+1	131,5 - 144,5	160.000	1.160

2. Bölgede yer alan Sirello Evleri Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	146	175.000 - 180.000	1.215
3+1	173	220.000 - 270.000	1.415
4+1	214	315.000 - 350.000	1.555

3. Bölgede yer alan Palmira Evleri Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	138	180.000	1.305
3+1	161	210.000 - 230.000	1.365

4. Bölgede yer alan Dream Park Evleri Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
2+1	116	145.000 - 160.000	1.315

5. Ergene Vadisi Projesi bünyesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ODA TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	60	85.000 - 95.000	1.500
2+1	77 - 90	100.000 - 120.000	1.315
3+1	137	170.000 - 185.000	1.295

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. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

Ayrıca değerlemeye konu taşınmazlardan 2559 ada 1 no'lu parsel ile 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 1474 ada 4 no'lu parsel KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir.

Bu nedenle değerlendirme tekniği itibariyle KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilme imkânına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.

Taşınmazın gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Vergi değeri:

Bir mülkün, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda pazar değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, yukarıda tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülemez ve "pazar değeri dışı değer" olarak kabul edilir.

Pazar değeri dışı değerlendirme esasları, pazar değerini esas alan değerlemelerin temelini oluşturan alım - satım değerinin aksine kullanım değerini veya belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya yönelik belirli bir kullanımının değerini tahmin etmek için kullanılabilir.

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 parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu, bölgede yapılan incelemelerde konut lejantına sahip parsellerden Emsal (E): 0,80 yapılaşma hakkına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 300 - 400,-TL aralığında olduğu Emsal (E): 2,00 yapılaşma hakkına sahip parsellerin m² satış değerlerinin ise 650 - 900,-TL aralığında oldukları görülmüştür. Bölgede çok sayıda konut projesinin bulunması nedeniyle arsa arzının talebin üzerinde olduğu görüş ve kanaatindeyiz. Ayrıca alım satım sırasında bir pazarlık payının da olacağı düşüncesiyle rapora konu parsellerden Emsal (E): 0,80 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin m² satış değerlerinin 275 - 350,-TL aralığında olacağı Emsal (E): 2,00 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin m² satış değerlerinin ise büyüklüklerine, konumlarına göre 625,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu parsellerden 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumuna göre kamulaştırılacak (KOP) parsellerdir. Bu nedenle bu parsel için m² birim değeri olarak 2012 yılı emlak rayıcı değerleri verilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen kısımları için takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA	PARSEL	ALAN (M ²)	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE KARŞILIK GELEN KISMIN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM M ² KİRA DEĞERİ (TL)
2557	1	12.290,35	285	12.290,35	3.505.000	1,19
2558	1	25.053,00	255	25.053,00	6.390.000	1,06
2560	2	1.648,00	275	137,33	40.000	1,15
2564	2	4.614,55	625	4.614,55	2.885.000	2,60
2564	3	4.866,80	615	4.866,80	2.995.000	2,56
2564	4	5.213,30	625	5.213,30	3.260.000	2,60
2564	5	4.564,70	635	4.564,70	2.900.000	2,65
2564	6	5.141,80	625	5.141,80	3.215.000	2,60
2564	7	4.989,20	635	4.989,20	3.170.000	2,65
2559	1	6.700,60	200,13	6.700,60	1.340.000	0,83
2562	1	10.297,39	200,13	10.297,39	2.060.000	0,83
2562	2	23.976,85	200,13	18.132,49	3.630.000	0,83
1474	4	793,00	199,24	793,00	160.000	0,83
TOPLAM					35.550.000	

- (*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır. Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir. Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır. Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parsel KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri olduklarından söz konusu parsellerin değerlemesinde gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

Bu nedenle raporun bu bölümünde yalnızca konut imarlı parseller için gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Değerlemeye konu konut imarlı toplam 9 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Parsellerin Emlak Konut GYO hissesine düşen kısımlarının toplamı üzerinde projeksiyon yapılmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YAPILAŞMA ŞARTI	YAKLAŞIK EMSALE DAHİL KAPALI ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
2557	1	12.290,35	Emsal (E): 0,80 / H _{max} : 24,50 m	9.835	12.785	11.310
2558	1	25.053,00	Emsal (E): 0,80 / H _{max} : 24,50 m	20.045	26.060	23.050
2560	2	137,33	Emsal (E): 0,80 / H _{max} : 24,50 m	110	145	125
2564	2	4.614,55	Emsal (E): 2,00 / H _{max} : 36,50 m	9.230	12.000	10.615
2564	3	4.866,80	Emsal (E): 2,00 / H _{max} : 36,50 m	9.735	12.655	11.195
2564	4	5.213,30	Emsal (E): 2,00 / H _{max} : 36,50 m	10.425	13.555	12.000
2564	5	4.564,70	Emsal (E): 2,00 /	9.130	11.870	10.500

			H _{max} : 36,50 m			
2564	6	5.141,80	Emsal (E): 2,00 / H _{max} : 36,50 m	10.285	13.370	11.830
2564	7	4.989,20	Emsal (E): 2,00 / H _{max} : 36,50 m	9.980	12.975	11.480
TOPLAM				88.775	115.415	102.105

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer projelerde (Çorlu Ergene Vadisi Projesi vs.) yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **115.415 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 615,-TL'dir. Bölgedeki nitelikli konut projeleri incelendiğinde ve bölgeki müteahhit firmalar ile yapılan görüşmelerde inşaat maliyetlerinin 750,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında proje inşaat birim maliyeti 750,-TL olarak alınmıştır.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014
Satış oranı	% 10	% 55	% 35

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

• Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının toplam maliyet değeri **83.500.743,-TL (~ 83.500.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**Varsayımlar ve kabuller :****• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.250,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013, 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt alan 102.105 m²'dir.

- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013	2014	2015
Satış oranı	% 5	% 35	% 35	% 25

- **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

- **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **120.227.359,-TL (~ 120.230.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	120.230.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 83.500.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	36.730.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Tabloda yer alan değerler sadece konut alanı lejantına sahip parseller için hesaplanmıştır. 2562 ada 1 ve 2 parseller, 2559 ada 1 no'lu parsel ile 1474 ada 4 no'lu parsel KOP parseller olduklarından değer takdirinde 2012 yılı emlak rayiçleri dikkate alınmıştır. Bu nedenle gelir indirgeme yöntemi bu parseller için kullanılmamıştır.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
28.360.000	36.730.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu konut alanı lejantına sahip parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen kısımların nihai toplam pazar değeri için **28.360.000,-TL** takdir edilmiştir.

Özet olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değerler:

ADA	PARSEL	ALAN (M ²)	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE KARŞILIK GELEN KISMIN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM M ² KİRA DEĞERİ (TL)
2557	1	12.290,35	285	12.290,35	3.505.000	1,19
2558	1	25.053,00	255	25.053,00	6.390.000	1,06
2560	2	1.648,00	275	137,33	40.000	1,15
2564	2	4.614,55	625	4.614,55	2.885.000	2,60
2564	3	4.866,80	615	4.866,80	2.995.000	2,56
2564	4	5.213,30	625	5.213,30	3.260.000	2,60
2564	5	4.564,70	635	4.564,70	2.900.000	2,65
2564	6	5.141,80	625	5.141,80	3.215.000	2,60
2564	7	4.989,20	635	4.989,20	3.170.000	2,65
2559	1	6.700,60	200,13	6.700,60	1.340.000	0,83
2562	1	10.297,39	200,13	10.297,39	2.060.000	0,83
2562	2	23.976,85	200,13	18.132,49	3.630.000	0,83
1474	4	793,00	199,24	793,00	160.000	0,83
TOPLAM					35.550.000	

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 taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

35.550.000,-TL (Otuzbeşmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(35.550.000,-TL ÷ 1,8100 TL/USD (*) ≅ **19.641.000,-USD**)

(35.550.000,-TL ÷ 2,3515 TL/EURO (*) ≅ **15.118.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8100 TL ve 1,-EURO = 2,3515 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 41.949.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 15 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 11 Ekim 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları (2 sayfa)
- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar planı örnekleri ve plan notları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)