

EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN
YILDIZKENT 3.ETAP PROJESİ SAMANYOLU SİTESİ
BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	08.08.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	08.08.2012
DEĞERLEME TARİHİ	10.08.2012 - 15.08.2012
DEĞERLEME SÜRESİ	5 İŞ GÜNÜ
RAPOR TARİHİ	23.08.2012
RAPOR NO	EML-1208003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	YILDIZKENT SAMANYOLU SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	İNÖNÜ MAHALLESİ GAZİ OSMAN PAŞA CADDESİ YILDIZKENT SAMANYOLU SİTESİ SAMANYOLU 3 BLOK KAT:8 DAİRE:36 KAPAKLI ÇERKEZKÖY / TEKİRDAĞ

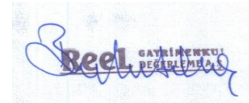
Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

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

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 belgesi(kopya)
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7 - 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, taşınmaz/taşınmazların 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların

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 23.08.2012 tarih ve EML-1208003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, 1 adet bağımsız bölümün 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 83.000.-TL'dir. (KDV hariç) . Onur ÖZGÜR raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİNDE YER ALAN YILDIZKENT 3.ETAP PROJESİ SAMANYOLU 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	23.08.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU PARSEL TOPLU KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP H=30.50 METRE , EMSAL= 1,50 OLMAK ÜZERE KONUT ALANINDA KALMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARIÇ)	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	83.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : **TEKİRDAĞ**
İlçesi : **ÇERKEZKÖY**
Bucağı :
Mahallesi :
Köyü : **KAPAKLI**
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : **335**
Parsel No : **1**
Alanı : **21.120,00 M²**
Vasfı : **6 ADET KARGİR APARTMAN VE ARSASI**
Sınırı : **PLANI GİBİDİR**
Tapu Cinsi : **KAT MÜLKİYETİ**
Sahibi : **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Yevmiye No : **7626**
Cilt No : **71**
Sayfa No : **7022**
Bağımsız Bölüm : **36**
Kat No : **8**
Blok No : **B03**
Arsa Payı : **53/11267**
Tapu Tarihi : **28.07.2006**

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çerkezköy Tapu Müdürlüğü'nden 10.08.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
Yönetim Planı : 28.07.2006 tarihli.

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

Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 10.08.2012 tarihinde alınan ve ekte sunulan 4366 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre:

Taşınmaz toplu konut alanında kalmakta olup H=30.50 metre , emsal= 1,50 olmak üzere konut alanında kalmaktadır.

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

335 Ada 1 Parsel numaralı ana gayrimenkul üzerinde A1-A2-B1-B2-B3-B4 isimli olmak üzere 6 adet blok bulunmaktadır. Bu blokların tamamı için tanzim edilmiş olan 27.07.2004 tarih , 15/22 no'lu yapı ruhsatı ile 06.06.2006 tarih , 2/21 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

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüşü verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz ; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 21.120,00 m² alana sahip 335 ada 1 parsel, üzerine inşa edilmiş olan Yıldızkent Samanyolu Sitesi kapsamında yer alan B03 Bloкта konumlu olan 36 no'lu 1 adet bağımsız bölümdür.

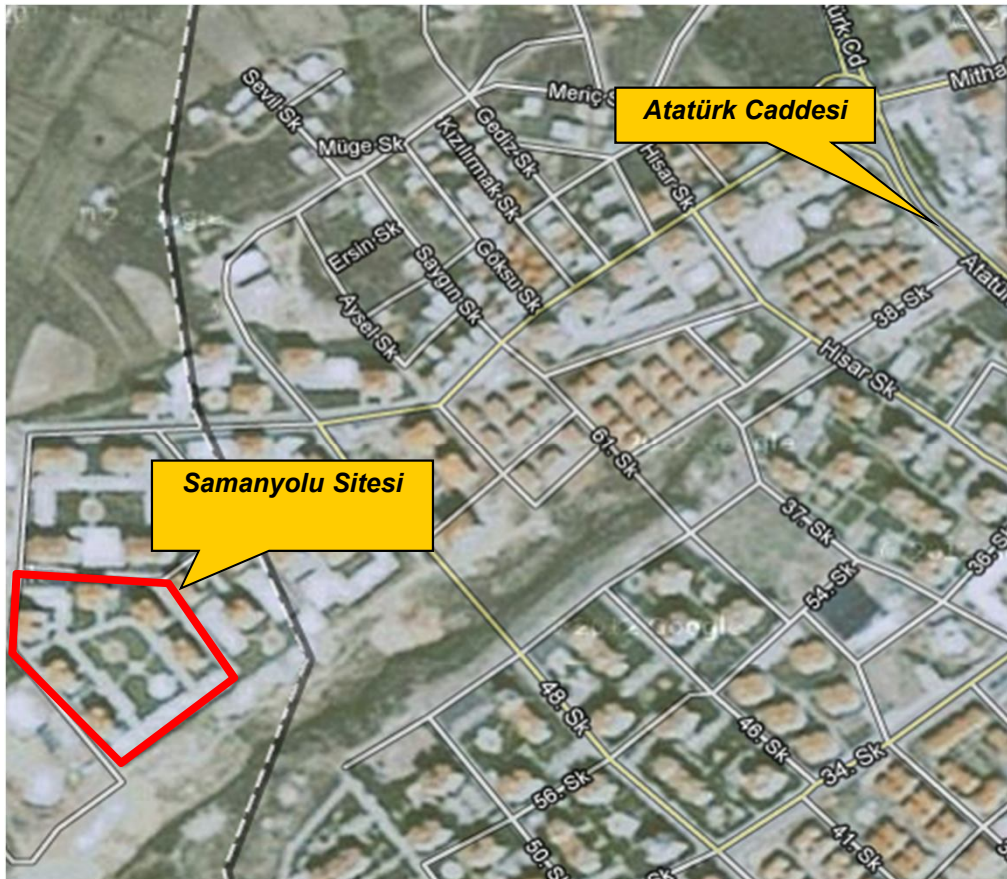
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

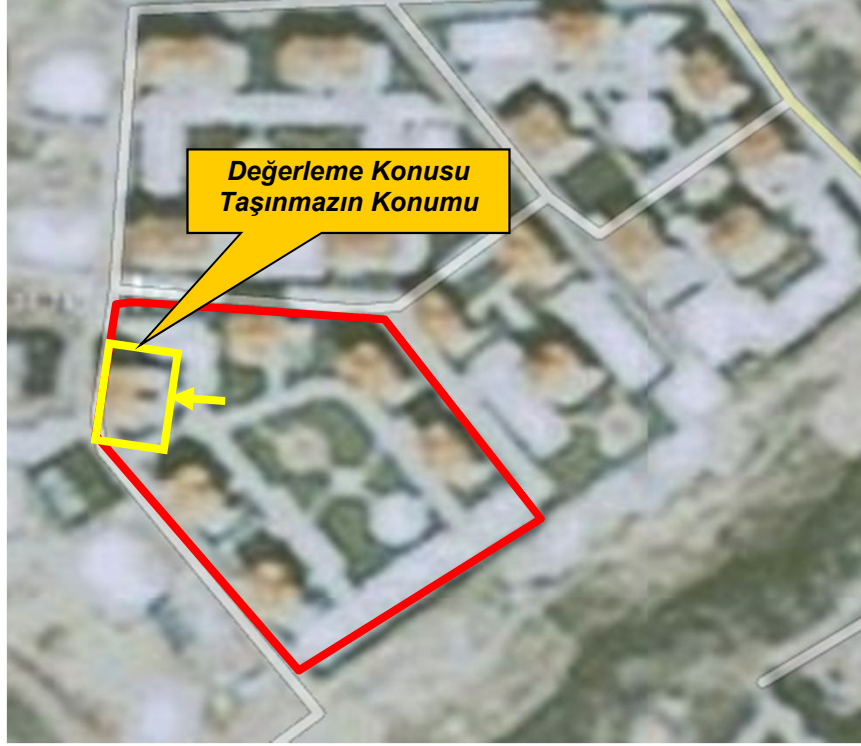
Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu parsel ana ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma vasıtaları ile sağlanmaktadır. Yakın konumda nitelikli siteler, boş arsalar, yer almaktadır. Bölgenin ve sitenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi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

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların 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 Yıldızkent Samanyolu Sitesi toplamda 6 adet bloktan oluşmaktadır. Sitenin etrafı duvarlar ile çevrili olup çocuk oyun parkı ve açık otopark alanları mevcuttur. Sitede oturma oranı yaklaşık %100 oranındadır. Sitede 6 blokta toplam 228 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu blok projesine göre mevcut durumda bodrum + zemin + 8 normal kattan ibaret olup projesine ve ilişkisinde bulunan kat irtifakı listesine göre zemin ile normal katlarında dörder adet olmak üzere toplam 36 adet bağımsız bölüm içermektedir. Blok dış cephesi boyalı, giriş holü ve merdivenleri mermer kaplı olup blokta 2 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	:	IV A (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 laminat parke ve seramik kaplı , duvarları seramik kaplı ve saten boyalı , tavanları boyalıdır. Mutfak alanında dolap ve tezgah , banyo alanında vitrifiyeler mevcuttur. Pencereleri PVC doğrama ve çift camlıdır. Dış kapısı çelik , iç kapıları ahşaptır.

Taşınmaz mimari projesine göre ve mevcut durumda 3 oda , salon , mutfak , banyo , antre , hol , balkon alanlarından ibaret olup yaklaşık brüt 115 m² kullanımlıdır. Daire blok girişine karşıdan bakıldığında sağ ön 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 degeri 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,Yanıkağıl Köyü nüfus:1633- uzaklık:9 Km,Bahçeağıl 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,Karaağaç 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 getiriyi 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, alışveriş 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 özellikle 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 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların 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; Kapaklı 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

- * Taşınmaz son katta yer almakta olup tadilata ihtiyacı olduğu düşünülmektedir.

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 eksiltir/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

Yıldızkent 3.Etap projesindeki B03 blok 36 nolu bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Emsaller

*** Sahibinden**

Tel : 282 717 69 12

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 2+1 kullanımlı 3.katta konumlu olan 85 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 400.-TL/Ay fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(4.71.-TL/Ay)

*** Sahibinden**

Tel : 282 717 69 12

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 3+1 kullanımlı 5.katta konumlu olan 115 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 90.000.TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(783.-TL/Ay)

*** Sahibinden**

Tel : 533 733 81 69

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 3+1 kullanımlı 7.katta konumlu olan 115 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 85.000.TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(739.-TL/Ay)

*** Sahibinden**

Tel : 505 216 33 35

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 3+1 kullanımlı zemin katta konumlu olan 115 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 82.000.TL fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(713.-TL/Ay)

*** Organize Emlak**

Tel : 532 721 41 55

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede bulunan 2+1 kullanımlı 3.katta konumlu olan 85 m² alanlı olarak pazarlanan dairenin 400.-TL/Ay fiyatla pazarlanmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.(4.71.-TL/Ay)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMLAK	EMLAK	EMLAK
SATIŞ FİYATI	-	90.000	85.000	82.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	-	-	-
ALAN	115,00	115	115	115
BİRİM M ² DEĞERİ	-	783	739	713
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	-	AYNI	AYNI	AYNI
TAKS	-	0%	0%	0%
KAKS (EMSAL)	-	-	-	-
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	-	BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYON	-	%0	%0	%0
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	-	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARA	-	%0	%0	%0
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	-	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM	-	0%	0%	0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	-	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLER	-	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME (BULUNDUĞU KAT)	-	iyi	BENZER	BENZER
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME	-	-10%	0%	%0
TOPLAM DÜZELTME	-	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	720	704	739	713

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan konutların birim m² değerlerinin 700 - 750 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın mevkii, site içindeki konumu, iç mekan özellikleri, alanı , katı dikkate alınarak 720.-TL/m² takdir edilmiştir. **Bu yöntem ile B03 36 nolu bağımsız bölümün toplam değeri 83.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Net Alanı (m ²)	Konut Yönü	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
335	1	B03	36	8. KAT	3+1	115,00	91,03	GD-KB	720	82.800,00	83.628,00

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 % 7,0 - % 7,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 7 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 yönteme göre toplam değeri olarak yuvarlatılmış olarak 77.000.-TL takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Konut Yönü	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri
335	1	B03	36	8. KAT	3+1	115,00	GD-KB	3,92	5.409,60	7,0%	77.280,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri 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: **83.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri : **77.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
	Taşınmazın Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri
TOPLAM (-TL)	82.800,00	83.000,00
TOPLAM (-USD)	46.000,00	46.111,11

6.5.1 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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 450.-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 "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu 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 alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu 1 adet taşınmazın

23.08.2012 tarihli toplam değeri için ;

83.000 .-TL

(SeksenüçbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

83.830 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 1)
83.000	46.111	37.387	83.830

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,2200 .-TL

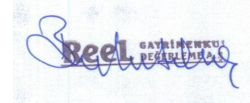
Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

- * 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.