



2017



TEKİRDAĞ KAPAKLI PARSELLERİ  
Kapaklı / TEKİRDAĞ

2017/0273

15.11.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 15.11.2017 tarihinde, 20170273 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	13.11.2017
RAPOR TARİHİ	15.11.2017
RAPOR NO	20170273
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kapaklı Mahallesi, 17 Adet Parsel Kapaklı / TEKİRDAĞ
KOORDİNATLARI	Referans: 1558/1: 41.318753, 27.960570
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi'nde kayıtlı 17 Adet Parsel. (Bkz. raporun 3.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Detaylar için bkz. raporun 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen 17 adet parselin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	125.633.277,00	32.463.379,07
Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri	148.247.266,86	38.306.787,30

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,87 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b> .....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	11
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	12
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	17
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	17
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	17
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	17
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	17
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	17
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	17
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	17
3.11.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	18
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	18
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> .....	19
4.1.	Değer Tanımları.....	19
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	19
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	19
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	19
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	20

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	20
4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	20
4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	20
4.2.3. Maliyet Yaklaşımı.....	21
4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	21
4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	21
4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	21
4.3.2. Varsayımlar .....	22
4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	22
4.3.4. İç Verim Oranı (IRR).....	22
4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	23
4.3.6. Şerefiye .....	23
4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri .....	23
4.3.8. Rapor Tarihi .....	23
<b>BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....</b>	<b>24</b>
5.1. Türkiye Demografik Veriler .....	24
5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme .....	25
5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	28
5.3.1. Tekirdağ İli.....	28
5.3.2. Kapaklı İlçesi .....	30
<b>BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....</b>	<b>33</b>
6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	33
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti.....	36
6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	40
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	42
<b>BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>43</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 15.11.2017 tarihinde, 2017/0273 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi 1544 Ada 1 Parsel, 1546 Ada 1 Parsel, 1547 Ada 1 Parsel, 1548 Ada 1 Parsel, 1549 Ada 1 ve 3 Parsel, 1551 Ada 1 Parsel, 1552 Ada 1 ve 2 Parsel, 1553 Ada 1 Parsel, 1554 Ada 1 Parsel, 1555 Ada 1 Parsel, 1556 Ada 1 Parsel, 1557 Ada 1 Parsel, 1558 Ada 1 ve 3 Parsel, 1559 Ada 1 Parsel olmak üzere toplam 17 adet parselin Pazar değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Ahmet Selçuk GÖRGÜN tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 15.11.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında ( 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.

## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi 1544 Ada 1 Parsel, 1546 Ada 1 Parsel, 1547 Ada 1 Parsel, 1548 Ada 1 Parsel, 1549 Ada 1 ve 3 Parsel, 1551 Ada 1 Parsel, 1552 Ada 1 ve 2 Parsel, 1553 Ada 1 Parsel, 1554 Ada 1 Parsel, 1555 Ada 1 Parsel, 1556 Ada 1 Parsel, 1557 Ada 1 Parsel, 1558 Ada 1 ve 3 Parsel, 1559 Ada 1 Parsel olmak üzere toplam 17 adet parselin Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yöneliktir.

Müşteri talebi doğrultusunda parsellere bilgi amaçlı kira değeri takdir edilmiştir.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

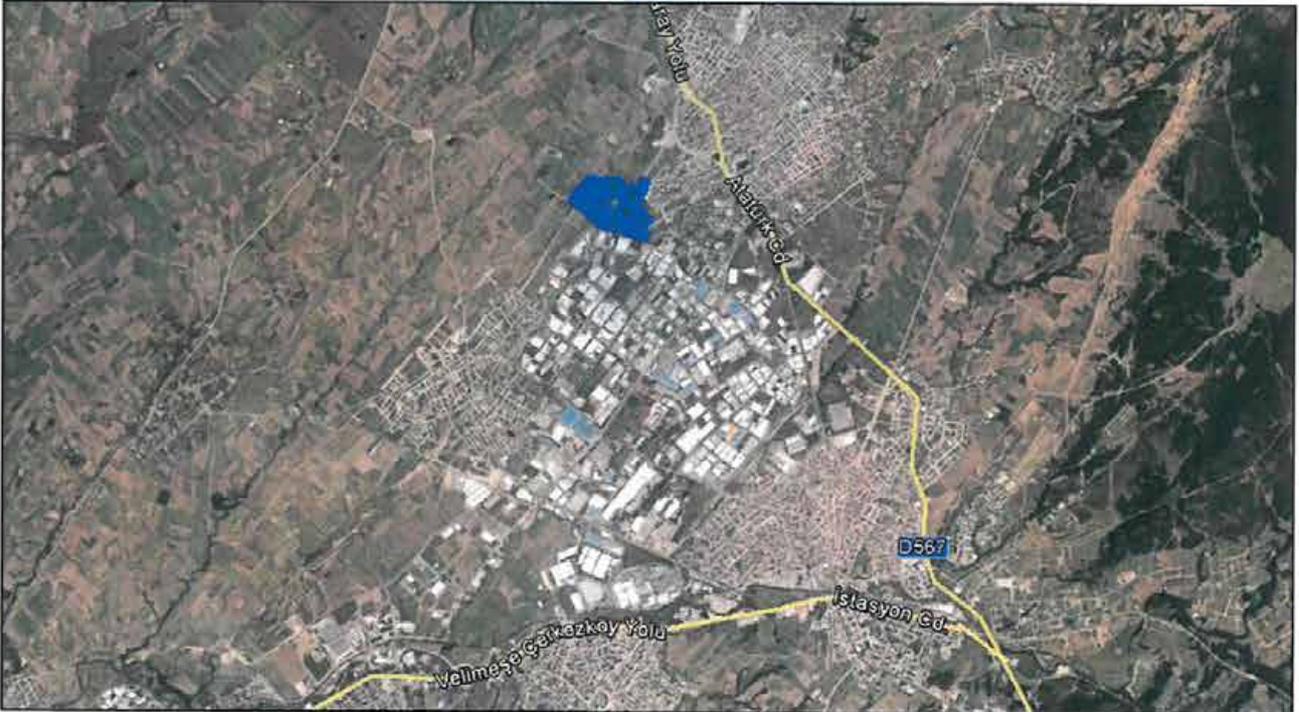
Değerleme konusu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi'nde konumlu 17 adet parseldir.

Parseller, Kapaklı Organize Sanayi Bölgesinin kuzeybatı köşesinde, TOKİ Yıldızkent Projesi 3. ve 4. Etapın batısında yer almaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Kapaklı Devlet Hastanesi, Kapaklı Organize Sanayi, TOKİ Yıldızkent Projesi 3. ve 4. Etap, Yıldızkent Samanyolu Blokları, Çoban Yıldızı Sitesi, Yıldızkent Kutup Yıldızı Blokları, Duru Kapaklı Evleri ve Yıldızkent Orta Okulu yer almaktadır.

Konu parsellere ulaşım, Mithatpaşa Caddesi üzerinden kavşağa girilerek Gazi Osman Paşa Caddesi istikametine doğru 1 km. devam edildikten sonra 29. Sokak istikametine dönülerek sağlanmaktadır.

Taşınmazlar Kapaklı Devlet Hastanesine yaklaşık 900 m., Kapaklı Belediye binasına yaklaşık 1.5 km., Çerkezköy-Saray Otoyolu'na yaklaşık 1 km., Çerkezköy Merkezi'ne yaklaşık 5 km., Tekirdağ Merkezi'ne ise yaklaşık 75 km. mesafede konumlandıklarıdır.





### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Tapu kayıt bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilen tapu kayıt belgeleri ve Başakşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup taşınmazların bilgileri aşağıdaki gibidir. Parsellerin takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

**SAHİBİ – HİSSESİ :** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam  
**İLİ :** Tekirdağ  
**İLÇESİ :** Kapaklı  
**MAHALLESİ :** Kapaklı  
**MEVKİ :** -

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hisse Pay/Payda	EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	1544	1	ARSA	7,643.27	TAM	7,643.27	207	20480	10446	28.11.2005
2	1546	1	ARSA	49,918.85	TAM	49,918.85	207	20482	10446	28.11.2005
3	1547	1	ARSA	41,409.11	TAM	41,409.11	207	20483	10446	28.11.2005
4	1548	1	ARSA	30,079.19	TAM	30,079.19	207	20484	10446	28.11.2005
5	1549	1	ARSA	12,431.24	TAM	12,431.24	207	20485	10446	28.11.2005
6	1549	3	ARSA	15,927.60	TAM	15,927.60	207	20487	10446	28.11.2005
7	1551	1	ARSA	26,561.86	TAM	26,561.86	207	20490	10446	28.11.2005
8	1552	1	ARSA	33,891.67	TAM	33,891.67	207	20491	10446	28.11.2005
9	1552	2	ARSA	4,603.44	TAM	4,603.44	207	20492	10446	28.11.2005
10	1553	1	ARSA	12,313.14	TAM	12,313.14	207	20493	10446	28.11.2005
11	1554	1	ARSA	18,557.90	TAM	18,557.90	207	20494	10446	28.11.2005
12	1555	1	ARSA	17,835.22	TAM	17,835.22	207	20495	10446	28.11.2005
13	1556	1	ARSA	15,602.98	TAM	15,602.98	207	20496	10446	28.11.2005
14	1557	1	ARSA	41,758.18	TAM	41,758.18	207	20497	10446	28.11.2005
15	1558	1	ARSA	23,327.48	TAM	23,327.48	207	20498	10446	28.11.2005
16	1558	3	ARSA	3,701.88	TAM	3,701.88	207	20500	10446	28.11.2005
17	1559	1	ARSA	15,672.68	TAM	15,672.68	207	20501	10446	28.11.2005
				<b>371.235,69</b>			<b>371.235,69</b>			

#### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Parsellerin TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu parsellerin üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Rapor konusu parsellerin mevcut durumları itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Kapaklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen imar durum belgesine göre rapora konu parsellerin 02.06.2015 tarih 151 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve sahip oldukları lejant ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki tabloda belirtildiği şekliyle olduğu görülmüştür.

SIRA NO	ADA	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTI Emsal / Hmaks	
1	1544	1	ARSA	7,643.27	KONUT ALANI	1.15	30.50
2	1546	1	ARSA	49,918.85	KONUT ALANI	1.15	30.50
3	1547	1	ARSA	41,409.11	KONUT ALANI	1.15	30.50
4	1548	1	ARSA	30,079.19	KONUT ALANI	1.15	30.50
5	1549	1	ARSA	12,431.24	KONUT ALANI	1.15	30.50
6	1549	3	ARSA	15,927.60	KONUT ALANI	1.15	30.50
7	1551	1	ARSA	26,561.86	KONUT ALANI	1.15	30.50
8	1552	1	ARSA	33,891.67	KONUT ALANI	1.15	30.50
9	1552	2	ARSA	4,603.44	ARITMA TESİSİ ALANI	-	-
10	1553	1	ARSA	12,313.14	KONUT ALANI	1.15	30.50
11	1554	1	ARSA	18,557.90	KONUT ALANI	1.15	30.50
12	1555	1	ARSA	17,835.22	KONUT ALANI	1.15	30.50
13	1556	1	ARSA	15,602.98	KONUT ALANI	1.15	30.50
14	1557	1	ARSA	41,758.18	KONUT ALANI	1.15	30.50
15	1558	1	ARSA	23,327.48	KONUT ALANI	1.15	30.50
16	1558	3	ARSA	3,701.88	TİCARET ALANI	1.60	SERBEST
17	1559	1	ARSA	15,672.68	KONUT ALANI	1.15	30.50

Yapılan araştırmada Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 02.12.2016 tarih, 11954 sayı ve "Tekirdağ Kapaklı Revizyon Revizyon İmar Planı Hk." konulu yazısında Belediye meclisinin 02.06.2015 tarih 151 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları ile revizyona gidildiği tespit edilmiş ve 18.madde uygulaması sonucu oluşmuş olan mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.üzerinde bulunan rapor konusu parsellere ilave terk ve ihdas yükümlülüğü getirildiği tespit edilmiştir. Meclis kararı ile onaylanan imar planı notlarında,

*"3.24.1. Planlama alanında Ayırık-Bitişik-Blok-İkiz yapılaşma şartına sahip tüm adalarda ada bazlı yapılaşma şartı ile yapılaşması koşulu ile %20 imar hakkı artışından faydalanabilir."*

*"3.24.2. Revizyon Planda bulunan 3 kat ve üzeri yapılaşma hakkına sahip her ada için ada bazlı yapılaşması durumunda plana işlenmek koşulu ile %20 imar hakkı artışı yapılabilir."*



*“3.27. Revizyon Planı sonrasında ada köşelerinde yapılan köşe kırılmaları kent estetiği ve yaya yolları düzenlemesi için yapılmıştır. Köşeleri kırılan parsellerde parselin köşesinde kalan alan belediyeye bedelsiz terk edilecektir. Bu parsellerde imar istikameti dışına taşmamak koşuluyla yapılaşma hakkı terk öncesi parsel alanına göre (brüt) hesaplanacak olup, köşe kırılmaları nedeniyle oluşacak olan çekme mesafeleri değişikliğinde Belediye yetkilidir.*

Hükümleri bulunmaktadır. Emlak Konut GYO A.Ş.’nin yazısına istinaden Kapaklı Belediye Başkanlığından 09.12.2016 tarih, 20815 sayı ve “Kapaklı Revizyon İmar Planı Notları Hk.” Konulu cevabında;

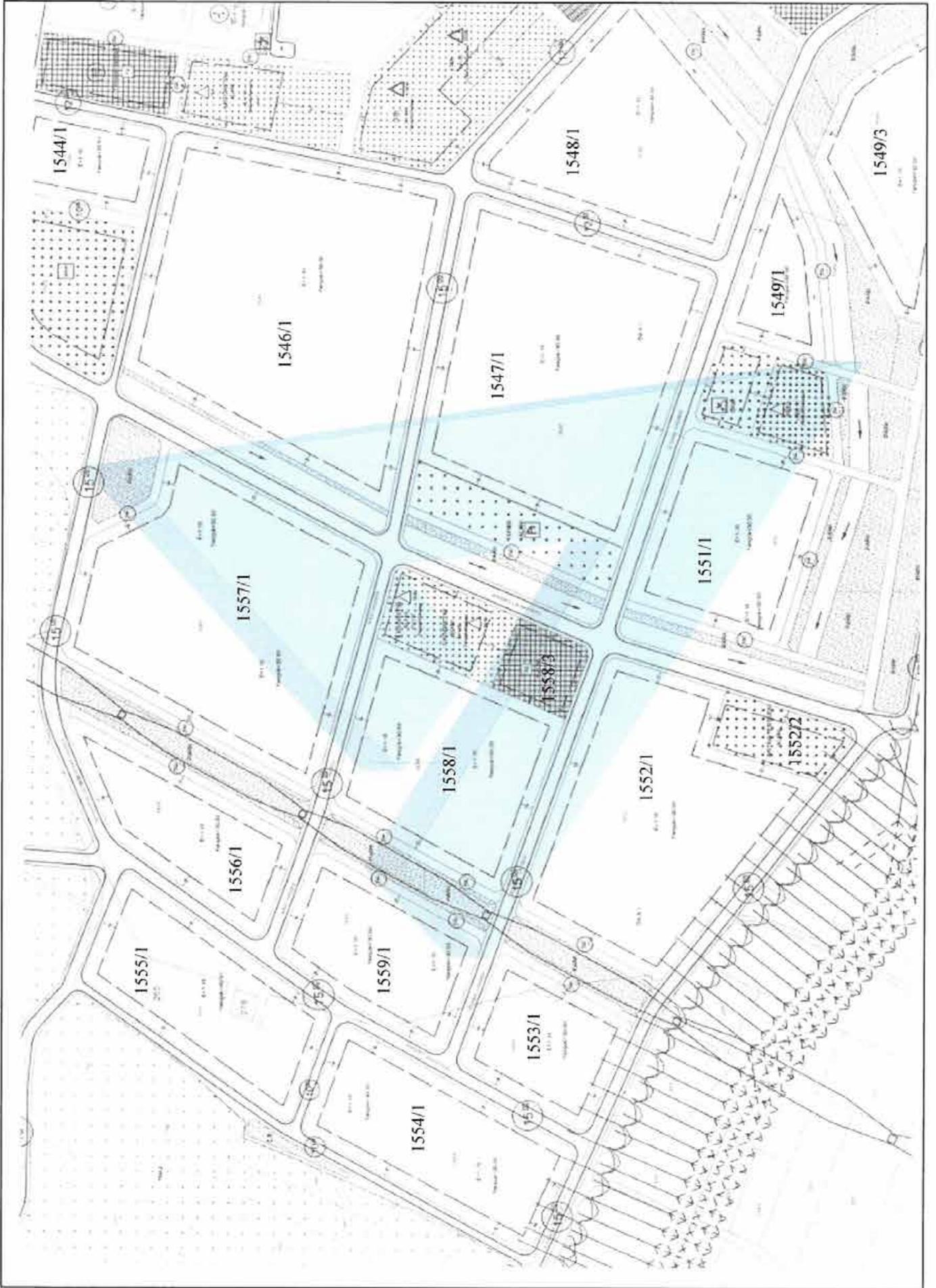
*İlgili yazının eki listede belirtilen taşınmazlardan 1544 Ada 1 Parsel, 1546 Ada 1 Parsel, 1547 Ada 1 Parsel, 1548 Ada 1 Parsel, 1549 Ada 1 Parsel, 1551 Ada 1 Parsel, 1552 Ada 1 ve 2 Parsel, 1553 Ada 1 Parsel, 1554 Ada 1 Parsel, 1556 Ada 1 Parsel, 1557 Ada 1 Parsel, 1558 Ada 1 ve 3 Parsel, 1559 Ada 1 parsel ile ilgili olarak, Kapaklı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarının 3.24.1, 3.24.2 ve 3.27 maddelerine istinaden, 1549 ada 3 parsel ile ilgili olarak 3.24.1 ve 3.24.2 maddelerine istinaden uygulama yapılabilir. Ancak 1549 ada 1-2-3 parseller de imar uygulaması yapılması gerekmektedir.*

Şeklinde belirtilmiştir. İlgili plan notu hakkındaki yazışmalar raporumuz ekinde sunulmuştur. Parsellerin plan fonksiyonu, yapılaşma şartları ve terk bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsel Bilgileri					02.06.2015 Tarihli Revizyon ÜP EKGYO Parselleri Durum Bilgileri							
Sıra	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Terk Edilecek Alanlar				Fonksiyon Alanı (Net Alan) (m <sup>2</sup> )	İhdas Edilmesi Gereken Alan (m <sup>2</sup> )	Yeni Oluşacak Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )
						Park (m <sup>2</sup> )	Yol (m <sup>2</sup> )	Dere (m <sup>2</sup> )	Toplam Terk (m <sup>2</sup> )			
1	1544	1	Arsa	7,643.27	Konut Alanı				0.00	7,643.27		7,643.27
2	1546	1	Arsa	49,918.85	Konut Alanı				0.00	49,918.85		49,918.85
3	1547	1	Arsa	41,409.11	Konut Alanı				0.00	41,409.11		41,409.11
4	1548	1	Arsa	30,079.19	Konut Alanı	2,342.29	1,124.78	694.76	4,161.83	25,917.36		25,917.36
5	1549	1	Arsa	12,431.24	Konut Alanı	2,971.64	869.98	1,800.38	5,642.00	6,789.24	507.61	7,296.85
6	1549	3	Arsa	15,927.60	Konut Alanı	3,832.90			3,832.90	12,094.70	4,771.56	16,866.26
7	1551	1	Arsa	26,561.86	Konut Alanı	5,833.06	1,046.56	2,174.16	9,053.78	17,508.08		17,508.08
8	1552	1	Arsa	33,891.67	Konut Alanı	388.98	900.80		1,289.78	32,601.89		32,601.89
9	1552	2	Arsa	4,603.44	Aritma Tesisi				0.00	4,603.44		4,603.44
10	1553	1	Arsa	12,313.14	Konut Alanı	537.30	860.08		1,397.38	10,915.76		10,915.76
11	1554	1	Arsa	18,557.90	Konut Alanı				0.00	18,557.90		18,557.90
12	1555	1	Arsa	17,835.22	Konut Alanı				0.00	17,835.22		17,835.22
13	1556	1	Arsa	15,602.98	Konut Alanı	985.58	1,445.66		2,431.24	13,171.74		13,171.74
14	1557	1	Arsa	41,758.18	Konut Alanı	658.42	1,623.75		2,282.17	39,476.01		39,476.01
15	1558	1	Arsa	23,327.48	Konut Alanı	478.03	1,081.96		1,559.99	21,767.49		21,767.49
16	1558	3	Arsa	3,701.88	Ticaret Alanı				0.00	3,701.88		3,701.88
17	1559	1	Arsa	15,672.68	Konut Alanı	674.45	1,082.61		1,757.06	13,915.62		13,915.62
<b>Toplam</b>				<b>371,235.69</b>		<b>18,702.65</b>	<b>10,036.18</b>	<b>4,669.30</b>	<b>33,408.13</b>	<b>337,827.56</b>	<b>5,279.17</b>	<b>343,106.73</b>

İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Plan Notu Emsal Artışı	Yeni Emsal Oranı
Konut Alanı	Nizam: Ayrık Emsal: 1,15 Hmaks: 30,50 Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre	%20	1.38
Ticaret Alanı	Emsal: 1,60 Hmaks: Serbest Çekme Mesafesi: Her Cepheden 5 Metre	%20	1.92
Aritma Tesisi	-	-	-









### 3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerin son üç yılda mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Kapaklı Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda 04.06.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kapaklı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 02.06.2015 tarih 151 sayılı meclis kararı ile revize edildiği öğrenilmiştir.

#### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

#### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde ve halihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

#### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde mevcut imar planına uygun olarak orta-alt gelir grubuna hitap eden sosyal konut ünitelerine yönelik projenin geliştirilmesinin en verimli ve etkin kullanım olacağı kanaatindeyiz.

#### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

#### 3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

#### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi'nde konumlu 17 adet parseldir. Parsellerin 15 tanesi konut, 1 tanesi ticaret, 1 tanesi de arıtma tesisi imar fonksiyonundadır.
- Parseller toplam 371.235,69 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptirlerdir.
- Mahallinde taşınmazların sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmazların kesin sınır tespiti teknik aletlerle konunun uzmanları tarafından yapılmalıdır. Taşınmazların konum tespiti yakın çevredeki yapılaşmalardan ve imar paftalarından kontrol edilerek yapılmıştır.
- Taşınmazlar düze yakın az engebeli topoğrafik yapıya sahip saha içinde kalmaktadırlar.
- Parsellerin ortasına yakın bölümünden dere yatağı geçmektedir.
- Parsellerin her biri düzgün sayılabilecek geometrik şekildedirler.
- 1544 Ada 1 Parselin yaklaşık 3.850 m<sup>2</sup> lik kısmı genel otopark ve çok maksatlı kullanım için saha betonu ile kaplanmıştır. Parsel üzerinde şuan kurulu bir lunapark işletmesi mevcuttur. Ayrıca çevresinde 8 adet saha aydınlatma direği bulunmaktadır.
- Bölgede alt yapı tamamlanmıştır. Parsellerin tamamı belediye teknik hizmet altyapısına ulaşabilecek durumdadır.

### 3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Parsellerin imar durumu,
- Çevreyolu ve alternatif ulaşım yollarına yakın olmaları,
- Organize sanayi bölgeleri yakınında olmaları ve sosyal konut bölgesi olarak planlanmış olmaları,
- Parsellerin nitelikli ve çok fonksiyonlu bir proje tasarlamaya elverişli büyüklükte olması,
- Parselin alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlanıyor olması.

#### Olumsuz Özellikler

- Ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- Parsellerin konumlandığı bölgede imar yollarının tamamının henüz açılmamış olması,
- Talebin kısmen düşük olduğu bir bölgede olmaları,
- Küresel ölçekte yaşanan ekonomik kriz.



### 4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.<sup>1</sup>

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tammacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

#### 4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### 4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

<sup>1</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

##### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

##### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

##### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>2</sup> UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

<sup>3</sup> UDES -Uluslararası Değerleme Standartları

### 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.

Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

#### **4.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

#### **4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

#### **4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)**

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.



#### 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.



### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>4</sup>

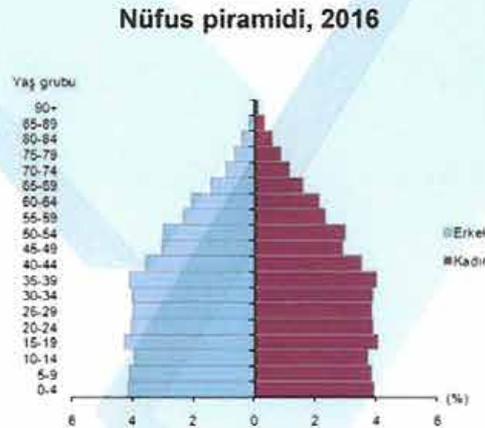
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

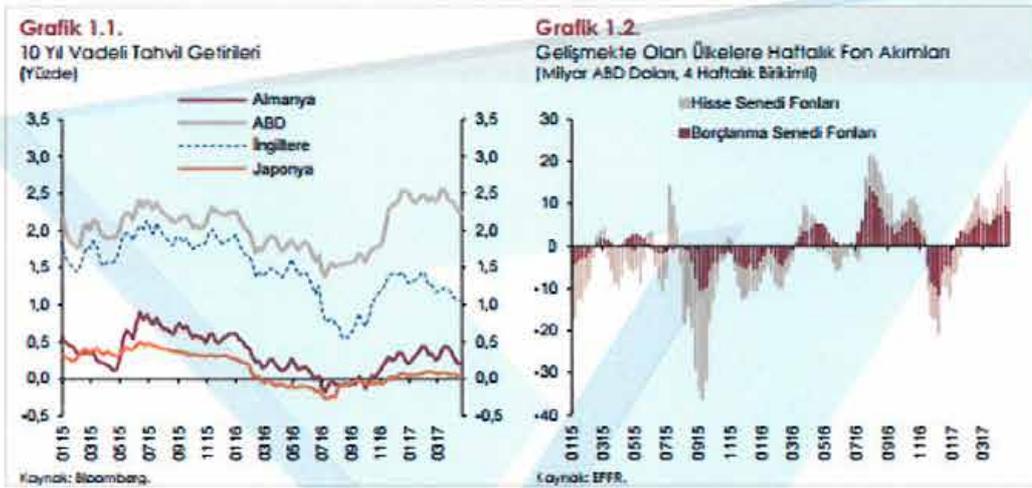
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu.

<sup>4</sup> Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2016 raporundan alınmıştır.

Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

## 5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü ve Genel Değerlendirme

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).



Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

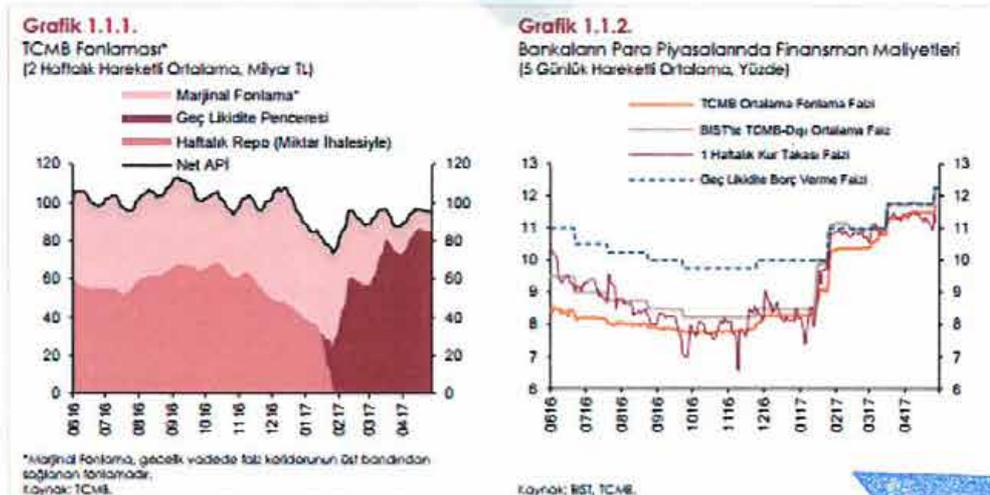
Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir.

2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetteki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

### Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.





### 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.3.1. Tekirdağ İli<sup>5</sup>

Tekirdağ 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. 6.313 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ilin denizden yüksekliği 0 - 200 m. arasındadır.

İl doğudan İstanbul'un Silivri ve Çatalca, kuzeyden Kırklareli'nin Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivan köyü, güneyden Marmara Denizi ve Çanakkale'nin Gelibolu ilçesiyle ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1,5 km. bir kıyısı vardır. İlin merkezi aynı adı taşıyan Tekirdağ şehridir.

Tekirdağ'ın tarihi Trakya'daki diğer illerle paralellik gösterir; ilk olarak Traklar tarafından iskan edilen bölge, Makedon, Pers, Roma ve Bizans egemenliğinin ardından 1357'de I. Murat tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmıştır. Tekirdağ, Osmanlı döneminin sonlarında Edirne vilayetine bağlı bir sancak merkezi idi. Kurtuluş Savaşı ile gelen zaferin ardından 13 Kasım 1922 tarihinde kalıcı olarak Türk topraklarına katıldı.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı'nın (Işıklar Dağı) 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. Yıllık Ortalama Sıcaklık: 13,8 °C Yıllık Ortalama Yağış: 583 mm'dir.

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



Avrupa'yı Asya kıtasına bağlayan E80 (TEM), E84 ve D-100 karayolları ile 56 km.'lik demiryolu ağının il sınırları içerisinde geçmesi, ilde büyük bir ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Uluslararası statüye sahip, Çorlu Hava Limanıyla çağdaş limancılığın gereği olarak tüm hizmetlerin verildiği, İl Merkez ilçedeki Akport ve M. Ereğlisi ilçesindeki Martaş limanları, hava ve deniz ulaşımına verilen önemi yansıtmaktadır.

Tekirdağ, Arkeoloji ve Etnografya Müzesi, Rakoczi Müzesi, Namık Kemal Evi, Osmanlı dönemine ait camileri, çeşmeleri, Karacakılavuz El Dokumaları, Kiraz Festivali, Bağbozumu ve Tepreş Şenlikleri, doğal plajları, doğa harikası Çamlıkoy'u (Kastro) ve diğerleri ile bir tarih ve turizm kentidir.

Özellikle yaz aylarında plajları ve eğlence yerleriyle bir eğlence merkezi olma yönünde hızla ilerleyen Kumbağ Beldesi ile yeşil bağları, zeytin bahçeleri, sahilleri ve şaraplarıyla ünlü Şarköy ve Marmara'nın Efes'i olarak anılan adeta bir açık hava müzesi görünümündeki antik ilçesi Marmara Ereğlisi ilçesi ve bağlı beldeleri önemli tatil merkezlerindedir.

### 5.3.2. Kapaklı İlçesi<sup>6</sup>

06.12.2012 tarihinde 28489 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan on dört ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi yedi ilçe kurulması ile bazı kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun gereğince 30.03.2014 tarihi itibariyle Belde belediyesi tüzel kişiliği kaldırılarak, Kapaklı ilçesi tüzel kişiliğini kazanmıştır.



<sup>6</sup> İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

## **Ekonomik Yapısı ;**

Kapaklı, 1973'lü yıllara kadar ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılıkla geçinen nüfusa sahipken 1973 yılından sonra Çerkezköy Organize Sanayi sitesinde fabrikaların çalışmaya başlamasıyla birlikte tarım dışı istihdam artmaya başlamıştır. Yıllar geçtikçe kurulan fabrikaların sayılarının artmasına paralel olarak tarım dışı istihdam da artmıştır. 6 Aralık 2012 tarihinde beş tane köy ve bir belde Kapaklı'ya bağlanarak Kapaklı'nın yeni mahalleleri oluşmuştur. Daha önce köy statüsünde olan Uzunhacı, Karlıköy, Bahçeagıl, Yanıkagıl ve Pınarca mahallelerinde yerel halkın büyük bir çoğunluğu, tarım ve hayvancılıkla geçimini sağlarken, Kapaklı merkez mahallelerinde ve Karaağaç Mahallesi'nde yaşayanların büyük bir çoğunluğu sanayi kuruluşlarında çalışarak geçimini sağlamaktadırlar.

1234 ha alana kurulu olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesinin büyük bir kısmı Kapaklı İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Burası Türkiye'nin en büyük ve en köklü sanayi bölgelerinden biridir. İstanbul'a yakınlığı ve geniş ulaşım imkanları nedeniyle ( TEM Otoyolu, Çerkezköy Tren yolu, Tekirdağ Limanı, Çorlu Havalimanı, İstanbul Atatürk Havalimanı) sürekli gelişme göstermektedir. Burada 321 sanayi parselinde 284 firma üretim ve inşaat halindedir. Buradaki firmaların 29'u yabancı ülke yatırımlarına aittir. 321 parselin dışında 3000m<sup>2</sup>'nin altında 39 küçük parselde üretim yapan 23 firma daha mevcuttur.

Ayrıca Karaağaç mahalle sınırı içinde yeni kurulan ıslah OSB alanında da 35 adet parselde bazıları inşaat sektöründe olmak üzere faal durumda fabrikalar mevcuttur. Islah OSB'den normal OSB'ye geçiş çalışmaları devam etmektedir. Hem ıslah OSB de hem de Çerkezköy OSB alanındaki çeşitli büyüklükteki bu firmalarda yaklaşık 60.000 kişi istihdam edilmektedir. Bölgemizde bulunan farklı ölçekteki sanayi kuruluşlarının çoğunluğu Türkiye'nin önde gelen sanayi kuruluşlarından. 2013 yılında açıklanan Türkiye'nin en büyük ilk 500 sanayi kuruluşunun 20 tanesi, ikinci 500 büyük kuruluş listesinin 14 tanesi bölgemizde yer almaktadır. Ayrıca 2013 yılında açıklanan Türkiye'nin büyük 1000 ihracatçı firması listesinde bölgemizden 24 firma yer almaktadır. Bu sanayi kuruluşlarının büyük bir kısmı Dünya'nın çeşitli ülkelerine ihracat yaparak hem bölge ekonomisine hem de Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlamaktadırlar. Her geçen gün sanayi kuruluşlarının sayısı artmakta ve buna bağlı olarak çalışan sayısı da artış göstermektedir.

## **Nüfus ;**

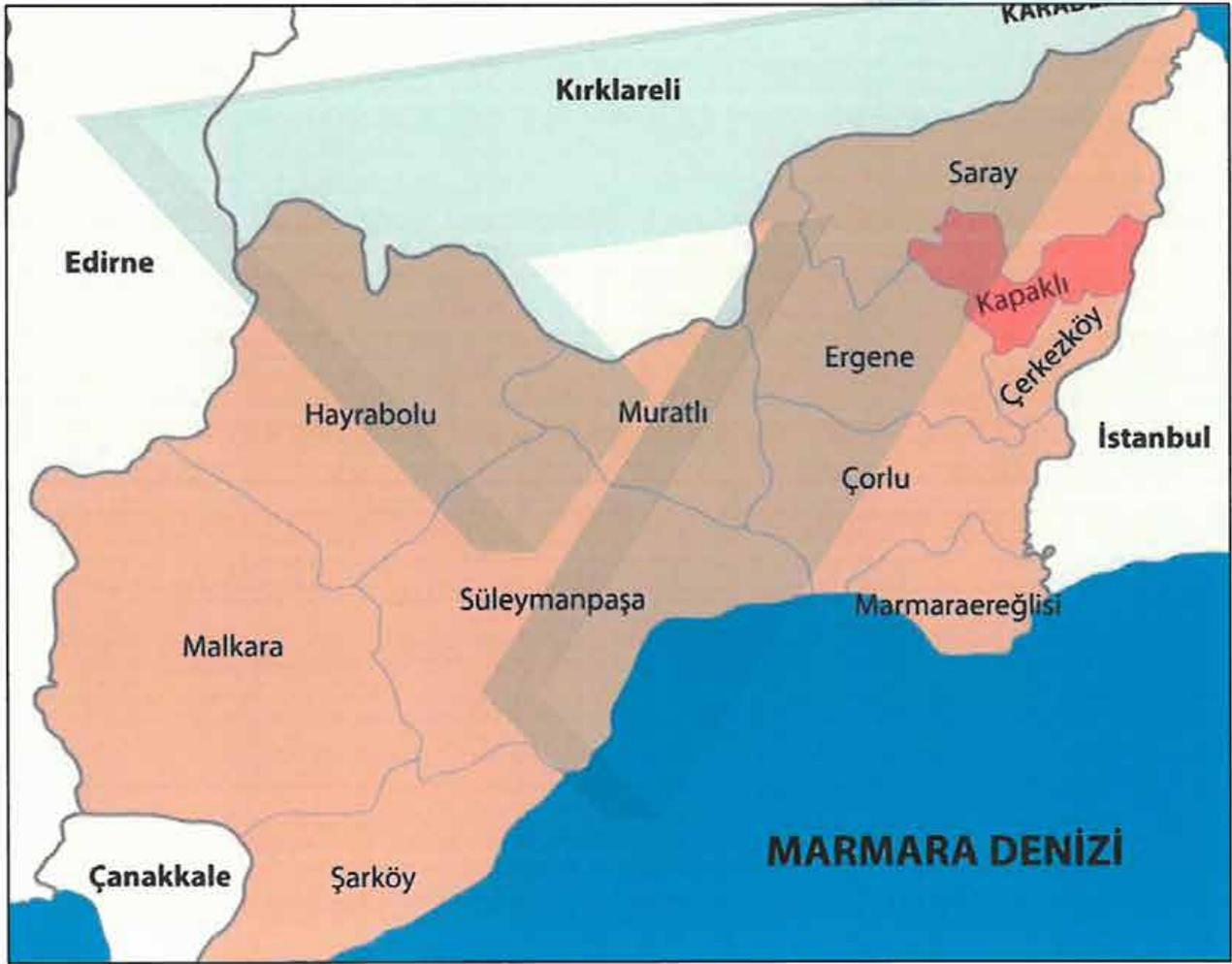
Kapaklı'nın nüfusu her geçen yıl artış göstermektedir. 2007 yılı itibariyle Karaağaç ve köylerden bağımsız nüfusu 41.956 olan Kapaklı merkez nüfusu 2013 yılı sonu itibariyle 70.267'ye 2014 yılı sonu itibariyle ise 75.894'e yükseldi. Büyükşehir Yasası ile birlikte Karaağaç ile eski ismi ile köylerin Kapaklı'ya bağlanması ile birlikte Kapaklı'nın toplam nüfusu 92.003'e yükseldi.





## Ulaşım ;

Kapaklı İlçesine ulaşım, karayolu ve demiryolu ile yapılmaktadır. Kapaklı ilçesi, Kınalı Ayrımı - Çerkezköy - Çorlu yolu ile Çerkezköy - Saray - Vize - Kırklareli yollarının kavşak noktasında bulunmaktadır. Ayrıca Beyciler-Çerkezköy bağlantı yolu ile TEM'e bağlanmaktadır. Kapaklı için önem taşıyan TEM bağlantı yolu, ilçenin İstanbul metropolü ile ilişkisini kuvvetlendirmektedir. Kapaklı ilçesinin, Tekirdağ il merkezi ile bağlantısı Çerkezköy - Çorlu - Tekirdağ karayolu ile sağlanmaktadır. Kapaklı ilçesine Çerkezköy demiryolu bağlantısı İstanbul - Edirne - Avrupa demiryolu ile sağlanmaktadır. Çerkezköy istasyonu önemli ihracat istasyonlarından biridir. Ayrıca İstanbul - Çerkezköy elektrikli banliyö hattında 1996'dan beri yolcu taşınmaktadır. İlçedeki deniz yolu bağlantısı, Tekirdağ limanı ile ilişkilidir.



Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Rapora konu taşınmazların değerlemesinde gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılmıştır “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

### 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

#### Satılık Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Sahibinden (544 332 48 68):** Kapaklı ilçesi Karaağaç Mahallesi, 644 Ada 4 Parselde konumlu, 1.518 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Konut Alanı” imarlı, Hmaks:6 kat yapılaşma şartları olan arsanın 970.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~639,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (532 161 30 37):** Kapaklı ilçesi Karaağaç Mahallesi, 660 Ada 2 Parselde konumlu, 1.211 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Konut Alanı” imarlı, Hmaks:6 kat yapılaşma şartları olan arsanın 750.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~619,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Göktürk Emlak İnşaat (546 272 38 60):** Kapaklı ilçesi Karaağaç Mahallesi, 736 Ada 5 Parselde konumlu, 1.761 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Konut Alanı” imarlı, Hmaks:4 kat yapılaşma şartları olan arsanın 1.150.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~653,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İmamoğlu Gayrimenkul İnşaat Arsa Ofisi (544 899 15 25):** Kapaklı ilçesi Karaağaç Mahallesinde konumlu, 1.208 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Konut Alanı” imarlı, Hmaks:6 kat yapılaşma şartları olan arsanın 680.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~563,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Endüstriyel Emlak Arsa Arazi Uzmanı Emlaxell (532 326 82 87):** Kapaklı ilçesi Karaağaç Mahallesi, 743 Ada 3 Parselde konumlu, 3.014 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Konut Alanı” imarlı, Hmaks:4 kat yapılaşma şartları olan arsanın 1.450.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~481,-TL/m<sup>2</sup>)

#### Kiralık Arsa Emsal Araştırmaları :

- **Cem Göre (532 172 00 59):** Çerkezköy ilçesi Veliköy Yalıboyu OSB Mahallesi, 174 Ada 10 Parselde konumlu, 4.759 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı, Hmaks:2 kat yapılaşma şartları olan arsanın 8.000,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.68,-TL/m<sup>2</sup>)

- **Cem Göre (532 172 00 59):** Çerkezköy ilçesi Veliköy Yalıboyu OSB Mahallesi, 596 Ada 4 Parselde konumlu, 2.052 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “**Sanayi Alanı**” imarlı, Hmaks:4 kat yapılaşma şartları olan arsanın 4.500,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.19,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Özerhan Gayrimenkul (539 380 92 08):** Çerkezköy ilçesi, Kızılpınar Beldesinde konumlu, 1.657 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “**Ticari Alan**” imarlı, Hmaks:3 kat yapılaşma şartları olan arsanın 2.500,-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~1.50,-TL/m<sup>2</sup>)

#### **Konut Emsal Araştırmaları:**

- **Kapaklı Yapı İnşaat (530 011 29 76):** Kapaklı İlçesi, İsmet Paşa Mahallesi'nde, Ege Suit Projesinde 1. katta konumlu, 60 m<sup>2</sup> alanlı 1+1 dairenin 160.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~2.666,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Cemtay Emlak (545 775 95 94):** Kapaklı İlçesi, İsmet Paşa Mahallesi'nde, sıfır binada 6. katta konumlu 70 m<sup>2</sup> alanlı 1+1 dairenin 150.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~2.142,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kapaklı Üç Yıldız İnşaat (544 860 88 31):** Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi'nde, sıfır binada 1. katta konumlu 93 m<sup>2</sup> alanlı 2+1 dairenin 195.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~2.096,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (543 593 94 90):** Kapaklı İlçesi, İsmet Paşa Mahallesi'nde Sedrus Konakları Projesinde 5. Katta konumlu 115 m<sup>2</sup> alanlı 2+1 dairenin 300.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~2.608,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Çotanak Gayrimenkul (535) 723 40 96):** Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi'nde, Garden City Projesinde 1. katta konumlu 108 m<sup>2</sup> alanlı 2+1 dairenin 255.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~2.361,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Metropol Group Gayrimenkul (553 450 86 66):** Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi'nde sıfır binada 3. Katta arka cephede konumlu 120 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 dairenin 265.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~2.208,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Metropol Group Gayrimenkul (553 450 86 66):** Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi'nde sıfır binada 3. Katta ön cephede konumlu 120 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 dairenin 275.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~2.291,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İsmetoğulları İnşaat (543 515 77 82):** Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi'nde Garden City Kapaklıda 6. Katta ön cephede konumlu 155 m<sup>2</sup> alanlı 3+1 dairenin 350.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~2.258,-TL/m<sup>2</sup>)

## Ticari Ünite Emsal Araştırması:

- **Fark Arsa Fabrikası (530 098 82 59):** Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi'nde, 5 yıllık binada, Kavaklı Pınar Bulvarına cephe konumda, 184 m<sup>2</sup> kullanım alanlı asma katlı dükkanın 625.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~ 3.396,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Hasacarlar İnşaat (533 497 21 56):** Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde 5 yıllık binada konumlu, Mithatpaşa Caddesi'ne cepheli, tabela değeri yüksek, 109 m<sup>2</sup> zemin kat, 58 m<sup>2</sup> depo alanlı toplam 167 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ( Birim Değer: ~6.586,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Anadolu Grup Emlak (555 333 39 22):** Kapaklı İlçesi, Atatürk Mahallesi'nde sıfır binada konumlu, Belediye Meydanı'na yakın mesafede, kurumsal firmalara uygun bodrum 72 m<sup>2</sup>, zemin 72 m<sup>2</sup> ve asma kat 72m<sup>2</sup> üç bölümlü toplam 216 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın 1.200.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~5.555,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kapaklı Yapı İnşaat (530 011 29 76):** Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde 10 yıllık binada, Halk Bankası Şubesinin ara sokağında, ticari hareketliliğin olduğu konumda, 297 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkanın 1.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~ 3.367,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (542 566 90 89):** Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde 4 yıllık binada, Belediye Meydanında konumlu, 170 m<sup>2</sup> zemin, 80 m<sup>2</sup> bodrum kat alanlı toplam 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen depolu dükkanın 725.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~ 2.900,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Kapaklı Yapı İnşaat (530 011 29 76):** Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde 5 yıllık binada, Erbay Plazanın ara sokağı konumda, 175 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu beyan edilen asma katlı dükkanın 500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değer: ~ 2.850,-TL/m<sup>2</sup>)

### 6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Parsellerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, yüzölçümleri, imar özellikleri, yapılaşma koşulları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır. Yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

Parsellerin rapor içeriğinde belirtilen alanları brüt alanlardır ve planda yaklaşık %10 oranında oranında bedelsiz terk yapılacağı bilinmektedir. Tüm bu verilerin yanı sıra taşınmazların konumları, çevresel özellikleri, bölgedeki gelişim ve mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, emsal verilerle kıyaslanmış ve konu parsellere düzeltmeler getirilerek değerleri takdir edilmiştir. Günümüz piyasa koşullarındaki takdir edilen m<sup>2</sup> birim değerleri ve taşınmazların değeri sayfa 38 deki tabloda verilmiştir.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3	4	5
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	1518	1211	1761	1208	3014
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	639	619	653	563	481
PAZARLIK PAYI	10%	10%	10%	5%	0%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL DEĞER(TL/m <sup>2</sup> )	575.1	557.1	587.7	534.85	481
TERK DÜZELTMESİ	0%	0%	-10%	0%	-10%
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-35%	-35%	-35%	-35%	-30%
KONUM DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	10%	10%	15%	10%	15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	373.815	362	352.62	347.6525	312.65
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	349.77~350				

\*Düzeltilme tablosu 1544 ada 1 nolu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.



SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTI		BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER (TL)
					Emsal	Hmaks		
1	1544	1	7,643.27	KONUT ALANI	1.15	30.50	350	2,675,144.50
2	1546	1	49,918.85	KONUT ALANI	1.15	30.50	350	17,471,597.50
3	1547	1	41,409.11	KONUT ALANI	1.15	30.50	350	14,493,188.50
4	1548	1	30,079.19	KONUT ALANI	1.15	30.50	350	10,527,716.50
5	1549	1	12,431.24	KONUT ALANI	1.15	30.50	335	4,164,465.40
6	1549	3	15,927.60	KONUT ALANI	1.15	30.50	300	4,778,280.00
7	1551	1	26,561.86	KONUT ALANI	1.15	30.50	335	8,898,223.10
8	1552	1	33,891.67	KONUT ALANI	1.15	30.50	340	11,523,167.80
9	1552	2	4,603.44	ARITMA TESİSİ ALANI			175	805,602.00
10	1553	1	12,313.14	KONUT ALANI	1.15	30.50	335	4,124,901.90
11	1554	1	18,557.90	KONUT ALANI	1.15	30.50	330	6,124,107.00
12	1555	1	17,835.22	KONUT ALANI	1.15	30.50	330	5,885,622.60
13	1556	1	15,602.98	KONUT ALANI	1.15	30.50	335	5,226,998.30
14	1557	1	41,758.18	KONUT ALANI	1.15	30.50	340	14,197,781.20
15	1558	1	23,327.48	KONUT ALANI	1.15	30.50	340	7,931,343.20
16	1558	3	3,701.88	TİCARET ALANI	1.60	SERBEST	420	1,554,789.60
17	1559	1	15,672.68	KONUT ALANI	1.15	30.50	335	5,250,347.80
<b>TOPLAM</b>								<b>125,633,277.00</b>

### Kira Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
	1	2	3
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	4759	2052	1657
KİRAYA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	1.68	2.19	1.50
PAZARLIK PAYI	0%	0%	0%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	1.68	2.19	1.5
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-20%	-25%	-25%
KONUM DÜZELTMESİ	-20%	-25%	-25%
İMAR FONKSİYONU	10%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	1.18	1.31	0.83
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	1.106~1.10		

\*Düzeltilme tablosu 1555 ada 1 nolu parsel baz alınarak hazırlanmıştır.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan kira değerleri sayfa 40'da tabloda sunulmuştur. Yukarıdaki tabloda kira emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır.







Sıra No	Ada No	Parsel No	Nitelik	Emlak GYO A.Ş Hissesine Düşen (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)	Parselin Yıllık Kira Değeri (TL)
1	1544	1	ARSA	7,643.27	1.17	9,000	108,000.00
2	1546	1	ARSA	49,918.85	1.17	58,250	699,000.00
3	1547	1	ARSA	41,409.11	1.17	48,300	579,600.00
4	1548	1	ARSA	30,079.19	1.17	35,000	420,000.00
5	1549	1	ARSA	12,431.24	1.12	13,900	166,800.00
6	1549	3	ARSA	15,927.60	1.00	16,000	192,000.00
7	1551	1	ARSA	26,561.86	1.12	29,700	356,400.00
8	1552	1	ARSA	33,891.67	1.13	38,500	462,000.00
9	1552	2	ARSA	4,603.44	0.58	2,700	32,400.00
10	1553	1	ARSA	12,313.14	1.12	13,750	165,000.00
11	1554	1	ARSA	18,557.90	1.10	20,400	244,800.00
12	1555	1	ARSA	17,835.22	1.10	19,600	235,200.00
13	1556	1	ARSA	15,602.98	1.12	17,400	208,800.00
14	1557	1	ARSA	41,758.18	1.13	47,300	567,600.00
15	1558	1	ARSA	23,327.48	1.13	26,450	317,400.00
16	1558	3	ARSA	3,701.88	1.40	5,190	62,280.00
17	1559	1	ARSA	15,672.68	1.12	17,500	210,000.00
<b>TOPLAM</b>						<b>5,027,280.00</b>	

### 6.3.1. Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Taşınmazın mevcut özellikleri nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile değeri de irdelenmiştir. Bu yöntem ile rapor konusu parseller üzerinde mevcut imar durumu doğrultusunda bir proje geliştirilmiştir.

## Varsayımlar

- Rapor konusu parsellerin üzerinde geliştirilmesi öngörülen projede Kapaklı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama imar Plan Notlarının 3.24.1, 3.24.2 maddelerine istinaden emsal değerleri %20 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- Ayrıca Revizyon Uygulama imar Planı 3.25. maddesine göre hesaplamalar brüt parsel üzerinden yapılmıştır.
- Geliştirilen projede yer alan ünitelerin satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Yapılan hesaplamalar sonucunda projenin tamamlanması halindeki değeri, proje geliştirilmiş arsa değerlerine ulaşılacaktır.
- Aşağıda parseller üzerinde geliştirilecek proje ile ilgili projeksiyonlar sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	İMAR FONKSİYONU	EMSAL	PLAN NOTU EMSAL ARTIŞI	YENİ EMSAL ORANI	EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
Rapor İçinde Açıklanmıştır.		362,930.37	KONUT ALANI	1.15	%20	1.38	500,843.91
1558	3	3,701.88	TİCARET ALANI	1.60	%20	1.92	7,107.61
<i>Toplam Konut Emsal İnşaat Alanı</i>							<i>500,843.91</i>
<i>Toplam Ticaret Emsal İnşaat Alanı</i>							<i>7,107.61</i>
<i>Toplam Emsal İnşaat Alanı</i>							<i>507,951.52</i>

- Değerlemede imar fonksiyonları aynı olan gayrimenkuller hesaplama tablolarına birlikte alınmışlardır.
- Satılabilir toplam inşaat alanının Emsale dahil inşaat alanının 1,20 katı, toplam İnşaat alanının ise Emsal alanının 1,50 katı olacağı varsayılmıştır.

Emsale Dahil Konut İnşaat Alanı	500,843.91
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Konut Alanları	100,168.78
Satılabilir Konut İnşaat Alanı	601,012.69
Emsale Dahil Ticaret İnşaat Alanı	7,107.61
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Ticaret Alanları	1,421.52
Satılabilir Ticaret Alanları	8,529.13
Yol Kotu Altında Kalan Konut ve Ticaret Emsal Harici Alanlar (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler)	152,385.46
Toplam İnşaat Alanı	761,927.28

- Arıtma Tesisi Alanı vasıflı 1552 Ada 2 Parsel hesaplamalara dahil edilmemiştir.
- İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil konut ve ticaret ünitelerinde 1.500 TL/m<sup>2</sup> birim değerde olacağı varsayılmıştır.
- Konut birim fiyatlarının ortalama 2.200 TL/m<sup>2</sup>, ticaret birim fiyatlarının ise ortalama 3.500 TL/m<sup>2</sup> den satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İnşaatın 2017 yılında başlayacağı ve 2019 yılı içinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Konutlarda satışların %10'unun 2017 yılında, %50'sinin 2018 yılında, %40'ının 2019 yılında, ticari ünitelerde ise satışların 2018 yılında tamamının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

### **Genel Varsayımlar**

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi ekteki tabloda gösterilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirası'nın her yıl %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan Değer**

İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

<b>Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	1,277,047,145.47
<b>Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	1,069,650,840.67
<b>Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	207,396,304.80

### **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

Yapılan gelir yaklaşımı hesaplamaları sonucu projelendirilmiş arsa değeri, 207.396.304,80 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değerinin, emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkullerin toplam pazar değeri **125.633.277,00 TL** olarak hesap ve takdir olunmuştur.



İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi 1544 Ada 1 Parsel, 1546 Ada 1 Parsel, 1547 Ada 1 Parsel, 1548 Ada 1 Parsel, 1549 Ada 1 ve 3 Parsel, 1551 Ada 1 Parsel, 1552 Ada 1 ve 2 Parsel, 1553 Ada 1 Parsel, 1554 Ada 1 Parsel, 1555 Ada 1 Parsel, 1556 Ada 1 Parsel, 1557 Ada 1 Parsel, 1558 Ada 1 ve 3 Parsel, 1559 Ada 1 Parsel olmak üzere toplam 17 adet parselin güncel piyasa rayiç bedelinin tespiti için hazırlanmıştır. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parsellerinin konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki detayları rapor içerisinde açıklanmış olan 17 adet gayrimenkulün piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **125.633.277,00-TL (Yüzyirmibeşmilyonaltıyüzotuzüçbinikiyüzyetmişyedi Türk Lirası)**'dir.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	125.633.277,00	32.463.379,07
Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri	148.247.266,86	38.306.787,30

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,87 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alan 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	 <b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)

#### EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve TAKBİS belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Fotoğraflar ve Uydu Görüntüsü
- Raporu Hazırlayanların SPK Lisans Belgesi Örnekleri