

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Çorlu / TEKİRDAĞ
(Ergene Vadisi Evleri
1 Adet Daire)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Talep Tarihi : 13 Ocak 2015

Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet

Ekspertiz Tarihi : 26 Ocak 2015

Rapor Tarihi : 28 Ocak 2015

Müşteri / Rapor No : 473 - 2015/408

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi : Ergene Vadisi Sitesi,
Esentepe Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi, No: 18,
C8 Blok, D:38
Çorlu / TEKİRDAĞ

Tapu Bilgileri Özeti : Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi,
Değirmenköy Yolu Mevkii, 2563 ada, 1 no'lu parsel
üzerinde kayıtlı C8 Blok, 38 nolu bağımsız bölüm

Mevcut Durum : Boş durumdadır.

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejantı: Konut Alanı
Emsal (E): 2,00 ve Bina yüksekliği (h_{max}): 36,50 m

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	200.000,-TL	85.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT ERGENE VADİSİ KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
6.3	PİYASA ARAŞTIRMASI	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	21
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	23

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Ergene Vadisi Evleri Projesi bünyesindeki bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	28 Ocak 2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Değirmenköy Yolu Mevkii, 2563 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı C8 Blok, 38 nolu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	:	Bağımsız bölüm boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı Emsal (E): 2,00 ve Bina yüksekliği (hmax): 36,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV hariç)		
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	:	200.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, KAT: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara. gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım / satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU**

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Tekirdağ
İLÇESİ	: Çorlu
MAHALLE	: Kazimiye
MEVKİİ	: Değirmenköy Yolu
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 2563
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 30 Bloktan ve toplam 1374 bağımsız bölümden ibaret betonarme bina ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 68.351,14 m ²
BLOK NO	: C8
KAT NO	: 9
BAĞ. BÖLÜM NO	: 38
ARSA PAYI	: 134/137446 (**)
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Konut
CİLT NO	: 110
SAYFA NO	: 10866
YEVMIYE NO	: 1065
TAPU TARİHİ	: 19.01.2009

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(**) Taşınmazın 134/137446 hissesine düşen arsa miktarı ~ 66,64 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü Portalı'ndan alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüş olup aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 19.01.2009 tarihli.
- Kazimiye Mah. 2563 Ada 1 Parsel 1 Blok 1 ve 2 nolu bağımsız bölümleri 1/1296 Hisse. 23.02.2009 – 4135
- KM'ne çevrilmiştir. 23.08.2011 - 17438

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

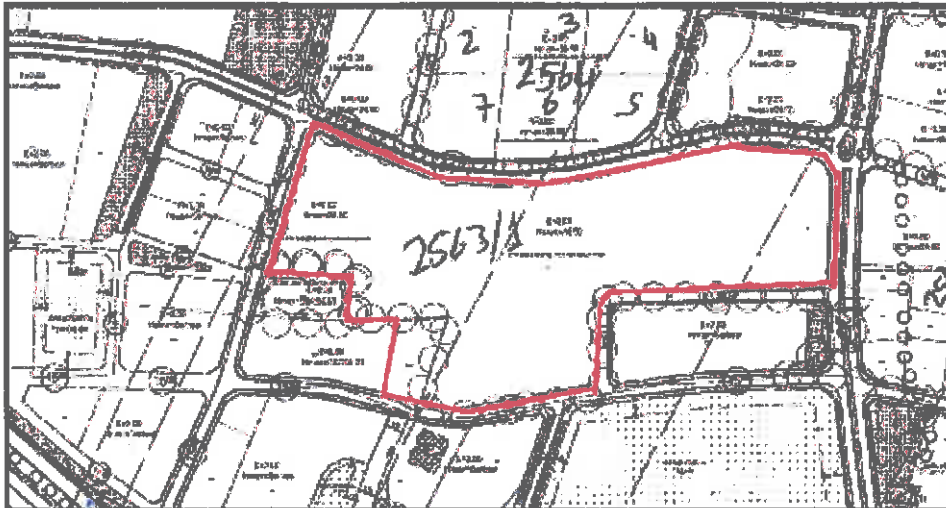
Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede parselin 11.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:

- Emsal (E)(*) : 2,00
- Bina yüksekliği (h_{max}) : 36,50 m

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

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Taşınmaza ait 19.01.2009 tarihli onaylı mimari projeler bulunmaktadır.
- o Söz konusu taşınmazın yer aldığı blok için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

Ada/ Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı kullanma İzin Belge Tarih/No	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
2563/1	C8	21.03.2008	43/C8	05.04.2011/94	7.589,27

- o Rapor konusu taşınmazın net ve brüt kullanım alanları da aşağıda tabloda sunulmuştur.

KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	ODA SAYISI	KULLANILIŞ ŞEKLİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	YÖNÜ
38	9.KAT	3+1	DAİRE	108,59	133,3	KB

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmaz için gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış olup yapı kullanma izin belgeleri de mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca hukuki durumunda da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, Adnan Doğu Caddesi üzerinde yer alan 2563 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki Ergene Vadisi Sitesi bünyesindeki C8 Blok'un 9. normal katındaki 38 no'lu bağımsız bölümdür.

Taşınmazın konumlu olduğu Ergene Vadisi Sitesi, İstanbul - Çorlu Karayolu üzerindeki Çorlu Emlak Bankası Konutları'nın yanından TEM Otoyolu bağlantı yolu istikametinde devam eden yeni çevre yolu üzerinde ve Emlak Bankası Konutları'nın yakın çevresinde bulunmaktadır.

Yakın çevrede Çarşı Konakları, Bahçeli Şehir Konakları, Nova Evleri, Sirella Evleri, Semilyon Konakları gibi konut projeleri, Çorlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait boş arsalar ve Emlak Bankası Konutları bulunmaktadır. Taşınmazlar Orion AVM ve TEM Otoyolu bağlantı yoluna yakın konumdadırlar.

Taşınmazın konumlu olduğu site; D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 500 m, Orion AVM'ye 1 km, Çorlu merkeze 4 km, TEM Otoyolu'na 14 km, Tekirdağ merkeze ise yaklaşık 45 km mesafededir.

Konumu, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU SPRADON QUARTZ SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Emlak Konut Ergene Vadisi Konutları
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Temmuz 2008
BİTİŞ TARİHİ	Nisan 2011
PARSEL SAYISI	1 adet
ARSA ALANI	68.351,14 m ²
TOPLAM KONUT SAYISI	1.296
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Radye temel)
İNŞAAT NİZAMI	Blok
MİMARİ TASARIM	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrı nizamda inşa edilmiştir.
BLOK SAYISI	A Blok – 8 adet (Konut bloğu) B Blok – 4 adet (Konut bloğu) C Blok – 8 adet (Konut bloğu) D Blok – 3 adet (Konut bloğu) Toplam – 23 adet Ayrıca proje bünyesinde E, F, G1, G2, G3, H ve F Bloklar ticari bloklardır
AKTİVİTELER	Açık yüzme havuzu ve sosyal tesis
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut (Kamera sistemi ve güvenlik elemanları)
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	Teras tipi
OTOPARK	Açık ve kapalı otopark mevcut

C8 Bloğun genel özellikleri

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 3
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı kombi
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Dış cephe kaplaması
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
GÜVENLİK	: Mevcut
PARATONER	: Mevcut
PARK YERİ	: Mevcut

Açıklamalar

- o Proje 2563 ada 1 parsel üzerinde yer almaktadır.
- o Halihazırda projenin inşaatı tamamlanmış olup oturma başlamıştır.
- o Site çevresi betonarme ihata duvar ve demir korkuluklar ile çevrilidir.
- o Site içerisinde 2 noktadan güvenlik kontrollü giriş sağlanmaktadır.
- o Peyzaj düzenlemesi tamamlanmıştır.
- o Proje bünyesinde 23 adet konut bloğu, 7 adet de ticari blok yer almaktadır.

KAPI NO	BULUNDUĞU KAT	ODA SAYISI	KULLANILIŞ ŞEKLİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	YÖNÜ
38	9.KAT	3+1	DAİRE	108,59	133,3	KB

- o Proje bir adet parsel üzerinde gerçekleştirilmiştir.
- o Proje bünyesinde 1.296 adet konut, 78 adet ticari ünite bulunmaktadır.
- o Salon ve odalarda zeminler laminat parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar ise alçıpan asma tavan üzeri su bazlı boyalıdır.
- o Mutfak haciminde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır.
- o Banyo haciminde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır. Vitrifiye tamdır.

- o Dış kapı çelik, iç kapılar ise paneldir. Pencere doğramaları ise PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Site içinde yollar, açık otoparklar ve projede belirlenmiş bölümlerde kapalı otoparklar bulunmaktadır.
- o Sosyal tesis içerisinde sauna, Türk hamamı, fitness center, oyun salonu ve kafe bulunmaktadır.
- o Ayrıca site içerisinde açık spor sahası, açık yüzme havuzu, çocuk oyun parkları ve yürüyüş yolları mevcuttur.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamında da gayrimenkule olan genel talep durağan seyrederken, kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı ve bölgesel artışlar olmuştur. 2015 yılının ilk çeyreğinde de gerek kentsel dönüşümün etkisi gerekse yeni büyük proje alanlarının yaratılmasıyla bölgesel artışın ilk çeyrekte de devam edeceği görüşünderiz.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

TEKİRDAĞ İLİ



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

Yüzölçümü 6.313 km²'dir.

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

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

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

Çorlu ilçesi



Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır.

İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır. Hatta Bursa'dan daha gelişmiş ve verimli sanayiye sahiptir. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şu an tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır.

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

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

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

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

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

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

Kırklareli, F-19 - c1, 1/25.000 ölçekli pafta üzerinde yer almaktadır. Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150-180 m arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır. Kuzeyden Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçesiyle, Tekirdağ'ın Saray ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçe rakımı 183 m'dir. İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 949 km²'dir. İlçe nüfusu 2011 yılına göre 215.293'dür. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 18.04.1996 tarihli

"Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre Çorlu 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Teknik altyapı,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı,

Olumsuz etken:

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Satılık konutlar

Ergene Vadsı Projesi'ndeki konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Projede konumlu 3+1 133 m² kullanım alanlı aynı tip dairenin 260.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.955,-TL)
İlgilisi / Vadi Gayrimenkul: 0 (539) 423 00 08
- Projede konumlu 2+1 76 m² kullanım alanlı dairenin 150.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.975,-TL)
İlgilisi / Vadi Gayrimenkul: 0 (539) 423 00 08
- 1+1 60 m² kullanım alanlı dairenin 110.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.835,-TL)
İlgilisi / Vadi Gayrimenkul: 0 (539) 423 00 08
- Aynı bölgede aynı özellikli binada konumlu ara katta yer alan 3+1 126 m² kullanım alanlı olarak pazarlanan dairenin 185.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.470,-TL)
İlgilisi / Çorlu Eskidji Gayrimenkul: 0 (532) 273 69 04

Bölgedeki kiralık konutlar

- Projede konumlu D blokta yer alan 4+1 167 m² brüt alanlı bahçe katı dairenin 1.500,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri ~ 8,98 TL)
İlgilisi / Vadi Gayrimenkul: 0 (539) 423 00 08
- Projede konumlu bir blokta yer alan 3+1 133 m² alanlı aynı tip ara kat dairenin 950,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri ~ 7,14 TL)
İlgilisi / Vadi Gayrimenkul: 0 (539) 423 00 08
- Projede konumlu 2+1 78 m² alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu dairenin 750,-TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (aylık m² birim kira değeri ~ 9,62 TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 (544) 699 33 69

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR ve KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgilerinde yer alan taşınmazların m² satış değerlerinin aritmetik ortalaması yaklaşık 1.810,-TL'dir. Rapor konusu taşınmaz cephe olarak daha düşük şerefeye sahiptir, ayrıca satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı görüşüyle m² satış değeri 1.500,-TL takdir edilmiştir.
- Emsal bilgilerine yer alan konutların ortalama aylık m² kira değerleri 8,58 TL mertebesinde dir. Pazarlık payı da olacağı görüşüyle aylık m² kira değeri 7,-TL olarak alınmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerleme s¼reci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu adet bağımsız b¼l¼m¼n g¼n¼m¼z koşullarındaki kira değeri ve arsa payı dahil toplam pazar değeri i¼in takdir olunan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Pazar Değeri:

BAğIMSIZ B¼L¼M NO	BR¼T KULLANIM ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEğERİ (TL)	PAZAR DEğERİ (TL)	KDV DAHİL PAZAR DEğERİ (TL)
C8 Blok - 38	133	1.500	200.000	202.000

Kira Değeri:

BAğIMSIZ B¼L¼M NO	BR¼T KULLANIM ALANI (M ²)	M ² BİRİM KİRA DEğERİ (TL)	YAKLAşIK AYLIK KİRA DEğERİ (TL)
C8 Blok - 38	133	7	930

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı m¼lk değerleme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve m¼lk¼n yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve m¼lk¼n belli bir s¼re i¼erisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bug¼nk¼ değerini hesaplayan y¼ntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı a¼ısından, gelir ¼reten m¼lk¼n piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek i¼in, karşılaştırılabilir m¼lklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu m¼lk¼n sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer m¼lklerde aynı d¼zeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir d¼zeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren m¼lk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak i¼in kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ¼d¼n¼ almış olsun) i¼in bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran m¼lk¼n sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5,45'dir. (yaklaşık 220 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümün toplam geliri; 930,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

930,-TL x 12 ay =11.160,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5,45 = 11.160,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri = **204.770,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (220 ay / 12 = 18,33 yıl; 1/18,33 yıl=) % 5,45 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	200.000,-TL
Gelir İndirgeme	204.770,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün pazar değeri **200.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 11 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 15 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1760
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 54.673.000,-TL

Not: 15 Kasım 2012 tarihinde tarafımızdan hazırlanan raporda 526 adet bağımsız bölüm için değer takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik şartları itibariyle arsa payı dahil **toplam pazar değeri için;**

200.000,-TL (İkiyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(200.000,-TL ÷ 2,3600 TL/USD (*) \cong **85.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3600 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 202.000,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Ocak 2015

(Ekspertiz tarihi: 26 Ocak 2015)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Tapu sureti
- Takbis Belgesi
- Yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri