

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Çerkezköy / TEKİRDAĞ**  
**Yıldızkent 1 adet daire**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 10 Mart 2017
<b>Sözleşme Tarihi - No</b>	: 04 Mayıs 2017 / 014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 04 Mayıs 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 09 Mayıs 2017
<b>Rapor No</b>	: 2017/2138
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi</b>	: İnönü Mahallesi, 77. Sokak, Yıldızı Kent Sitesi, Çoban Yıldızı Blok:4 Daire: 28 Kapaklı / TEKİRDAĞ
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Köyü, 319 ada 1 parsel üzerinde bulunan dört adet kargir apartman ve arsası bünyesinde yer alan 4. Blok 28 no'lu bağımsız bölüm
<b>Mevcut Durum</b>	: Mesken amaçlı kullanılmakta olup halihazırda boş durumdadır
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Lejanti: Konut Alanı Emsal (E): 1,15 ve Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ): 30,50 m Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen bağımsız
<b>Raporun Konusu</b>	: bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Taşınmazın Pazar Değeri	105.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	10
3.4.2	Belediye İncelemesi .....	10
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	11
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
4.2	TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT YILDIZKENT 3 KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	15
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	21
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	22
5.4	PIYASA ARAŞTIRMASI .....	23
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	25
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	26
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	27
7.1	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	27
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	29
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	30
7.4	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	30
8. BÖLÜM	SONUÇ.....	31

## 1. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

## 2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## **2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- 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.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





### 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,*

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların olduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- o 06.04.2006 tarihli yönetim planı.

#### **Serhler Bölümü:**

- o Kira Şerhi 17.02.2006 tarih 1255 yevmiye krokisinde gösterilen 34,64 m<sup>2</sup>'lik kısımda 49 yıllığına Tedaş Genel Müdürlüğü lehine (17.02.2006 tarih 1255 yevmiye no ile)

- o İhtiyati Tedbir: Çerkezköy 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 25.02.2009 tarih 2007/255 sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazıları ile (25.02.2009 tarih 2880 yevmiye no ile)

Söz konusu kira şerhi, TEDAŞ Kurumunun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

İhtiyadi Tedbir: Emlak Konut GYO A.Ş. Hukuk Müşavirliği'nden alınan ve ilgili mahkeme sunulan yazıya göre;

"Söz konusu ihtiyadi tedbir kararı rapora konu taşınmazın sözleşme ile satın alan şahsın taksit ödemelerini ve sözleşme gereğince yatırması gereken emlak vergisi, sigorta primi, site yönetimi alacağı vs. borçlarını gereği gibi ifa etmemesi üzerine Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/642 E. Sayılı dosyası ile elatmanı önlenmesi talepli dava açılmıştır. İşbu dava neticesinden Çerkezköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce 10.09.2015 tarih, 2012/642 E. ve 2015/730 K. Sayılı ilam ile "davanın kabulü... Davalı tarafından yapılan müdahalenin menii davalının tahliyesi" şeklinde hüküm tesis edilmiştir. Bunun üzerine İstanbul Anadolulu 18. İcra Müdürlüğü'nün 2016/4169 E. Sayılı dosyası ile söz konusu ilama dayalı olarak icra takibi başlatılmış ve Çerkezköy İcra Dairesi'nin 2017/121 talimat sayılı dosyası ile şahıs 08.02.2017 tarihinden bağımsız bölümden tahliye edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. ile şahıs arasında imzalana sözleşmeden kaynaklanan cayma bedeli, ecrimisil, kullanımdan kaynaklanan yıpranma bedeli vs. kesintiler yapıldıktan sonra konut alıcısının Emlak Konut GYO A.Ş. nezdinde herhangi bir hak ve alacağı bulunmamakla birlikte şirketin alacaklı olması söz konusudur. Mahkemenizden gönderilmiş olan ilgi kayıtlı müzakkere neticesinde tapu kaydına da işlenmiş olan ve açıklanan nedenlerle hükümsüz kalan ihtiyadi tedbir şerhinin kaldırılması için gereğinin yapılmasını arz ederiz."

Rapor ekinde mahkemeye sunulan yazının bir örneği bulunmaktadır.

**Tapu incelemesi itibariyle mahkemeye sunulan ve gerekçeleri ile izah edilen ihtiyadi tedbir kararının mahkeme tarafından kaldırılmasına müteakip rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### **3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER**

*Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,*

*Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.*

Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 319 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Konut Alanı" içerisinde kaldıkları öğrenilmiştir.

#### **Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:**

- **Emsal (E)(\*) : 1,15**
- **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) : 30,50 m**
- **Ayrık nizam**

(\*) **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.

### 3.3.1 Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

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

- o Parseller üzerinde yer alan bloklar için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİHİ / SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
319 / 1	C1 - C2 - C3 - C4	27.07.2004 - 5/21	27.02.2006 - 1/12	180

### 3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

### 3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

## 3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

### 3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

### 3.4.2 Belediye İncelemesi

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

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesi, İnönü Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, üzerinde konumlu Emlak Konut Yıldız Kent 2. Etap Sitesi, 319 ada 1 parsel üzerindeki Çoban Yıldızı 1-D kapı no'lu 4.bloğun 4.normal katındaki 28 no'lu bağımsız bölümdür.

Taşınmazın konumlu olduğu Emlak Konut Yıldız Kent 2. Etap Sitesi, Çerkezköy – Saray yolu üzerinde Kapaklı beldesinde yer alan dönel kavşaktan güneybatı istikametinde devam eden caddeye yakın konumda yer almaktadır.

Yakın çevresinde eski Emlak Bankası evleri, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından geliştirilen sosyal donatı alanlı ve modern şehircilik anlayışına uygun konut projeleri ile 3 – 4 katlı apartman tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır. Taşınmaz Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumlu olup, OSB'nin mevcudiyeti bölgede konut projelerine olan talebi arttırmaktadır. Bölgede ayrıca Yıldızkent İlköğretim Okulu bulunmaktadır.

Taşınmaz; Çerkezköy – Saray Yolu'na 1 km, Çerkezköy'e 4,50 km, TEM Otoyolu Gişeleri'ne ise 19 km mesafededir.

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

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



#### 4.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU EMLAK KONUT YILDIZKENT 3 KONUTLARI HAKKINDA GENEL BİLGİLER

<b>PROJE ADI</b>	Emlak Konut Yıldızkent Sitesi
<b>İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	Temmuz 2004
<b>BİTİŞ TARİHİ</b>	Şubat 2006
<b>PARSEL SAYISI</b>	3 adet
<b>ARSA ALANI</b>	32.920,86 m <sup>2</sup>
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	43.714 m <sup>2</sup>
<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas (Radye temel)
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Blok
<b>MİMARİ TASARIM</b>	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayrı nizamda inşa edilmiştir.
<b>BLOK SAYISI</b>	A Blok – 2 adet (Konut bloğu) B Blok – 3 adet (Konut bloğu) C Blok – 4 adet (konut bloğu) Toplam – 9 adet
<b>AKTİVİTELER</b>	Sosyal tesis ve spor alanı
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	Diş cephe boyası
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	Kiremit
<b>OTOPARK</b>	Mevcut

## Açıklamalar

---

- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu 18.200,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 319 ada 1 parsel üzerinde, ayırık nizamda betonarme tarzda inşa edilmiş, vaziyet planına göre C1, C2, C3 ve C4 olmak üzere 4 adet bloktan oluşan Çoban Yıldızı Sitesinde yer almaktadır.
- Site bünyesinde açık spor sahası, açık otopark ve çocuk oyun parkları mevcuttur. Değerleme konusu C-4 Blok, Çerkezköy Kapaklı Tapu Müdürlüğünde incelenen mimari projesinde ve yerinde; bodrum kat + zemin kat + 7 adet normal kat olmak üzere 9 kattan oluşmaktadır.
- Projesine göre binanın bodrum katında; sığınak, elektrik odası ve kapıcı dairesi, zemin katında; blok girişi ve 6 adet daire, 1.normal katta 6 adet daire, diğer normal katların herbirinde 6'şar adet daire yer almakta olup binada toplam 48 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- C-4 Bloğun vaziyet planına ve yerine göre parselin kuzey batı cephesinde kuzeyde konumludur. Blok girişi projesine uygun olacak şekilde zemin kat seviyesinden kuzey ve güney cepheden sağlanmaktadır. C-4 Blok'un kat sahanlıkları ve merdiven basamakları mermer kaplıdır. Bina dış cephesi plastik boyalıdır.
- Değerlemeye konu C-4 Blok 28 no'lu bağımsız bölüm mahalinde ve projesinde bina girişine göre arka cephede konumludur. Taşınmaz mimari projesinde ve yerinde 4.normal katta; antre, salon + oda ve mutfak alanlarından oluşmakta olup satış brüt alanı 64 m<sup>2</sup>'dir.
- Taşınmazın antre ve banyo mahallerinin zeminleri seramik kaplıdır. Salon ve oda mahallerinin zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Banyo duvarları fayans kaplı, tavanı plastik boyalıdır. Daire giriş kapısı çelik, iç kapıları ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC dir. Isıtma sistemi merkezi sistemdir. Binada 2 adet asansör bulunmaktadır.

### 4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaa özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanımı olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



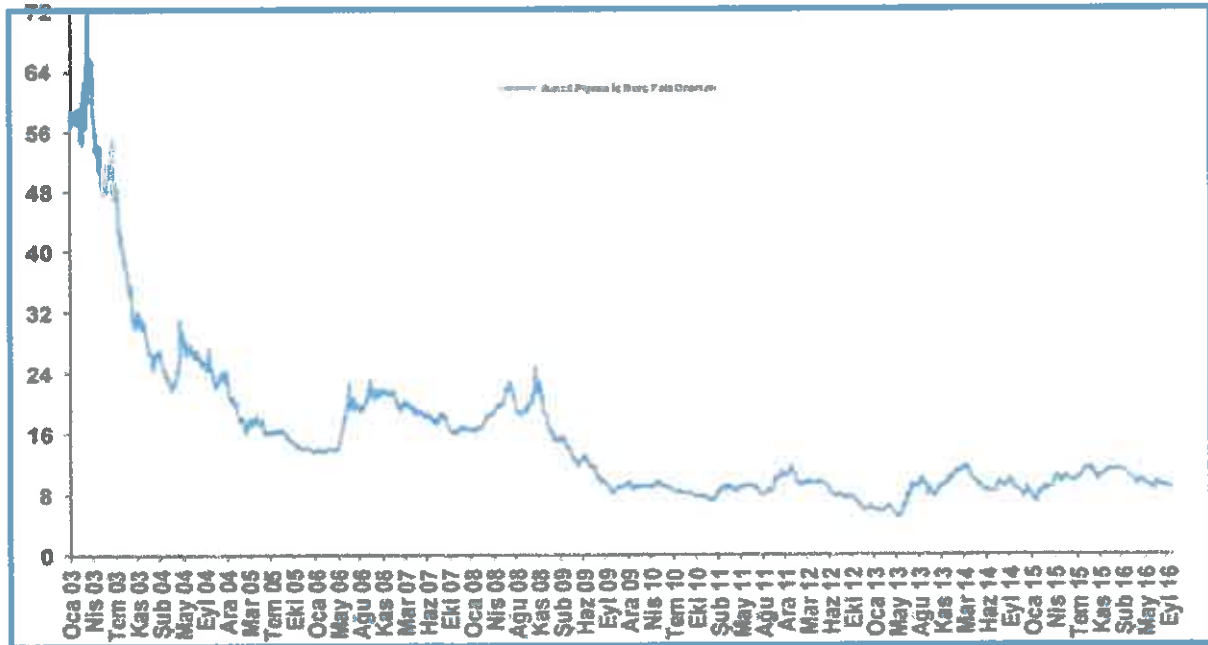
## 5. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

## 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

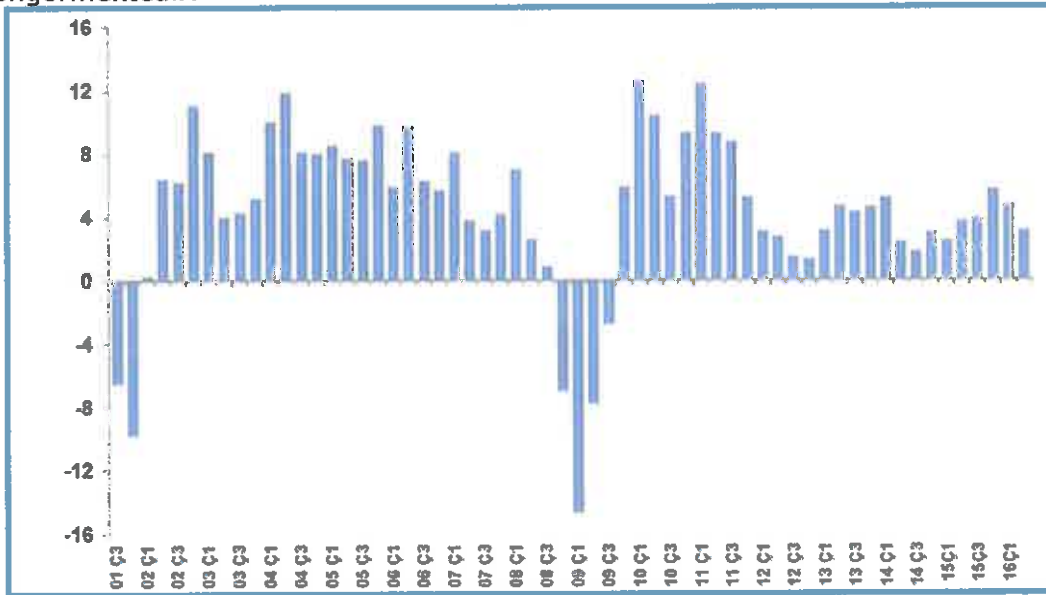
2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibarıyla faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmektedir.



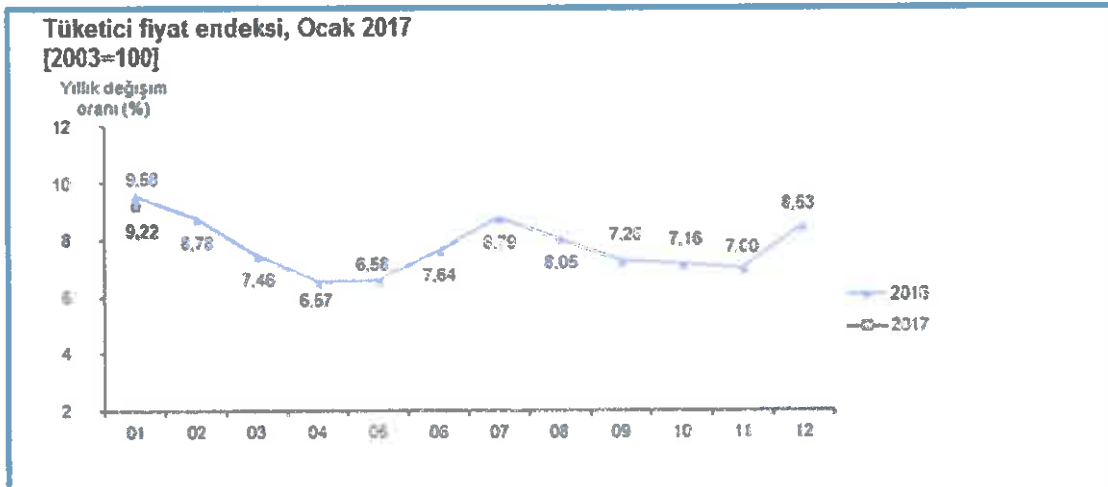


### 5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

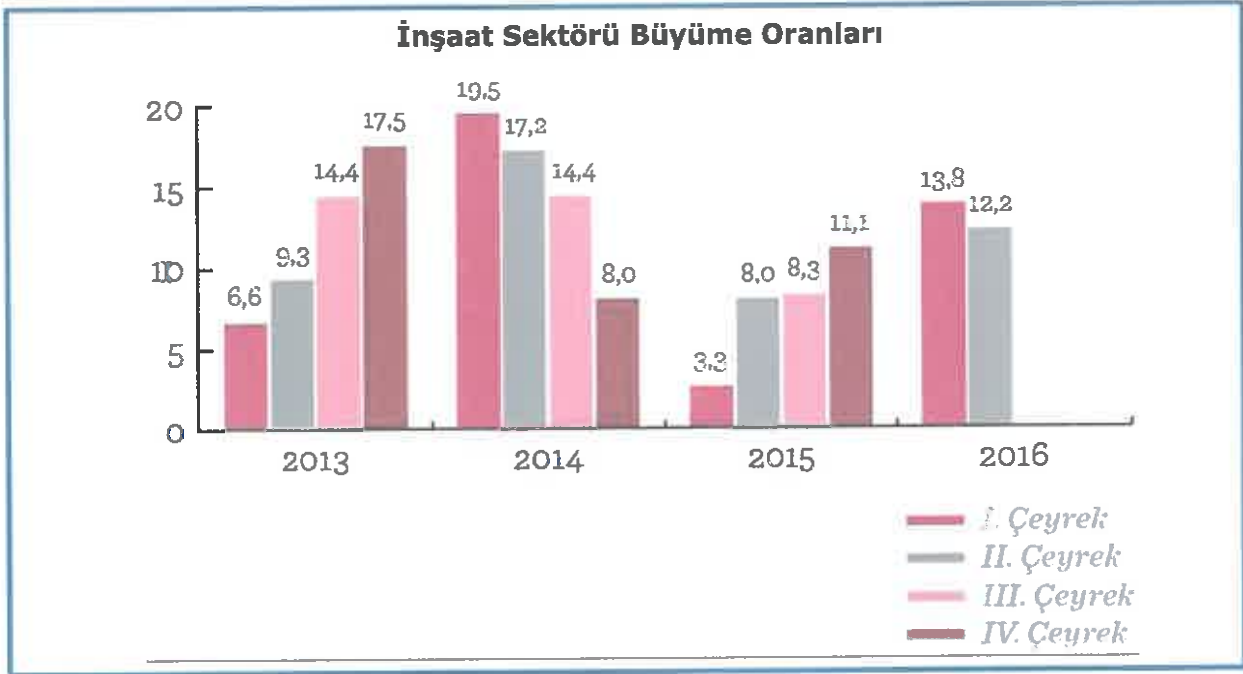
Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. OECD ise Türkiye'nin 2016 büyümesini %3,9 tahmin ederken 2017 yılı içinse %3,7'lik bir büyüme hızı öngörmektedir.



TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %2,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %2,46, bir önceki yılın aynı ayına göre %9,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,76 artış gerçekleşti.



### 5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

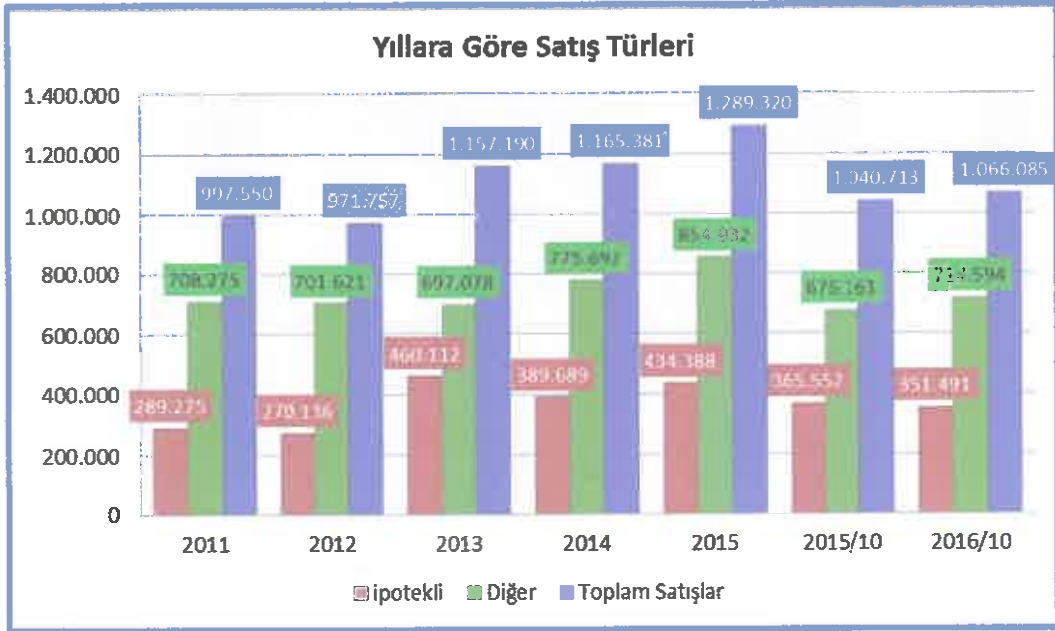
Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 14,2 yüzölçümü % 14 değeri % 19,7 daire sayısı ise % 16,2 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 (r)	2014 (r)	2016	2015
Bina sayısı	67 720	59 313	80 556	14,2	-26,4
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	104 079 720	91 281 259	125 083 576	14,0	-27,0
Değer (TL)	92 271 091 678	77 069 709 486	98 146 489 215	19,7	-21,5
Daire sayısı	499 053	429 409	586 294	16,2	-26,8

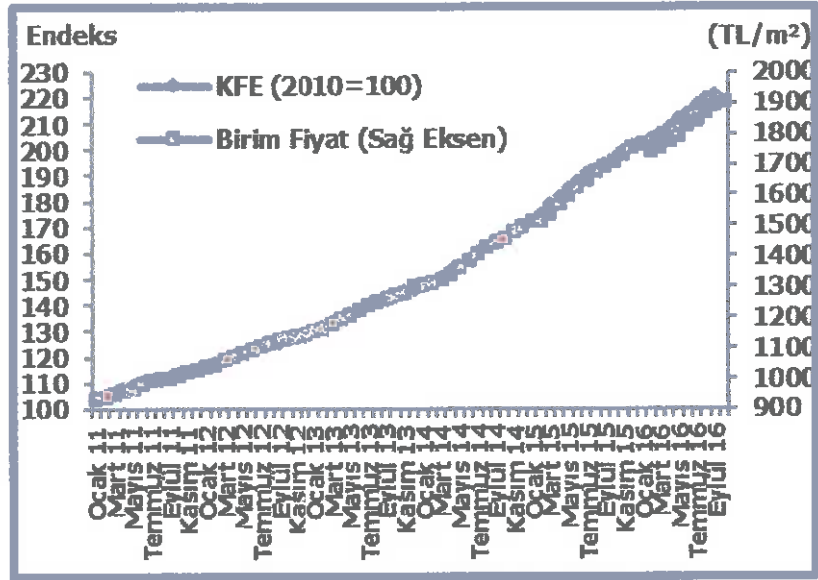
(r): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. TÜİK verilerine göre; Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Temmuz-Ağustos-Eylül aylarını kapsayan 2016 yılı üçüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre % 0,5, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %6,0 artmıştır.

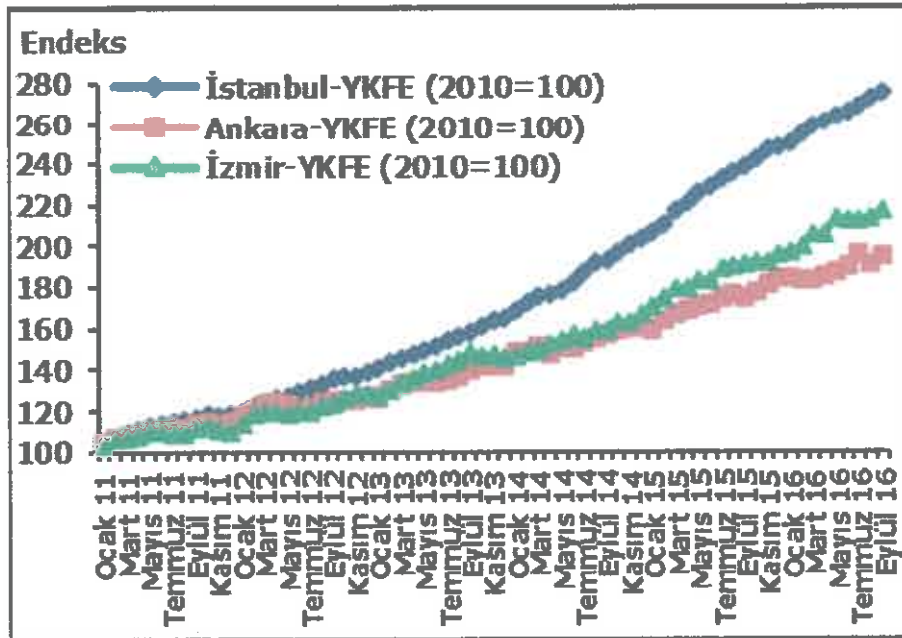
Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden derlediği bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaştı. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul’da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 yılında 1.341.453 adet olmuştur. Bu rakam bir önceki yıldan daha yüksektir.



Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 0,90, 1,57 ve 2,12 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 15,49, 11,11 ve 13,83 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: TCMB)



Kaynak: TÜİK

### 5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

#### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırdığı olması.

#### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

### 5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleştiren konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının ilk yarısından da öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

## 5.2 BÖLGE ANALİZİ

### Tekirdağ İli

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, güney-batıdan 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 km<sup>2</sup>'dir.

2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 972.875 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 1.200'den fazla sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Ayrıca Hayrabolu İlçesi'nde alt yapısı tamamlanmış ve Malkara İlçesinde ise faaliyete geçmek üzere olan Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır.

### Çerkezköy İlçesi

1 Nisan 1938'de Saray ilçesinden ayrılarak ayrı bir ilçe olmuştur. Doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu İlçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir.

Yüzölçümü 326 km<sup>2</sup>'dir. 2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 146.319 kişidir.

İdari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık ve Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy ve Kızılpınar) ve 5 köyden (Yanıkağıl, Pınarça, Bahçeağıl, Uzunhacı ve Karlıköy) oluşmaktadır.

Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul'a ise 110 km uzaklıktadır. Toprakları Ergene Havzası'ndaki hafif engebeli düzlüklerden oluşur. Tekirdağ'ın doğu kesiminde bulunan Çerkezköy yöresinde Yıldız Dağları'nın uzantıları ile arazi engebelenir. Tüm yerleşiminin

150 - 200 m altındaki kotlarda yer aldığı ve yüksekçe yerlerinde orman, tarım ve mera alanı olarak kullanıldığı görülmektedir.

Trakya ikliminin belirgin özelliklerinin etkisi altındadır. Genel olarak yazlar sıcak, kışlar ılık geçmektedir. Yörede zaman zaman soğuk kuzey rüzgarları sıcaklığın düşmesine yol açmaktadır. Sıcaklık yaz aylarında 25 - 35, kış aylarında +10, -8 dereceler arasında değişmektedir

### 5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### **Olumlu etkenler:**

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı,

#### **Olumsuz etken:**

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



## 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiştir.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Ekonomik Özellikler</b>	Bu raporda gelir kapitilizasyonu yönteminin uygulanması amacıyla kiralık gayrimenkuller de sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.



### **Bölgedeki satılık konutlar**

---

1. Taşınmazla aynı sitede konumlu, Yıldızkent Konutları C-1 blokun zemin katında yer alan 1+1, 64 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dairenin satış değeri 120.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.875,-TL)
2. Taşınmazla aynı sitede, Yıldızkent Konutları Çoban Yıldız bloklarında 2. katında yer alan 1+1, 64 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dairenin satış değeri 115.000,-TL'dir. Taşınmaz için halihazırda aylık 625,-TL kira ödenmekte olduğu bilgisi alınmıştır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.795,-TL) (m<sup>2</sup> birim kira değeri 9,60 TL)
3. Taşınmazla aynı sitede, Yıldızkent Konutları C-4 blokun 4. katında ön cephede yer alan 1+1, 64 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen dairenin satış değeri 135.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 2.110,-TL)
4. Taşınmazla aynı sitede, Yıldızkent Konutları Çoban Yıldız bloklarında yer alan 1+1, 64 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen daire 6 ay önce 95.000,-TL bedel ile satıldığı öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.485,-TL)

### **Bölgedeki kiralık konutlar**

---

1. Yıldızkent Konutları Çobanyıldızı bloğun 6. katında yer alan full eşyalı 1+1, 64 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 750,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 11,70 TL)
2. Taşınmazlara yakın konumdaki Yıldızkent Konutları Samanyolu 3 Bloğun 4. katında yer alan 3+1, 115 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 750,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 6,50-TL)

## 6. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## **6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 102 Uygulama Madde 8'e göre "Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi için birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin kullanıldığı hallerde, tek bir değerlendirme sonucuna ulaşılabilmesi için, belirlenen değerlendirme sonuçları analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle uygun bir nihai değer takdiri yapılması gerekmektedir."

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme (kapitalizasyonu) 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 değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN TESPİTİ

## PAZAR

### 7.1 PAZAR YAKLAŞIMI 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Emsal analizi:

Taşınmazın / taşınmazların pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		Oran Aralığı
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benze	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

### Konut Pazar Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	1.875	1.795	2.110	1.485
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>Büyüklik düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	- % 5	- % 5	- % 5	% 0
<b>Pazarlık payı</b>	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Yok
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	1.690	1.620	1.905	1.485
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>1.675</b>			

### Kiralık Emsaller Karşılaştırma Analizi

	Emsal 2 (satışlardaki)	Emsal 1	Emsal 2
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL)</b>	9,60	11,70	6,50
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Konut	Konut	Konut
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0
<b>Büyüklik düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 10
<b>İnşaat özellikleri düzeltmesi (iç mekan vs.)</b>	- % 5	- % 5	% 0
<b>Pazarlık payı</b>	Yok	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	9	10,5	8
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>~ 9</b>		

### 7.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen m<sup>2</sup> birim, piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

BAğ. BÖLÜM NO	KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEğERİ (TL/m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEğERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEğERİ (TL/ay)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEğERİ (TL)
28	4	64	1.675	9	575	105.000

### 7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün 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.**

### 7.2.1 KAPİTALİZASYON ORANI ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin satış değerlerine olan oranları incelendiğinde;

2 no'lu emsal için geri dönüş süresi ortalama 184 ay (15 yıl), kira emsallerinden hareketle sitedeki ortalama geri dönüş süresi 16 yıl mertebelerindedir. Emisallerin geri dönüş yıllarının aritmetik ortalamaları yaklaşık olarak  $(15 + 16) / 2 = 15,5$  yıl hesaplanmıştır.

### 7.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Taşınmaz için kapital oranı ise  $(186 \text{ ay} / 12 = 15,5 \text{ yıl}; 1/15,5 \text{ yıl} =)$  yaklaşık % 6,45 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç değeri "7.1.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemi" bölümünde 705,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise;

$$575,-\text{TL} \times 12 \text{ AY} = 6.900,-\text{TL}'\text{dir.}$$

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın pazar değeri;

$$\% 6,45 = 6.900,-\text{TL} / \text{Taşınmazın Pazar Değeri}$$

Taşınmazın Pazar Değeri  $\cong$  **107.000,-TL** olarak belirlenmiştir

### 7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	105.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu	107.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara 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; **pazar yaklaşımı yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **105.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Rapor konusu taşınmaz için son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 8. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 1 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **pazar değeri için;**

**105.000,-TL** (Yüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.  
(105.000,-TL ÷ 3,5540 TL/USD (\*)  $\cong$  **30.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru; 1,-USD = 3,5540 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 106.050,-TL'dir.

**Tapu incelemesi itibarıyla mahkemeye sunulan ve gerekçeleri ile izah edilen ihtiyadi tedbir kararının mahkeme tarafından kaldırılmasına müteakip rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.** İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 09 Mayıs 2017  
(Ekspertiz tarihi: 05 Mayıs 2017)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görünüşleri
- Taşınmazın İç ve Dış mekan görünüşleri
- Proje Bilgileri
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- İmar durumu örneği
- Tapu sureti
- Takyidat belgesi
- Mahkemeye yazılan yazı örneği
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belge örnekleri