

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 17 ADET PARSEL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	17.12.2013
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310037
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ÇERKEZKÖY KAPAKLI KÖYÜ'NDE YER ALAN 17 ADET PARSEL
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İNÖNÜ MAHALLESİ TOKİ YILDIZKENT 3.VE 4.ETAP BİTİŞİĞİ ÇERKEZKÖY/TEKİRDAĞ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
  - 6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - INA (Nakit Akışı Tablosu)
- Ek 2** - Taşınmazları Gösteren Fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 17 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 17 adet parselde, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 17.12.2013 tarih ve EML-1310037 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ SINIRLARINDA YER ALAN 17 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	1552 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE ARITMA TESİSİ BULUNMAKTA OLUP DİĞER PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
17 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	91.297.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ 17 ADET PARSEL

İli	:	TEKİRDAĞ
İlçesi	:	ÇERKEZKÖY
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	KAPAKLI
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Ada No	:	BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Parsel No	:	BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Alanı	:	BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Hisse oranı	:	TAM
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	10446
Cilt No	:	207
Sayfa No	:	BKZ.MÜLKİYET LİSTESİ
Tapu Tarihi	:	28.11.2005

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
F19B20D 2A	1544	1	Arsa	7.643,27	Tam	7.643,27	207	20480	10446	28.11.2005
F19B20D 2A	1546	1	Arsa	49.918,85	Tam	49.918,85	207	20482	10446	28.11.2005
F19B20D 2A	1547	1	Arsa	41.409,11	Tam	41.409,11	207	20483	10446	28.11.2005
F19B20D 2A	1548	1	Arsa	30.079,19	Tam	30.079,19	207	20484	10446	28.11.2005
F19B20D 2A	1549	1	Arsa	12.431,24	Tam	12.431,24	207	20485	10446	28.11.2005
F19B20D 2D	1549	3	Arsa	15.927,60	Tam	15.927,60	207	20487	10446	28.11.2005
F19B20D 2D	1551	1	Arsa	26.561,86	Tam	26.561,86	207	20490	10446	28.11.2005
F19B20D 2C	1552	1	Arsa	33.891,67	Tam	33.891,67	207	20491	10446	28.11.2005
F19B20D 2C	1552	2	Arsa	4.603,44	Tam	4.603,44	207	20492	10446	28.11.2005
F19B20D 2C	1553	1	Arsa	12.313,14	Tam	12.313,14	207	20493	10446	28.11.2005
F19B20D 2B	1554	1	Arsa	18.557,90	Tam	18.557,90	207	20494	10446	28.11.2005
F19B20D 2B	1555	1	Arsa	17.835,22	Tam	17.835,22	207	20495	10446	28.11.2005
F19B20D 2B	1556	1	Arsa	15.602,98	Tam	15.602,98	207	20496	10446	28.11.2005
F19B20D 2B	1557	1	Arsa	41.758,18	Tam	41.758,18	207	20497	10446	28.11.2005
F19B20D 2B	1558	1	Arsa	23.327,48	Tam	23.327,48	207	20498	10446	28.11.2005
F19B20D 2B	1558	3	Arsa	3.701,88	Tam	3.701,88	207	20500	10446	28.11.2005
F19B20D 2B	1559	1	Arsa	15.672,68	Tam	15.672,68	207	20501	10446	28.11.2005
<b>1 3 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>371.235,69 m<sup>2</sup></b>				

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

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

### TAŞINMAZ ÜZERİNDE

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

#### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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



## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kapaklı Belde Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 12.10.2012 tarih M.59.4KAP.0.13./5634 sayılı, 25.03.2013 tarih ile noter onaylı yazılı imar durumuna göre, taşınmazların 04.06.2007 tarih ve 130 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan tasdik tarihli 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı kapsamında kaldığı ve sahip oldukları lejantlar ve yapılaşma şartlarının ise tabloda belirtildiği şekilde oldukları öğrenilmiştir.

Yapılan incelemelerde parsellerin son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Parsellerin yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Lejantı	Yapılaşma Şartları			
1	1544	1	7.643,27	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
2	1546	1	49.918,85	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
3	1547	1	41.409,11	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
4	1548	1	30.079,19	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
5	1549	1	12.431,24	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
6	1549	3	15.927,60	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
7	1551	1	26.561,86	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
8	1552	1	33.891,67	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
9	1552	2	4.603,44	Aritma Tesisi Alanı				
10	1553	1	12.313,14	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
11	1554	1	18.557,90	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
12	1555	1	17.835,22	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
13	1556	1	15.602,98	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
14	1557	1	41.758,18	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
15	1558	1	23.327,48	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.
16	1558	3	3.701,88	Ticaret Alanı	Emsal:	1,20	Hmax:	serbest
17	1559	1	15.672,68	Konut Alanı	Emsal:	1,15	Hmax:	30,50m.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, 1552 ada, 2 no'lu parsel üzerinde halihazırda faal durumda olan bir arıtma tesisi bulunduğu, bu tesisin belediye tarafından işletildiği ve mülkiyetinin Kapaklı Belediyesi'ne bedelli olarak devredileceği öğrenilmiştir. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1552 ada, 2 no'lu parsel üzerinde halihazırda faal durumda olan bir arıtma tesisi bulunmakta olup ilgili belediyede yapılan incelemede tesise ait herhangi bir yapılaşma belgesine rastlanılmamıştır.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Tekirdağ İli , Çerkezköy İlçesi , Kapaklı Köyü'nde bulunan , aşağıdaki tabloda vasıfları , yüzölçümleri belirtilen 17 adet parseldir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar engebeli ve hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ ( M <sup>2</sup> )
1	1544	1	7.643,27
2	1546	1	49.918,85
3	1547	1	41.409,11
4	1548	1	30.079,19
5	1549	1	12.431,24
6	1549	3	15.927,60
7	1551	1	26.561,86
8	1552	1	33.891,67
9	1552	2	4.603,44
10	1553	1	12.313,14
11	1554	1	18.557,90
12	1555	1	17.835,22
13	1556	1	15.602,98
14	1557	1	41.758,18
15	1558	1	23.327,48
16	1558	3	3.701,88
17	1559	1	15.672,68
<b>TOPLAM</b>			371.235,69

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

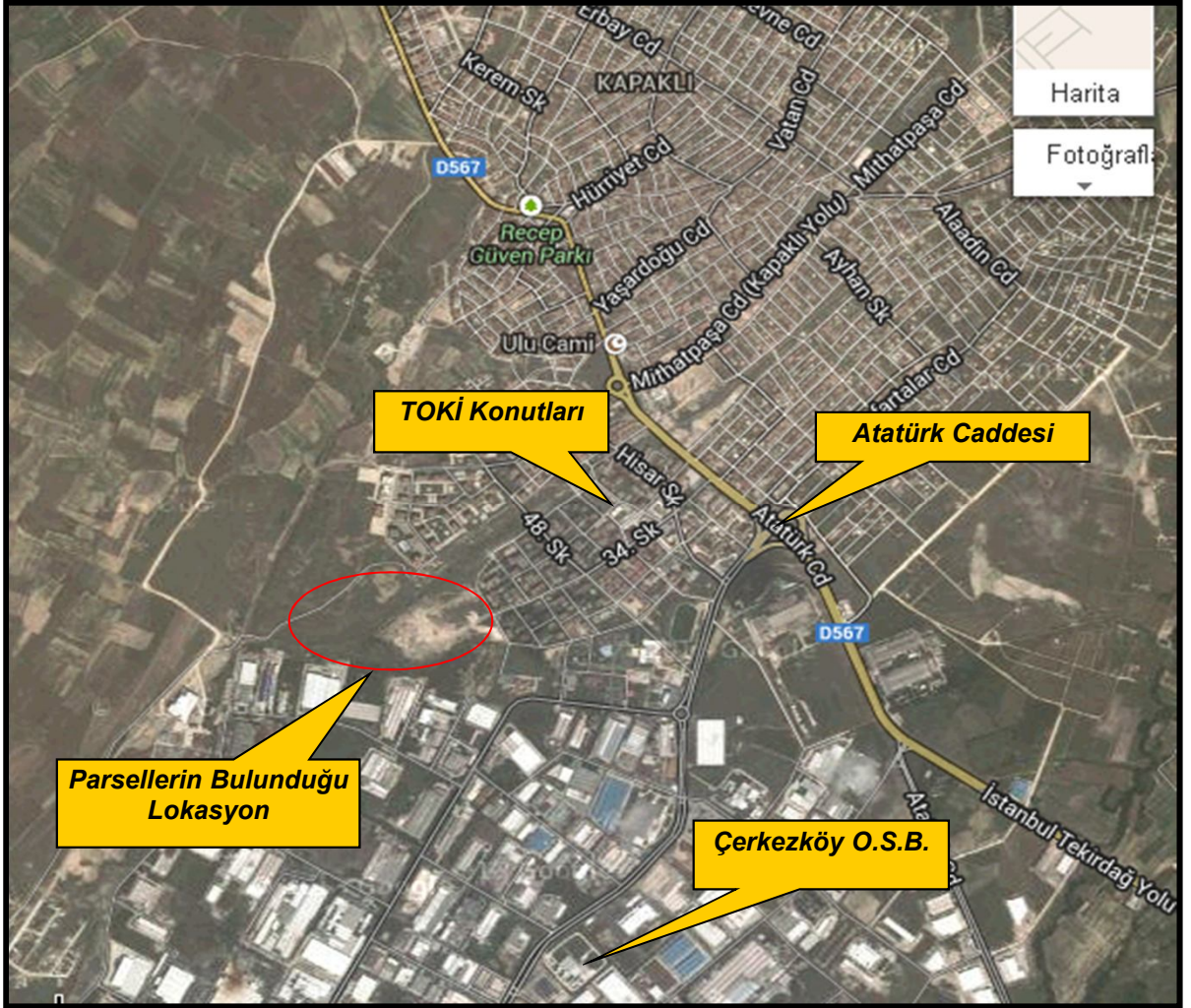
Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli , Çerkezköy İlçesi , Kapaklı Beldesi'nde TOKİ Yıldızkent Projesi'nin 3.ve 4. Etabının bitişiğinde yer alan toplam 17 adet parseldir.

Parseller, Çerkezköy istikametinden Kapaklı Beldesi girişinde yolun sol tarafında bulunan Yıldızkent Konutları 1. Etabının yanından sola doğru devam eden Gaziosmanpaşa Caddesi'nin (daha sonra Cumhuriyet Caddesi olarak devam etmektedir) sonunda TOKİ Yıldızkent Projesi 3. ve 4. Etabının bitişiğinde (batısında) yer almaktadırlar.

Parsellerin bitişiğinde halihazırda inşaatı yeni tamamlanmış olan Yıldızkent Konutları 3. ve 4. Etap blokları, Dream City Evleri, Duru Kapaklı Evleri gibi konut siteleri, Yıldızkent İlköğretim Okulu ile boş parseller yer almaktadır. Bölge, Kapaklı Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Parsellere ulaşım, Çerkezköy ilçe merkezinden Saray istikametine devam eden yol takip edilerek sağlanmaktadır. Taşınmazlar Çerkezköy – Saray Otoyolu'na yaklaşık 800 m, Kapaklı Belediyesi'ne 1,5 km, Kapaklı Organize Sanayi Bölgesi'ne 2 km, Çerkezköy merkeze 5 km, Saray merkeze 16 km, Tekirdağ merkeze ise 75 km mesafededirler. Konumları, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır. Taşınmazlar engebeli ve hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptirler. Geometrik olarak dörtgen ve yamuk şekline sahiptirler. Bölüm 3.1 de bulunan tabloda parsellerin ada , parsel numaraları ve yüzölçümleri verilmiştir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - 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. 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 sınıf yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

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.

Yıllık ortalama sıcaklık 13,80C°, yıllık ortalama yağış miktarı 583,3 mm ve ortalama bağıl nem %76'dır. İlde toplam 30 adet Mesleki ve Teknik eğitim veren lise mevcut olup yılda ortalama 3.000 mezun vermektedir. Namık Kemal Üniversitesine bağlı 9 ilçede 9 tane meslek yüksek okulu bulunmaktadır.

#### 4.1.2 - Çerkezköy İlçesi

hızlı olarak artmaktadır. Her yıl yeni fabrikalar yapıldığından dolayı çok göç almaktadır. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi Türkiye 'nin en büyük organize sanayi bölgelerinden birisidir .1972 yılında kurulmuştur. Çerkezköy de 420 adet fabrika bulunmaktadır. Çerkezköy'ün (TÜİK) 2009 nüfus sayım sonuçlarına göre İlçe(şehir) merkezi nüfusu; 69.875 Belde ve Köy nüfusu; 84.423 Toplam İlçe nüfusu ise 154.298'dur.Çerkezköy şehir merkezinde 8 adet mahalle vardır. Adları:Fevzipaşa Mah,Bağlık Mah,İstasyon Mah,Gazi Osman Paşa Mah,Gazi Mustafa Kemal Paşa Mah, Fatih Sultan Mehmet Mah , Cumhuriyet Mah, Yıldırım Beyazıt Mahallesidir.Çerkezköy ilçesine bağlı 5 köy bulunmaktadır.

Bunların adı , Çerkezköy şehir merkezine uzaklıkları ve (2009 TÜİK sayımı) nüfusları şöyledir : Pınarca Köyü nüfus :1524- uzaklık :5 Km,Yanıkağıl Köyü nüfus:1633- uzaklık:9 Km,Bahçeağıl Köyü nüfus:687- uzaklık:13 Km,Karlı Köyü nüfus:553-uzaklık:21 Km,Uzunhacı Köyü nüfus:534- uzaklık :20 km' dir. Çerkezköy İlçesine bağlı 4 belde(belediye) bulunmaktadır Bunlar :Kapaklı nüfus :50.644 - uzaklık:5km, Kızılpınar nüfus:13.608- uzaklık:3km,Karaağaç nüfus:9.930- uzaklık: 6 Km,Veliköy nüfus:5.336- uzaklık :7 Km'dir.Toplam belde ve köy olarak 9 adet yerleşim yeri vardır. Ayrıca Türkiye 'nin ilçe olmayan en büyük belde belediyesi 50.644 nüfusuyla Kapaklı 'dır. Çerkezköy ilçesine bağlıdır.

Çerkezköy ilçesi, doğu ve güneyde İstanbul ilinin Çatalca ve Silivri ilçeleri ile güneybatıda Çorlu ilçesi, batıda Kırklareli'nin Lüleburgaz ve kuzeyde Saray ilçeleri ile çevrilidir. Yüzölçümü 326 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin genel ekonomik yapısı sanayi ağırlıklıdır. Tarımla uğraşan aile sayısı 1200 civarındadır. Bu, nüfusun %5'ini oluşturmaktadır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır. 1552 ada 2 parsel üzerinde bulunan arıtma tesisine ait bir dosyaya ilgili belediyede rastlanılmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.



#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Taşınmazlar 1/1000 ölçekli planlarda yer almaktadırlar.
- \* Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.
- \* Çevresi toplu kont fonksiyonlu olarak gelişmektedir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* 1552 ada 2 parselin imarı kısıtlıdır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırması (Piyasa) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırması (Piyasa) Yaklaşımı, ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırması (Piyasa) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

#### Arsa Emsalleri

##### \* EREN GAYRİMENKUL

Tel 533 246 45 57

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.90 , H=18.50 metre olmak üzere konut alanında bulunan net 2.250 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 1.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	2250	.-M <sup>2</sup>	1.000.000	.-TL	444	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

##### \* YONCA EMLAK

Tel 282 726 81 10

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.90 , H=18.50 metre olmak üzere konut alanında bulunan net 4.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 1.700.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	4000	.-M <sup>2</sup>	1.700.000	.-TL	425	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

##### \* YONCA EMLAK

Tel 282 726 81 10

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.20 olmak üzere ticaret alanında bulunan net 12.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 4.800.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	12000	.-M <sup>2</sup>	4.800.000	.-TL	400	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

##### \* İZEM EMLAK

Tel 282 788 71 11

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan E=1.90 , H=18.50 metre olmak üzere konut alanında bulunan net 3.500 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan arsanın 1.400.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	3500	.-M <sup>2</sup>	1.400.000	.-TL	400	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-----	---------------------

**Konut Emsalleri****\* SAHİBİNDEN**

Tel 282 226 61 69

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Yıldızkent Konutları'nda bulunan 5.katta konumlu 3+1 kullanımlı 115 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 97.500.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	115	.-M <sup>2</sup>	97.500	.-TL	848	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 533 313 78 86

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Dream City de ( havuzlu , sosyal donatıları bulunan ) bulunan 3.katta konumlu 3+1 kullanımlı 156 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 200.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	156	.-M <sup>2</sup>	200.000	.-TL	1.282	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* ARDA GAYRİMENKUL**

Tel 534 010 89 97

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Yıldızkent Konutları'nda bulunan 5.katta konumlu 3+1 kullanımlı 115 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 105.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	115	.-M <sup>2</sup>	105.000	.-TL	913	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

**\* ARDA GAYRİMENKUL**

Tel 534 010 89 97

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Yıldızkent Konutları'nda bulunan 2.katta konumlu 3+1 kullanımlı 143 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 143.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	143	.-M <sup>2</sup>	143.000	.-TL	1.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 537 736 96 90

Yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan Yıldızkent Konutları'nda bulunan 4.katta konumlu 3+1 kullanımlı 115 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dairenin 110.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	115	.-M <sup>2</sup>	110.000	.-TL	957	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

**Dükkan Emsalleri****\* İZEM EMLAK**

Tel 282 788 71 11

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan zemin katta konumlu 75 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 150.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	75	.-M <sup>2</sup>	150.000	.-TL	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* İZEM EMLAK**

Tel 282 788 71 11

Yapılan görüşmede Kapakılı Merkez'de bulunan zemin katta konumlu 800 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 1.800.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	800	.-M <sup>2</sup>	1.800.000	.-TL	2.250	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* YILTAŞ EMLAK**

Tel 282 725 10 40

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan zemin katta konumlu 690 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 750.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	690	.-M <sup>2</sup>	750.000	.-TL	1.087	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* SAHİBİNDEN**

Tel 545 650 44 16

Yapılan görüşmede aynı bölgede bulunan zemin katta konumlu 30 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan dükkanın 55.000.TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	30	.-M <sup>2</sup>	55.000	.-TL	1.833	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	--------	------	-------	---------------------

1552 ada 2 parsel 2013 yılı emlak rayiç bedeli : 185.-TL/m<sup>2</sup>dir.

1552 ada 2 no'lu parselin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	ARSA	ARSA	ARSA
SATIŞ FİYATI		1.000.000	1.700.000	1.400.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	7643,27	2.250	4.000	3.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		444	425	400
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E=1.15	E=1.90	E=1.90	E=1.90
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-40%	-40%	-40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>250</b>	<b>267</b>	<b>255</b>	<b>240</b>

Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede konut imarlı arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne, konumuna , yapılaşma şartlarına göre 225.-400.-TL arasında değiştiği , ticari imarlı arsaların da m<sup>2</sup> birim fiyatının büyüklüğüne , konumuna , yapılaşma şartlarına göre 350.-450.-TL arasında değiştiği anlaşılmıştır.Bu duruma göre parseller için 1544 ada 1 parsel referans olarak alınmış ve onun için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer parselelere değer verilirken 1544 ada 1 parselin birim m<sup>2</sup> değeri olan 250.-TL referans değeri olarak alınmıştır.

1552 ada 2 no'lu parselin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)						
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri (TL )	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (TL)	Birim Kira Değeri (TL/M <sup>2</sup> /AY)
1544	1	7.643,27	250,00	1.910.817,50	1.910.000,00	1,04
1546	1	49.918,85	250,00	12.479.712,50	12.480.000,00	1,04
1547	1	41.409,11	240,00	9.938.186,40	9.940.000,00	1,00
1548	1	30.079,19	250,00	7.519.797,50	7.520.000,00	1,04
1549	1	12.431,24	240,00	2.983.497,60	2.985.000,00	1,00
1549	3	15.927,60	250,00	3.981.900,00	3.980.000,00	1,04
1551	1	26.561,86	250,00	6.640.465,00	6.640.000,00	1,04
1552	1	33.891,67	250,00	8.472.917,50	8.475.000,00	1,04
1552	2	4.603,44	185,15	852.326,92	852.000,00	0,77
1553	1	12.313,14	250,00	3.078.285,00	3.080.000,00	1,04
1554	1	18.557,90	240,00	4.453.896,00	4.455.000,00	1,00
1555	1	17.835,22	240,00	4.280.452,80	4.280.000,00	1,00
1556	1	15.602,98	240,00	3.744.715,20	3.745.000,00	1,00
1557	1	41.758,18	240,00	10.021.963,20	10.020.000,00	1,00
1558	1	23.327,48	240,00	5.598.595,20	5.600.000,00	1,00
1558	3	3.701,88	425,00	1.573.299,00	1.575.000,00	1,77
1559	1	15.672,68	240,00	3.761.443,20	3.760.000,00	1,00
<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>				<b>91.297.000,00</b>		
<b>PARSELLERİN TOPLAN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>				<b>91.297.000,00</b>		
<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-USD)</b>				<b>44.535.121,95</b>		

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. 1552 ada 2 parsel Arıtma Tesisi Alanında yer aldığından nakit akışı yönteminde kamulaştırılacak alan kısmında belirtilmiştir. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda "Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

#### Genel Kabul ve Varsayımlar

**Satılabilir Alan İlave Oranı;** Bölgede ve ülke genelinde benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanına, merdiven kovası, bina girişi ve emsale dahil olmayan diğer kullanım alanlarının ilavesi ile (balkon, teras, kat bahçesi vb.) belli bir miktar artırılarak hesaplandığı gözlemlenmektedir. İncelenen örnek projelerde bu artış miktarının %10 ila %20 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

**İnşaat Alanı İlave Oranı;** Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %20 ila %50 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu projenin bulunduğu bölge ve benzer proje örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%25** değeri kabul edilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Alan	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
1544	1	7.643,27m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	8.789,76m <sup>2</sup>
1546	1	49.918,85m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	57.406,68m <sup>2</sup>
1547	1	41.409,11m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	47.620,48m <sup>2</sup>
1548	1	30.079,19m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	34.591,07m <sup>2</sup>
1549	1	12.431,24m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	14.295,93m <sup>2</sup>
1549	3	15.927,60m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	18.316,74m <sup>2</sup>
1551	1	26.561,86m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	30.546,14m <sup>2</sup>
1552	1	33.891,67m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	38.975,42m <sup>2</sup>
1552	2	4.603,44m <sup>2</sup>	Aritma Tesisi Alanı	Emsal:		
1553	1	12.313,14m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	14.160,11m <sup>2</sup>
1554	1	18.557,90m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	21.341,59m <sup>2</sup>
1555	1	17.835,22m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	20.510,50m <sup>2</sup>
1556	1	15.602,98m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	17.943,43m <sup>2</sup>
1557	1	41.758,18m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	48.021,91m <sup>2</sup>
1558	1	23.327,48m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	26.826,60m <sup>2</sup>
1558	3	3.701,88m <sup>2</sup>	Ticaret Alanı	Emsal:	1,20	4.442,26m <sup>2</sup>
1559	1	15.672,68m <sup>2</sup>	Konut Alanı	Emsal:	1,15	18.023,58m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		371.235,69m <sup>2</sup>			1,14	<b>421.812,18m<sup>2</sup></b>

Emlak Konut GYO A.Ş. Hisseleri için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%25)
1544	1	Konut Alanı	8.789,76	10.108,22	10.987,20
1546	1	Konut Alanı	57.406,68	66.017,68	71.758,35
1547	1	Konut Alanı	47.620,48	54.763,55	59.525,60
1548	1	Konut Alanı	34.591,07	39.779,73	43.238,84
1549	1	Konut Alanı	14.295,93	16.440,31	17.869,91
1549	3	Konut Alanı	18.316,74	21.064,25	22.895,93
1551	1	Konut Alanı	30.546,14	35.128,06	38.182,67
1552	1	Konut Alanı	38.975,42	44.821,73	48.719,28
1552	2	Arıtma Tesisi Alanı	0,00	0,00	0,00
1553	1	Konut Alanı	14.160,11	16.284,13	17.700,14
1554	1	Konut Alanı	21.341,59	24.542,82	26.676,98
1555	1	Konut Alanı	20.510,50	23.587,08	25.638,13
1556	1	Konut Alanı	17.943,43	20.634,94	22.429,28
1557	1	Konut Alanı	48.021,91	55.225,19	60.027,38
1558	1	Konut Alanı	26.826,60	30.850,59	33.533,25
1558	3	Ticaret Alanı	4.442,26	5.108,59	5.552,82
1559	1	Konut Alanı	18.023,58	20.727,12	22.529,48
<b>TOPLAM</b>			<b>421.812,18</b>	<b>485.084,01</b>	<b>527.265,23</b>

Lejant/Fonksiyon	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Satılabilir İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) (%25)
Konut Alanı	362.930,37	417.369,93	479.975,41	521.712,41
Ticaret Alanı	3.701,88	4.442,26	5.108,59	5.552,82
Gelir Hesabına Konu Olan Alanlar	366.632,25	421.812,18	485.084,01	527.265,23

Arıtma Tesisi Alanı	4.603,44			
Kamulaştırılacak Alanlar	<b>4.603,44</b>			

### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 371.235,69 m<sup>2</sup> dir. Emlak G.Y.O. A.Ş. taşınmazların 1/1 hissesine sahiptir. Yapılaşma koşullarına bağlı olarak emsal inşaat alanları hesaplanmış ve yukarıda "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu" hazırlanmıştır. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 60 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
Konut	30,00%	30,00%	20,00%	10,00%	10,00%	
Ticaret	10,00%	10,00%	20,00%	30,00%	30,00%	

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **1.025.-TL/M<sup>2</sup>**, ticari birimlerin satış değerlerinin 1.dönemde ortalama **2.000.-TL/m<sup>2</sup>** ile satışa sunulabileceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
Konut (10%)	1.025 TL/m <sup>2</sup>	1.128 TL/m <sup>2</sup>	1.240 TL/m <sup>2</sup>	1.364 TL/m <sup>2</sup>	1.501 TL/m <sup>2</sup>	
Ticaret (10%)	2.000 TL/m <sup>2</sup>	2.200 TL/m <sup>2</sup>	2.420 TL/m <sup>2</sup>	2.662 TL/m <sup>2</sup>	2.928 TL/m <sup>2</sup>	

### Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

#### Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı III.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m<sup>2</sup> birim yapı maliyet listesine göre III.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 585,00-TL olarak belirlenmiştir. Belirlenmiş olan bu değer 2014 yılı için, %11 artış ile ~650,00.-TL dolayında olacağı varsayılmıştır.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin **650,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %11 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
11,00%	650 TL/m <sup>2</sup>	722 TL/m <sup>2</sup>	801 TL/m <sup>2</sup>	889 TL/m <sup>2</sup>	987 TL/m <sup>2</sup>	

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 548.355,84 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olması öngörülen konut projesi için öngörülen inşaat süresi 5 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
<b>Dağılım</b>	30,00%	30,00%	20,00%	10,00%	10,00%	

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	5.dönem	6.dönem
<b>Dağılım</b>	30,00%	30,00%	20,00%	10,00%	10,00%	
<b>Birim Maliyet</b>	650 TL/m <sup>2</sup>	722 TL/m <sup>2</sup>	801 TL/m <sup>2</sup>	889 TL/m <sup>2</sup>	987 TL/m <sup>2</sup>	
<b>İnşaat (m<sup>2</sup>)</b>	158.179,57	158.179,57	105.453,05	52.726,52	52.726,52	
<b>Maliyet (TL)</b>	102.816.719	114.126.558	84.453.653	46.871.778	52.027.673	

### Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve alt gelir düzeyine hitap edecek sosyal konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin minimum düzeyde tutulacağı, inşaatın ihale kanunu ile taahhüt şeklinde yaptırılacağı ve satışların Emlak Konut GYO bünyesinde gerçekleştirileceği öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m<sup>2</sup> ile 50,00 TL/m<sup>2</sup> arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **10,00 TL/m<sup>2</sup>** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m<sup>2</sup> olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m<sup>2</sup> ile 60,00 TL/m<sup>2</sup> aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 715,00 TL/m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetininin 14,30 TL ile 35,75 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

## Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

### a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir eksen grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta ve alt gelir düzeyine yönelik sosyal konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%10,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

### b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsaların bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
<b>İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)</b>			<b>9,50%</b>
<b>Proje Değeri</b>	485.084,01	1.042,03	<b>505.470.259 TL</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	527.265,23	662,60	<b>349.366.341 TL</b>
<b>Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti</b>	527.265,23	20,39	<b>10.749.108 TL</b>
<b>Geliştirme Maliyeti</b>	527.265,23	87,95	<b>46.375.424 TL</b>
<b>Arsa Değeri (Proje Konusu)</b>	366.632,25	269,97	<b>98.979.386 TL</b>
<b>Kamulaştırılacak Arsa Değeri</b>	4.603,44	185,15	<b>852.327 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>371.235,69</b>	<b>268,92</b>	<b>99.831.713 TL</b>

#### 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %9,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. İndirginmiş Nakit Akımları Tablosundaki hesaplamalara istinaden toplam hasılat bedeli 505.470.259 TL dir. Taşınmazlarının bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %20 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 75 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Proje özelinde hasılat pay oranları arsa için %25, yüklenici için %75 olarak kabul edilmiştir. Bu kabul bölgede ve Ankara genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL)</b>	<b>505.470.259 .-TL</b>
---	-------------------------

<b>HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Toplam Satış Hasılatı	505.470.259 .-TL
Hasılat Payı Oranı	25%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	126.367.565 .-TL
<b>Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%75)</b>	<b>94.775.674 .-TL</b>
Kamulaştırılacak Arsa Değeri	852.327 .-TL
<b>Toplam Arsa Değeri</b>	<b>95.628.000 .-TL</b>
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	<b>527.265,23 .-M<sup>2</sup></b>
<b>Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)</b>	<b>181,37 .-TL</b>

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 17 adet parselin toplam değeri üç farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>91.297.000,00</b>
<b>PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>91.297.000,00</b>

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>99.831.713,13</b>
<b>PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>99.832.000,00</b>

- Hasılat Paylaşımı Yaklaşımına göre;

<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>95.628.000,50</b>
<b>PARSELLERİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>95.628.000,00</b>

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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



#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

##### **6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

##### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

##### **6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar için en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut imar durumlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır. Konut alanı imarlı parseller üzerinde orta ve alt düzey gelir grubuna hitap eden konut projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 17 adet parselin;

17.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**91.297.000 .-TL**

**(Doksan Bir Milyon İki Yüz Doksan Yedi Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**107.730.460 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
<b>91.297.000</b>	<b>44.535.122</b>	<b>32.490.036</b>	<b>107.730.460</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.