

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI'NDE İLÇESİ YER ALAN
5 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	EML-1910170
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET ARSANIN PAZAR DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	TEKİRDAĞ İLİ, KAPAKLI İLÇESİ, 1549 ADA 1 PARSEL; 1549 ADA 3 PARSEL; 1551 ADA 1 PARSEL; 1552 ADA 2 PARSEL; 1556 ADA 1 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - A. Özgün HERGÜL (Lisans No: 402487) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

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 Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 5** - Tapu Belgeleri
- Ek 6** - Arsalara ilişkin Beyan (Kopya)
- Ek 7** - 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 şartlarına 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 5 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi 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.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B 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 5 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910170 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİNDE 5 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	TEKİRDAĞ İLİ, KAPAKLI İLÇESİ, 1549 ADA 1 PARSEL; 1549 ADA 3 PARSEL; 1551 ADA 1 PARSEL; 1552 ADA 2 PARSEL; 1556 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU	1549 ADA 1 PARSEL; 1549 ADA 3 PARSEL; 1551 ADA 1 PARSEL; 1556 ADA 1 PARSEL, EMSAL: 1,15, YENÇOK: 30,50 M. "KONUT ALANI" 1552 ADA 2 PARSEL "ARITMA TESİS ALANI"
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
6 ADET PARSELİN DEĞERİ	23.528.310,80 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : TEKİRDAĞ
İlçesi : KAPAKLI
Bucağı :
Mahallesi : KAPAKLI
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :

Ada	Parsel	Arsa Payı	Yüzölçümü (m ²)	Niteliği	Malik	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye
1549	1	1 / 1	12.431,24	ARSA	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	207	20485	28.11.2005	10446
1549	3	1 / 1	15.927,60	ARSA	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	207	20487	28.11.2005	10446
1551	1	1 / 1	26.561,86	ARSA	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	207	20490	28.11.2005	10446
1552	2	1 / 1	4.603,44	ARSA	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	207	20492	28.11.2005	10446
1556	1	1 / 1	15.602,98	ARSA	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	207	20496	28.11.2005	10446

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 04.11.2019 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konu parseller, 02.06.2015 tarih 151 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde 1552 ada 2 parsel "Aritma Tesisi Alanında" 1549 ada 1 ve 3 parseller, 1551 ada 1 parsel ile 1556 ada 1 parselin Ayrik Nizam, H: 30,50 m., KAKS: 1,15 yapılaşma koşullarında "Konut Alanında" kaldıkları bilgisi alınmıştır.

Edinilen bilgiye göre terk alanları aşağıdaki gibidir.

Ayrıca Kapaklı Belediyesi'nin Emlak Konut GYO A.Ş.'ne yazdığı imar durumu bilgisine göre 1551 ada 1 parsel, 1556 ada 1 parsel, 1552 ada 2 parsel ile ilgili olarak Kapaklı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarının 3.24.1, 3.24.2 ve 3.27 maddelerine istinaden, 1549 ada 3 parsel ile ilgili olarak 3.24.1, 3.24.2 maddelerine istinaden uygulama yapılabilmektedir. Ancak 1549 ada 1-2-3 parseller de imar uygulaması yapılması gerekmektedir.

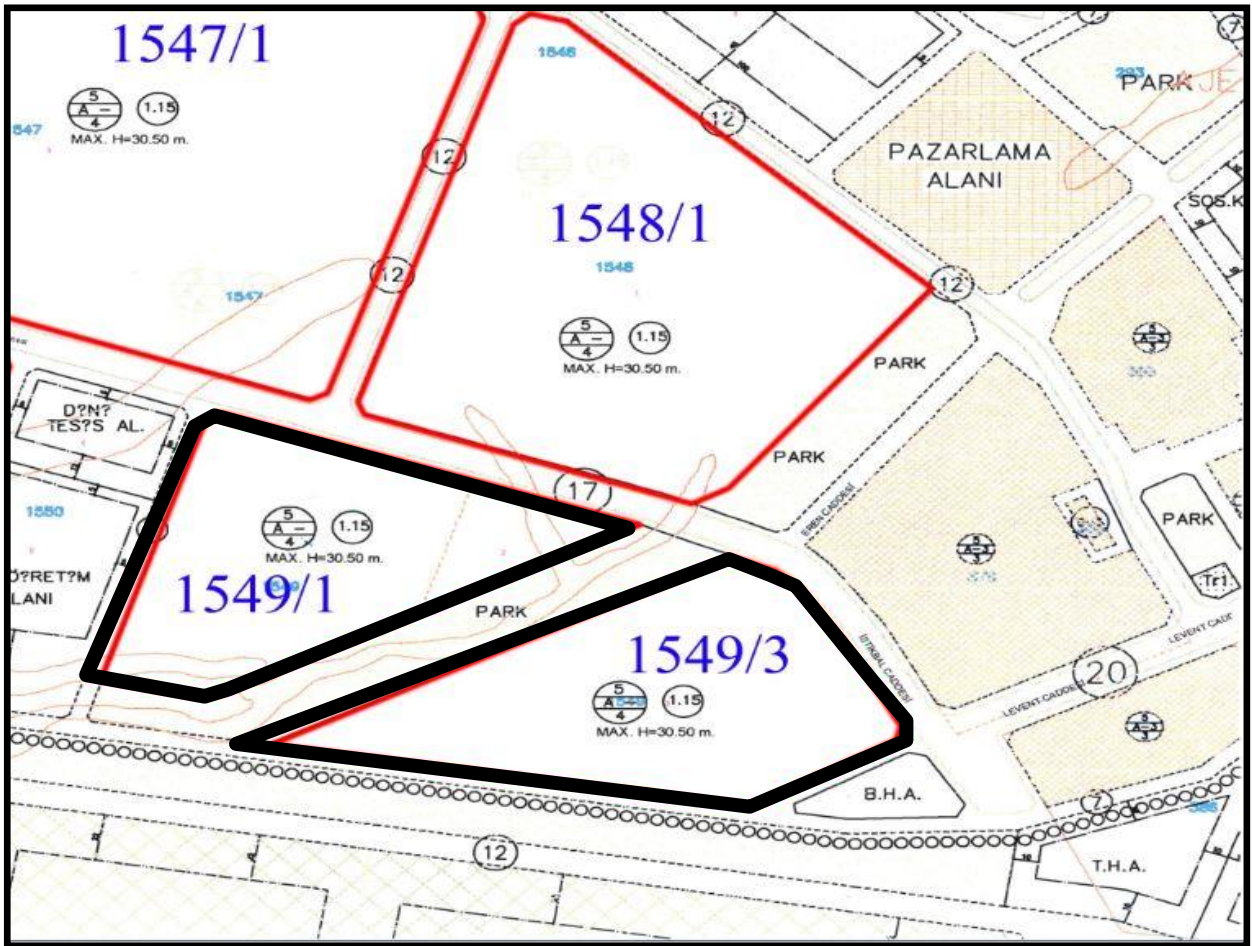
PARSEL BİLGİLERİ				02.06.2015 TARİHLİ REVİZYON U.İ.P. EKGYO PARSELLERİ BİLGİLERİ			
ADA	PARSEL	NİTELİK	TAPU YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	TOPLAM TERK (M ²)	FONKSİYON ALANI (NET ALAN) (M ²)	İHDAS EDİLMESİ GEREKEN ALAN (M ²)	YENİ OLUŞAN PARSEL ALANI (M ²)
1549	1	Arsa	12.431,24	5.642,00	6.789,24	507,61	7.296,85
1549	3	Arsa	15.927,60	3.832,90	12.094,70	4.771,56	16.866,26
1551	1	Arsa	26.561,86	9.053,78	17.508,08		17.508,08
1552	2	Arsa	4.603,44	-	4.603,44		4.603,44
1556	1	Arsa	15.602,98	2.431,24	13.171,74		13.171,74
TOPLAM			75.127,12	20.959,92	54.167,20	5.279,17	59.446,37

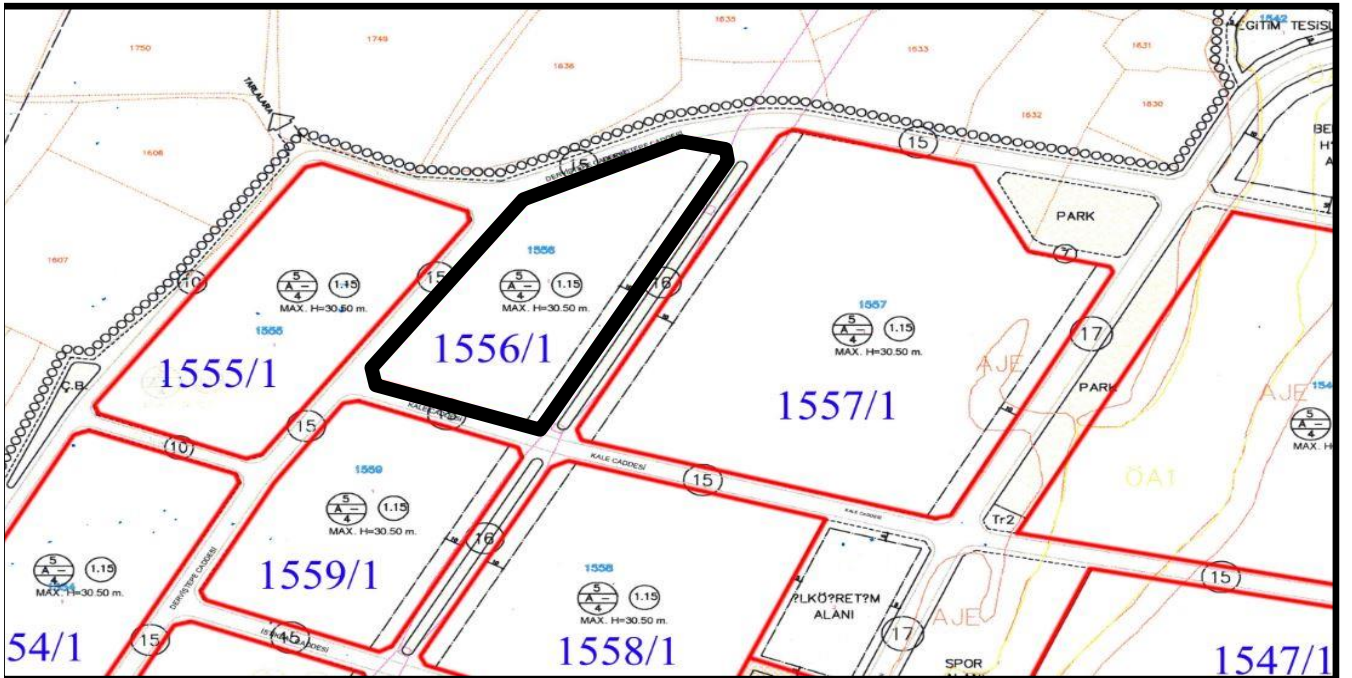
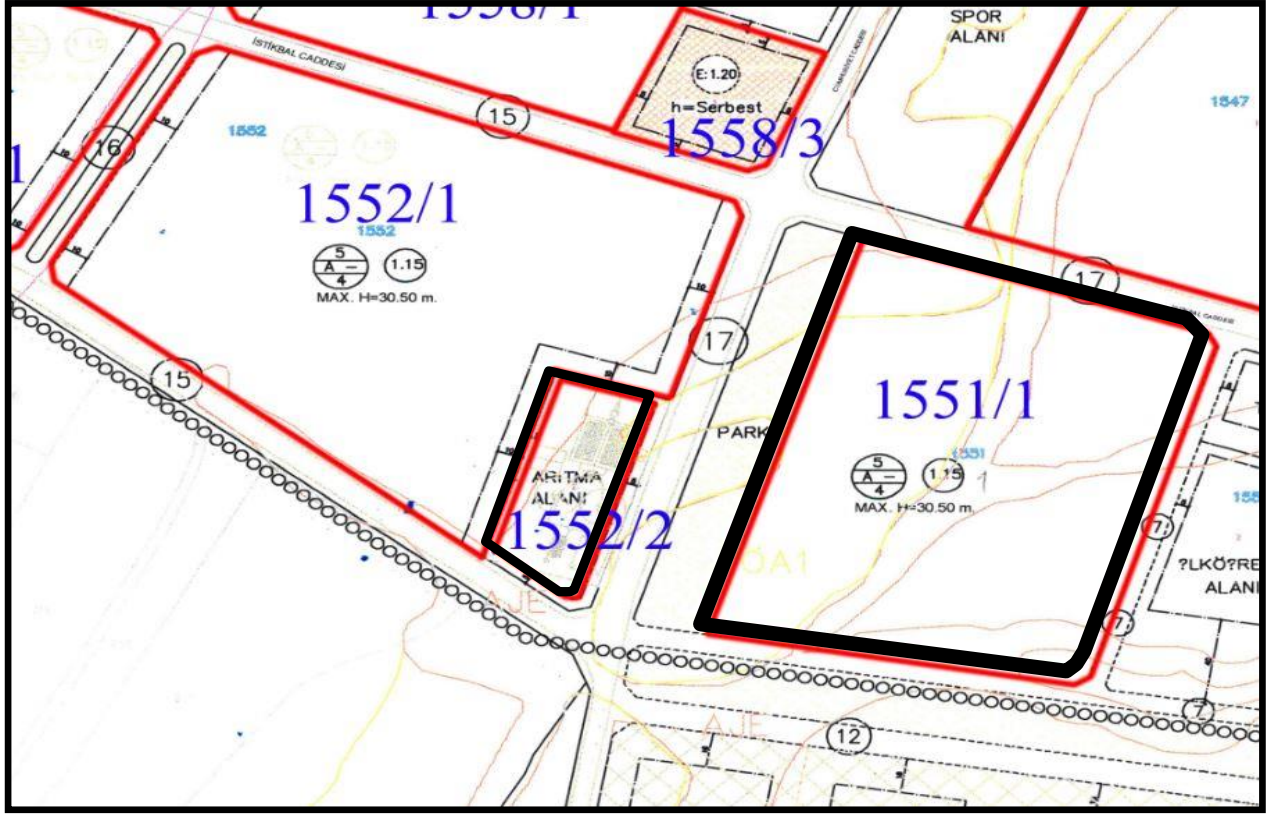
* * * **Değerleme Konusu Taşınmazlarla İlgili Plan Notları**

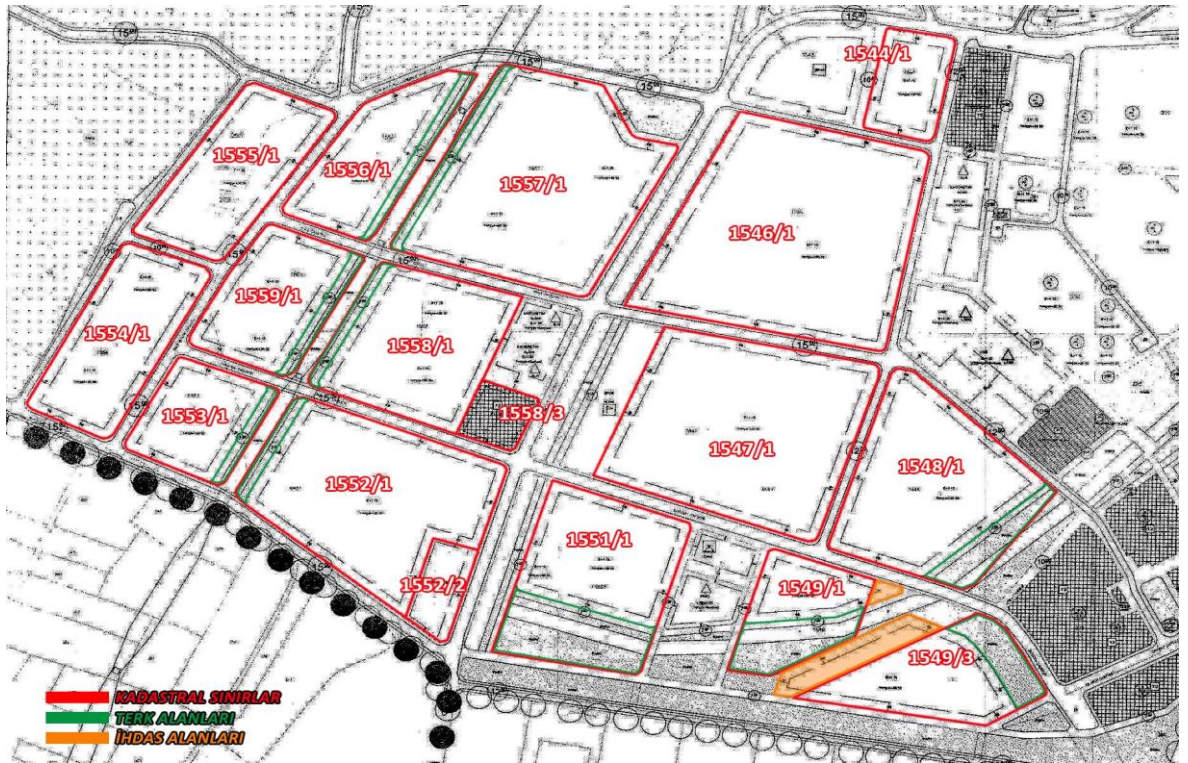
3.24.1 Planlama alanında ayırık - bitişik- blok - ikiz yapılaşma şartına sahip tüm adalarda ada bazlı yapılaşma şartı ile yapılaşması koşulu ile %20 imar hakkı artışından faydalanabilir.

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

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







2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmazlar için hali hazırda onaylanmış herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

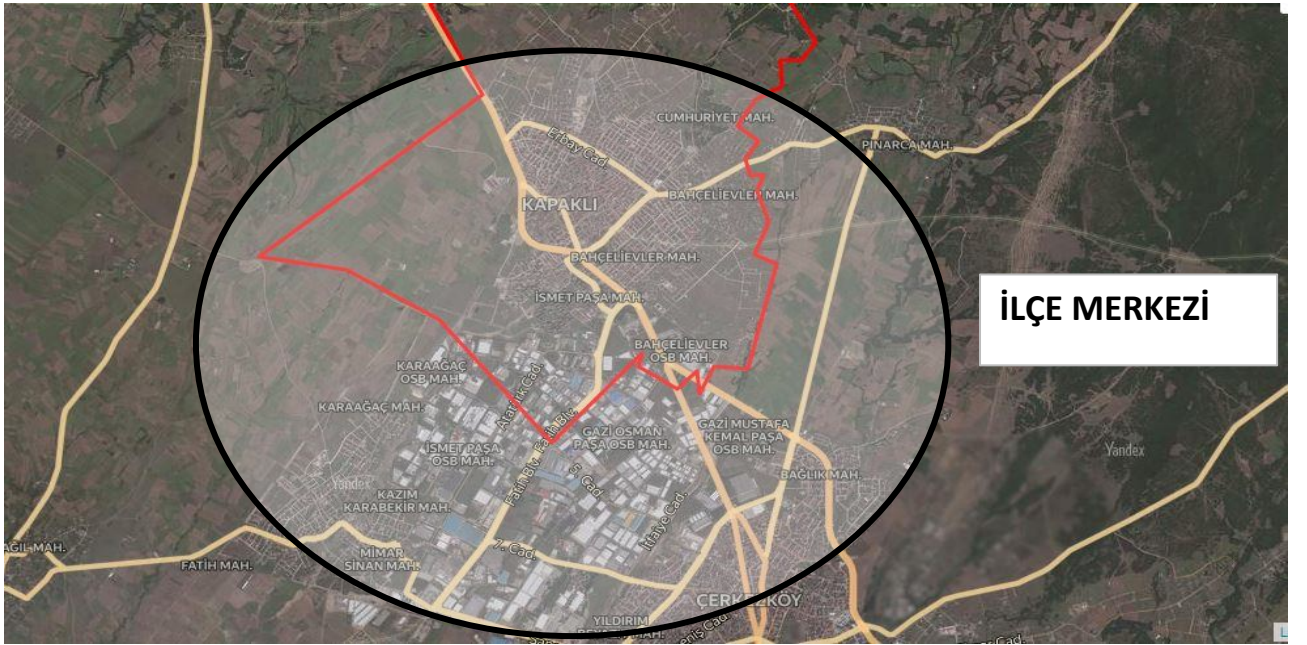
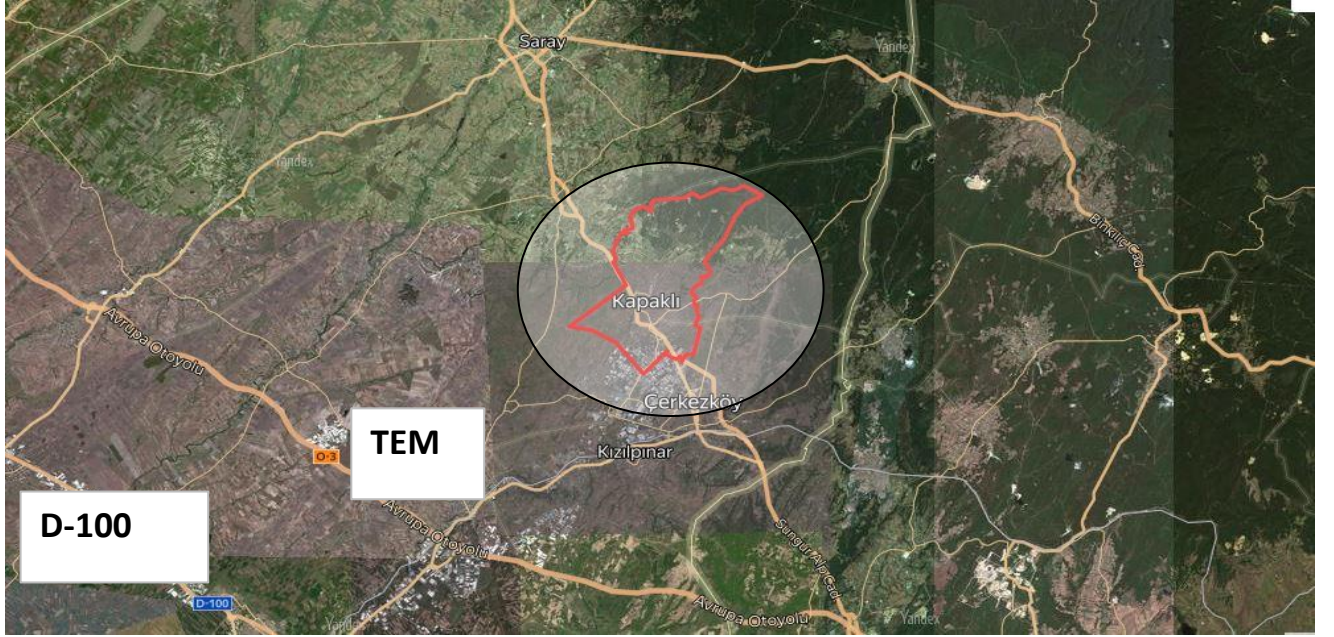
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi'nde yer alan 1549 ada 1 parsel nolu 12.431,24 m² yüzölçümlü taşınmaz; 1549 ada 3 parsel nolu 15.927,60 m² yüzölçümlü taşınmaz; 1551 ada 1 parsel nolu 26.561,86 m² yüzölçümlü taşınmaz; 1552 ada 2 parsel nolu 4.603,44 m² yüzölçümlü taşınmaz; 1556 ada 1 parsel nolu 15.602,98 m² yüzölçümlü taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kapaklı İlçesi İsmetpaşa Mahallesi içerisinde konumlanmışlardır. Kapaklı İlçesi, Çerkezköy'den ayrılarak idari olarak ilçe vasfını kazanmış olup Çerkezköy ilçesi ile komşu konumda yer almaktadır. İlçe merkezi TEM çevreyoluna hemen hemen 7-8 km. mesafede yer almaktadır. Tekirdağ ilinin İstanbul sınırına komşu ilçelerinden biridir.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçe merkezi içerisinde konut yerleşim birimleri ile sanayi sahası arasında yer alan yapılaşmamış kısımda yer almaktadır. Halihazırda imar paftalarında yer alan imar yollarının bazılarının açılmamış olduğu gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde benzer imar koşulları ile yapılaşmış konut alanlarına rastlanmıştır. Sanayi hacmine bağlı olarak nüfusun şekilleneceği düşünülmektedir. Gelişme potansiyeli olan bir lokasyon olduğu düşünülmektedir.







3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu noktaya ilçe merkezinden güney yönüne doğru ilerleyerek İstikbal Caddesi, Alsancak Caddesi, Cumhuriyet Caddesi ve Derviştepe Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Toplu taşıma alternatifleri sınırlı durumdadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

1549 ada 1 parsel: Yüzölçümü 12.431,24 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. İstikbal Caddesi'ne cephelidir. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1549 ada 3 parsel: Yüzölçümü 15.927,60 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. İstikbal Caddesi'ne cephelidir. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar yollarının genel olarak açılmamış olduğu gözlemlenmiştir.

1551 ada 1 parsel: Yüzölçümü 26.561,86 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen eğimli kısmen düz bir arazi yapısına sahiptir. 3 imar yoluna cepheli olup sadece İstikbal Caddesi'nin imar yolu olarak açıldığı gözlemlenmiştir. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1552 ada 2 parsel: Yüzölçümü 4.603,44 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Alsancak Caddesi'ne ve Cumhuriyet Caddesi'ne cephelidir. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1556 ada 1 parsel: Yüzölçümü 15.602,98 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. 3 imar yoluna cepheli olup Derviştepe Caddesi imar yolu olarak açılmış durumdadır. Yamuk bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 40° 36' ve 41° 31' kuzey enlemleri ile 26° 43' ve 28° 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km²'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km²'dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale illeri bulunmaktadır. Tekirdağ ilinin sosyo-ekonomik yapısındaki gelişmelere paralel olarak nüfus artışında da ülke ortalamalarının üzerinde bir gelişim izlediği görülmektedir.

Tekirdağ İli genel nemlilik indislerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı iklim tipi içine girmektedir. Akdeniz yağış rejimi kategorisinde yer almakta olup, sahil kesiminde Akdeniz ikliminin başat özellikleri, iç kesimlerde ise kara ikliminin temel özellikleri hakimdir.

İlçe, Tekirdağ ilinin iç kesimlerinde yer almakta olup, yaz ayları sıcak ve kış ayları ılık geçmektedir. Öte yandan, Marmara Bölgesinin sahil kesimlerine kıyasla en az yağış alan bölgelerden biridir. Yağışların yaklaşık % 20'si ilkbahar, yaklaşık % 10'u yaz, % 30'u sonbahar ve yaklaşık % 40'ı kış mevsiminde gerçekleşmektedir.



1960 yılında yapılan sayımlara göre nüfusu 84.896 olan Tekirdağ ilinin 1997 yılındaki nüfusu 358.878 ve 2018 yılındaki nüfusu da 1.029.927 olarak belirlenmiştir. 21 yılda İl nüfusunun 2,5 katından fazla arttığı görülmüştür.

4.1.2 - Kapaklı İlçesi

06.12.2012 tarihinde çıkan 6360 sayılı yasa ile daha önce Çerkezköy ilçesine bağlı olan Uzunhacı, Karlıköy, Bahçeagil, Yanikağil ve Pınarca köylerinin ve Karaağaç Beldesi'nin bağlanması ile Kapaklı ilçesi kurulmuştur. 30.12/2013 tarihindeki resmi nüfusu 85898 olan Kapaklı (Türkiye'deki birçok ilin merkez nüfusundan fazla), uzun yıllar Türkiye'nin nüfusu en fazla artan yerleşim yeri olmuştur. Son olarak TÜİK'in 2018 verilerine göre 116 bin 882 nüfusa yükselen Kapaklı, bu büyümeye ve gelişmeye artarak devam etmektedir.

Kapaklı'nın toplam nüfusu 116 bin 882 olarak açıklanırken, nüfusun 60 bin 292'sini erkekler, 56 bin 590'ını da kadınlar oluşturuyor.

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

1234 ha alana kurulu olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesinin büyük bir kısmı Kapaklı İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Burası Türkiye'nin en büyük ve en köklü sanayi bölgelerinden biridir, İstanbul'a yakınlığı ve geniş ulaşım imkanları nedeniyle (TEM Otoyolu, Çerkezköy Tren yolu, Tekirdağ Limanı, Çorlu Havalimanı, İstanbul Havalimanı) sürekli gelişme göstermektedir. Burada 321 sanayi parselinde 284 firma üretim ve inşaat halindedir. Buradaki firmaların 29'u yabancı ülke yatırımlarına aittir. 321 parselin dışında 3000 m2 nin altında 39 küçük parsel ve parsellerde üretim yapan 23 firma mevcuttur.

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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının 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 gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 ölçekli İmar Planı dahilinde yer almaktadır
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Parseller büyüklük olarak nitelikli proje geliştirmeye uygundur.
- * Tek mülkiyete sahiptir.
- * Tercih edilen konut bölgesinde yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsellerin bulunduğu yerleşim alanı gelişiminin zaman alabileceği düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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 inşası 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

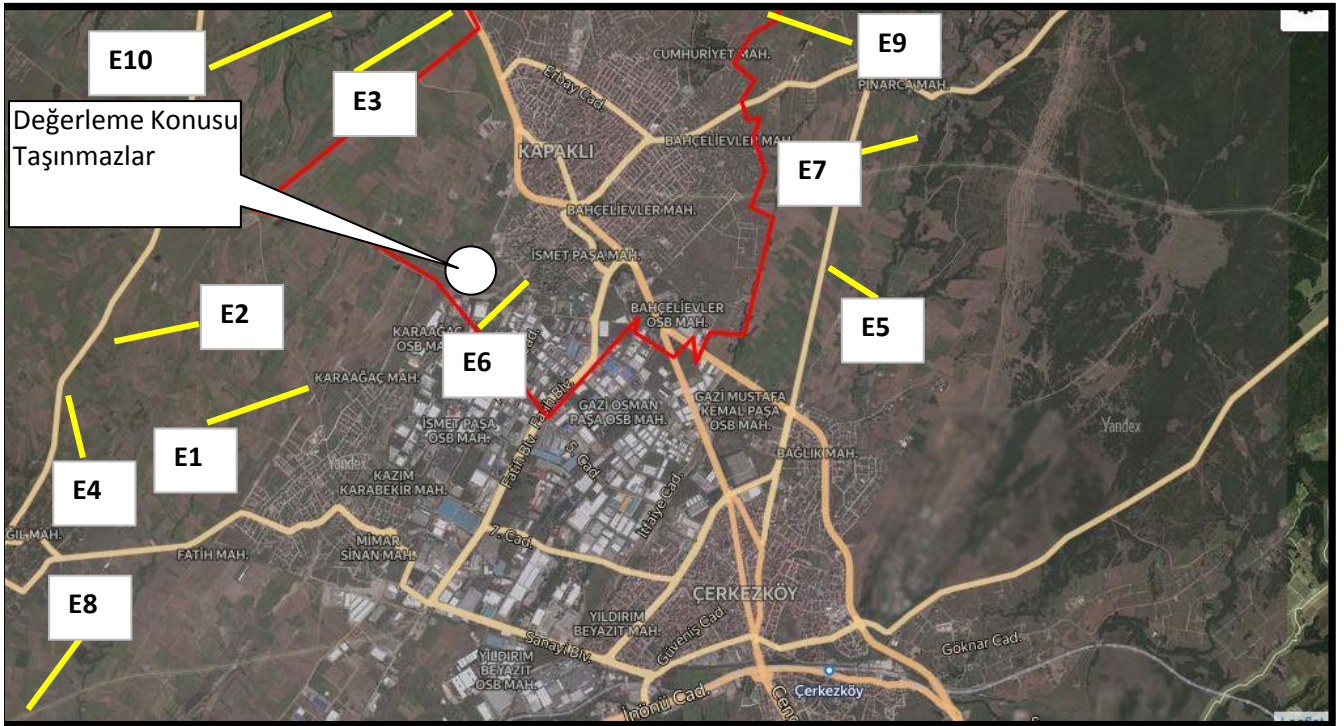
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması 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

Tekirdağ ili Kapaklı ilçesinde yer alan 5 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 - Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.
 - Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(konut, dükkan, ofis) takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Eseoğulları İnşaat

Tel 0544 402 42 92

Karaağaç Mahallesi'nde yer alan 1538 m² yüzölçümlü arsa içerisinde 280 m² hisse satılık durumdadır. Arsa Taks:0.40 Kaks:0.60 H: 18.50m. Koşullarında konut alanında yer almaktadır. 16.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Küçük metrajlı olup hisseli mülkiyete sahiptir.

SATILIK	280 .-M ²	90.000 .-TL	321 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

2 Akgül Gayrimenkul

Tel 0533 764 02 56

Aynı muhitte yerleşim alanına biraz mesafeli konumda tarla vasıflı taşınmaz satılık durumdadır. 6250 m² yüzölçümlü arsa imarsızdır. Ana yola cephe olduğu beyan edilmiştir. Yanık Ağıl Mahallesi'nde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre konum ve imar fonksiyonu dezavantajlıdır.

SATILIK	6250 .-M ²	1.600.000 .-TL	256 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

3 Mutlu Gayrimenkul

Tel 0533 250 19 67

Taşınmaz Atatürk Mahallesi'nde kentin kuzey kısmında yer almaktadır. 300 m² yüzölçümlü 2090 ada 10 parsel no'lu taşınmaz için 129.000 TL istenmektedir. H:12.50m. Konut alanında kalmakta olup 8 dairelik proje yapılabildiği bilgisi alınmıştır. Alan olarak çok küçük metrajlı olup yapılaşma koşulları daha sınırlıdır.

SATILIK	300 .-M ²	129.000 .-TL	430 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4 Başak Emlak

Tel 0532 324 61 39

Yanık Ağıl Mahallesi'nde ana asfalta cephe konumda yer alan 919 parsel no'lu tarla satılıktır. İmara ilk açılacak yerleşim alanı içerisinde bulunduğu beyan edilmiştir. 21.375 m² yüzölçümüne sahiptir. Konum ve imar şartları daha kötüdür.

SATILIK	21375 .-M ²	6.391.000 .-TL	299 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

5 Güner Emlak İnşaat

Tel 0544 313 55 66

Taşınmaz Pınarça Mahallesi'nde kent merkezine çok yakın konumda yer almaktadır. 20379 m² yüzölçümüne sahiptir. İmarsızdır. Konum ve imar şartları daha kötüdür.

SATILIK	20379 .-M ²	3.250.000 .-TL	159 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

6 Aru Gayrimenkul

Tel 0532 713 75 78

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara çok yakın konumda olan 391 ada 5 parsel no'lu arsa'dır. Taşınmaz H:12.50 m. bitişik nizamda konut alanında kalmakta olup 1070 m² taban oturumuna sahip olacağı beyan edilmiştir. 60 daire ve 1070 m² ticari alanlı proje olabileceği vurgulanmıştır. Önemli bir pazarlık marjının bulunduğu düşünülmektedir. Alan küçük yapılaşma koşulları daha sınırlıdır. Arsa alanına göre yapılacak inşaat emsal oranı daha yüksek durumdadır.

SATILIK	1645 .-M ²	4.500.000 .-TL	2.736 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

7 Medyadan

Kapaklı Pınarca Mahallesi'nde yer alan 113 ada 3 parsel no'lu arsa satılıktır. 1031 m² yüzölçümlü arsa imarsız durumdadır. Kapaklı kent merkezine 3 km. mesafede yer alan arsa için muhammen bedel 257.750 TL dir. İlk satış günü 12.12.2019 dur.

SATILIK	1031 .-M ²	257.750 .-TL	250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

8 Medyadan

Aynı ilçede Bahçeçil Mahallesi'nde yer alan taşınmaz Taks:0.20 Kaks:0,40 2 kat konut alanında kalmaktadır. İlçe merkezine mesafeli bir konumda yer almaktadır. 840 m² yüzölçümlü arsanın muhammen bedeli 179.760 TL dir. İlk satış tarihi 20.11.2019 dur.

SATILIK	840 .-M ²	179.760 .-TL	214 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 Zorlukent İnşaat Emlak

Tel 0538 816 22 42

Taşınmaz Pınarca Mahallesi'nde 1854 ada 9 parsel no'lu imarlı arsa satılık durumdadır. 234,37 m² yüzölçümlü taşınmazın imar yolları açılmamış olup alan olarak değerlendirme konusu taşınmaz için 169.000 TL istenmektedir. Yüzölçümü olarak çok küçük nitelikte olup konum olarak dezavantajlıdır. H: 2 kat konut imarlıdır.

SATILIK	234 .-M ²	169.000 .-TL	722 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

10 Harita Gayrimenkul

Tel 0532 673 22 05

Taşınmaz ilçe merkezinin kuzey batısında yer alan 1895 ada 6 parsel no'lu arsadır. Parsel 250 m² yüzölçümlü olup ikiz nizamda 4 kat konut imarına sahip durumdadır. 248.000 TL bedelle satılık durumdadır. Yüzölçümü olarak çok küçük nitelikte olup konum olarak dezavantajlıdır.

SATILIK	250 .-M ²	248.000 .-TL	992 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

Konut Emsalleri

1 Nursen Emlak

Tel 0532 732 39 57

15-20 yaş aralığında site içerisinde yer alan projede 2+1 ara katta 108 m² olarak pazarlanan daire için 200.000 TL istenmektedir.

SATILIK 108 .-M² 200.000 .-TL 1.852 .-TL/M²

2 Filo Gayrimenkul

Tel 0555 035 59 59

İsmetpaşa Mahallesi'nde eski bir site içerisinde en üst katta yer alan 3+1 daire için ise 250.000 TL istenmektedir. 155 m² pazarlanan alanıdır. Her iki daire de eskitedir.

SATILIK 155 .-M² 250.000 .-TL 1.613 .-TL/M²

3 Çerkezköy Yaraşır Gayrimenkul

Tel 0535 360 77 11

İskanlı yeni bir site içerisinde yer alan 2+1 yeni daire 105 m² olarak pazarlanan daire kapalı otoparklı iskanlıdır. 170.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 105 .-M² 170.000 .-TL 1.619 .-TL/M²

4 Atasever İnşaat Emlak

Tel 0533 191 45 60

Cumhuriyet Mahallesi'nde site içerisinde bulunmayan 2+1 daire 125 m² olarak pazarlanmakta olup 167.000 TL bedelle satılıktır. Yenidir.

SATILIK 125 .-M² 167.000 .-TL 1.336 .-TL/M²

5 İstanbul Emlak

Tel 0554 668 88 12

Tek blokta 10 kat ve 90 daireden oluşan projede yer alan daire 4. katta 1+1 planlı olup 80 m² olarak pazarlanmaktadır. 180.000 TL bedelle satılıktır. Açık otopark ve kamera güvenlik sistemi bulunmaktadır. Yeni tamamlanmıştır.

SATILIK 80 .-M² 180.000 .-TL 2.250 .-TL/M²

6 Pars & Leon Gayrimenkul

Tel 0532 297 70 91

7 yaşında bir projede yer alan bahçe kat daire satılık durumdadır. 155 m² olarak pazarlanan daire havuz, otopark ve güvenlik donatılarına sahiptir. Kent merkezi içerisinde yer almaktadır.

SATILIK 155 .-M² 325.000 .-TL 2.097 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede seçilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan üç adedi seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın imar şartları konumu alanı gibi tüm özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsaların konumlarına göre birim m² değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir.

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar Yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Konut emsalleri değerlendirildiğinde aynı lokasyonda yer alan birim m² değerleri gözlemlenmiştir.

1549 ada 1 parsel için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, diğer parsellerin değeri bulunan birim m² değeri baz alınmak sureti ile konum, büyüklük, yapılaşma koşulları dikkate alınarak takdir edilmiştir. Konut imarlı parsel için pazar yaklaşımı yöntemine göre 375 TL/m² birim değer takdir edilmiş olup "Aritma Tesisi" fonksiyonuna sahip 1552 ada 2 parselin imarlı parsellere göre % 50 oranında daha düşük piyasa değerine sahip olabileceği öngörülmüştür. Değer tablosu aşağıda sunulmuştur:

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (1549 ada 1 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 3	E - 5	E - 10
SATIŞ FİYATI		129.000	3.250.000	248.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN (Net Alanı m2)	12.431,24 m ²	300	20.369	250
BİRİM M ² DEĞERİ		430	160	992
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	E:1,15	h:12.50 m.	imarsız	4 kat
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	imarsız	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 15%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER	terkleri mevcut			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	40%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	335	280	223	501

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (-.TL)
1549	1	12.431,24	335	4.164.465,40 TL
1549	3	15.927,60	300	4.778.280,00 TL
1551	1	26.561,86	335	8.898.223,10 TL
1552	2	4.603,44	100	460.344,00 TL
1556	1	15.602,98	335	5.226.998,30 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				23.528.310,80 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		200.000	170.000	167.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	108	105	125
BİRİM M ² DEĞERİ		1.852	1.619	1.336
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		ESKİ		SİTE DEĞİL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	5%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.820	2.222	1.700	1.536

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ve ticaret inat tablosunda %17,50 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Rapora konu gayrimenkullerden konut alanı imarlı parseller; Emsal 1,15, Hmaks 30,50 m ve her cepheden 10 metre çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahiptir. Plan Notlarına göre;

"3.24.1. Planlama alanında ayrık- bitişik- blok- ikiz yapılaşma şartına sahip tüm adalarda ada bazlı yapılaşma şartı ile yapılaşması koşulu ile %20 imar hakkı artışından faydalanabilir.

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

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

Plan notlarına istinaden %20 emsal artışı ile konut alanlarında yeni yapılaşma şartı Emsal=1.38 olarak hesaplanmıştır.

1552 ada 2 parsel arıtma tesisi imarlı olması nedeni ile proje geliştirme hesaplarına dahil edilmemiştir.

Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü	Emsal	İlave Emsal Hakkı	Yeni Emsal	Emsal İnşaat Hakkı
1549	1	12.431,24 m ²	1,15	20%	1,38	17.155,11 m ²
1549	3	15.927,60 m ²	1,15	20%	1,38	21.980,09 m ²
1551	1	26.561,86 m ²	1,15	20%	1,38	36.655,37 m ²
1556	1	15.602,98 m ²	1,15	20%	1,38	21.532,11 m ²
1552	2	4.603,44 m ²				
TOPLAM						97.322,68 m²

Taşınmazlar için toplam emsal inşaat alanı 97.322,68 m² hesaplanmıştır. Satılabilir alanın emsal inşaat alanının %30 fazlası olacağı öngörülmüştür. Parseller konut imarlı olup, konut projesi geliştirilmiştir.

Ada	Parsel	Tapu Yüzölçümü (m ²)	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	İlave İnşaat Alanı (%30)	Toplam İnşaat Satılabilir Alanı
1549	1	12.431,24	17.155,11	5.146,53	22.301,64
1549	3	15.927,60	21.980,09	6.594,03	28.574,11
1551	1	26.561,86	36.655,37	10.996,61	47.651,98
1556	1	15.602,98	21.532,11	6.459,63	27.991,75
Toplam		70.523,68	97.322,68	29.196,80	126.519,48

KONUT-DÜKKAN BÖLÜMLERİNİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESABI:

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Net bugünkü değere ulaşılırken 3 farklı indirgeme oranı alınmıştır. Nihai indirgeme oranı % 17,50 olarak kabul edilmiştir.

Konut satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.830.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %10, 3. dönem bir önceki yıla göre % 10 ve 4. dönem bir önceki yıla göre % 10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

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 %17,50 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 275.811.965.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %17,50 indirgeme oranı kabul edilerek projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 173.812.143.-TL olarak hesaplanmıştır. Parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamakta olup, hasılat payı öngörüye dayanmaktadır. Yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 80' inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (.-TL)	173.812.143
--	--------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	173.812.143	.-TL
Hasılat Payı Oranı	25%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	43.453.036	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	34.762.429	.-TL
Toplam Arsa Alanı (5 ADET KONUT İMARLI)	70.523,68	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	492,92	.- TL/m2

1552 ada 2 parsel arıtma tesisi imarlı olup, gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır. Taşınmazın birim m² değerinin imarlı parsellerin %50'si oranında olabileceği öngörülmüş olup, taşınmaz için değer takdir edilmiştir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSALARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Parselin Değeri (.-TL)
1549	1	12.431,24	492,92	6.127.588,53 TL
1549	3	15.927,60	492,92	7.851.009,15 TL
1551	1	26.561,86	492,92	13.092.832,94 TL
1552	2	4.603,44	310,00	1.427.066,40 TL
1556	1	15.602,98	492,92	7.690.997,94 TL
TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)				36.189.494,96 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
5 Adet Parselin Toplam Değeri (-TL)	23.528.310,80 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;	
5 Adet Parselin Toplam Değeri (-TL)	36.189.494,96 TL

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 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

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 kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Belediyede yapılan incelemelerde parsellere ait herhangi bir ruhsat - mimari proje vb. gibi evraka da rastlanılmamıştır. Taşınmazlar takbis kaydın da arsa niteliklidir.

Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu iki taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların mahallen niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliği)

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidatlarda;taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerlendirme konusu taşınmazların ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım niteliği birbiri ile uyumludur. Bu çerçevede ilgili mevzuat hükümleri uyarınca söz konusu iki taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların ;

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

23.528.311 .-TL

(Yirmi Üç Milyon Beş Yüz Yirmi Sekiz Bin Üç Yüz On Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

27.763.407 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
23.528.311	3.960.395	3.571.497	27.763.407

1 USD = 5,9409 .-TL

1 EURO = 6,5878 .-TL

27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.