



**EMLAK
KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİ 17 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL, ARALIK 2011



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ KAPAKLI BELDESİNDE 17 ADET PARSEL DEĞERLEME RAPORU DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Rapor-Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri Sayfa:8-16
MEVCUT KULLANIM	BOŞ
İMAR DURUMU	Bkz. Rapor-Gayrimenkullerin İmar Durumları Sayfa:18
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	90.000.000,00 TL



RAPOR BİLGİLERİ	4
Rapor Tarihi.....	4
Rapor Numarası	4
Rapor Türü	4
Şirket Bilgileri	4
Raporu Hazırlayanlar.....	4
Sorumlu Değerleme Uzmanları	5
Müşteri Adı ve Bilgileri	5
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	5
Değerleme Tarihi.....	5
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	6
Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Kayıt Bilgileri	8
Kapaklı 1544 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	8
Kapaklı 1546 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	8
Kapaklı 1547 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	9
Kapaklı 1548 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	9
Kapaklı 1549 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	10
Kapaklı 1549 Ada 3 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	10
Kapaklı 1551 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	11
Kapaklı 1552 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	11
Kapaklı 1552 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	12
Kapaklı 1553 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	12
Kapaklı 1554 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	13
Kapaklı 1555 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	13
Kapaklı 1556 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	14
Kapaklı 1557 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	14
Kapaklı 1558 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	15
Kapaklı 1558 Ada 3 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	15
Kapaklı 1559 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı.....	16
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri.....	16



Gayrimenkullerin İmar Durumu	18
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgileri	18
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgileri	18
Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	37
GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	38
Bölge Analizi	38
Tekirdağ İli	38
Çerkezköy İlçesi	39
Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi	40
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi	40
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri Ve Hukuki Durum Analizi	41
GAYRİMENKULLERİN NİHAİ DEĞERLENDİRMESİ	41
Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler	41
Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler	41
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	42
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	42
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	42
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı	42
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	43
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	43
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	44
Gayrimenkullerin Vergi Beyanına Esas Arsa Değerleri	44
Çevrede Arsa Değeri Araştırması	45
Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri (Pazar Değeri)	46
Gayrimenkullerin Üzerinde Geliştirilebilecek Projenin Analizi	47
Yakın Çevrede Ticaret Emsali Araştırması	47
Projelendirilmiş Arsa Değeri ve Diğer Analizler	48
En Verimli Kullanım Analizi	51
Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
RAPOR EKLERİ:	52



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

08.12.2011

1.2 Rapor Numarası

EMLAKKONUT – 10.11 – 123

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında imzalanan 14.06.2011 tarihli sözleşme gereği “İşverenin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması işi” kapsamındaki Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesinde bulunan 17 adet parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Şehir ve Bölge Plancısı Büşra BİTER ile Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mustafa PINAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.



1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanları

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalıştıktan sonra ayrılıp, Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Fatih PEKTAŞ, Şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1-8
Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

“İşverenin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması işi” kapsamındaki Tekirdağ İli Çerkezköy İlçesi Kapaklı Beldesinde bulunan 17 adet parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince; İşin Kapsamı başlığı altında bulunan araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporlarının hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 08.12.2011

1.10 Dayanak Sözleşme Tarih ve No.su:

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.06.2011 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Mustafa PINAR
Lisans No: 400550

**Sorumlu
Değerleme Uzmanı**

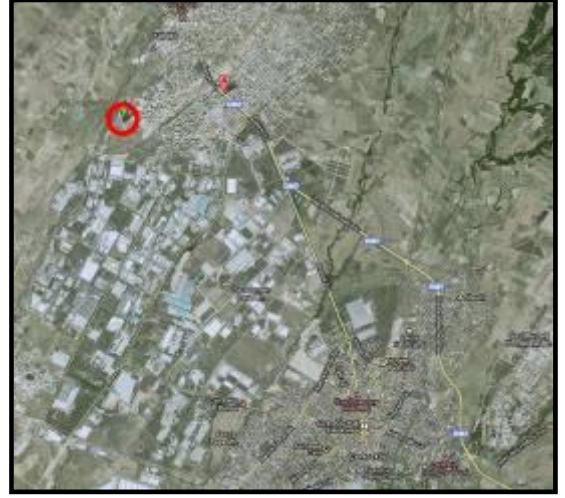
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Müh.)
Lisans No: 400375

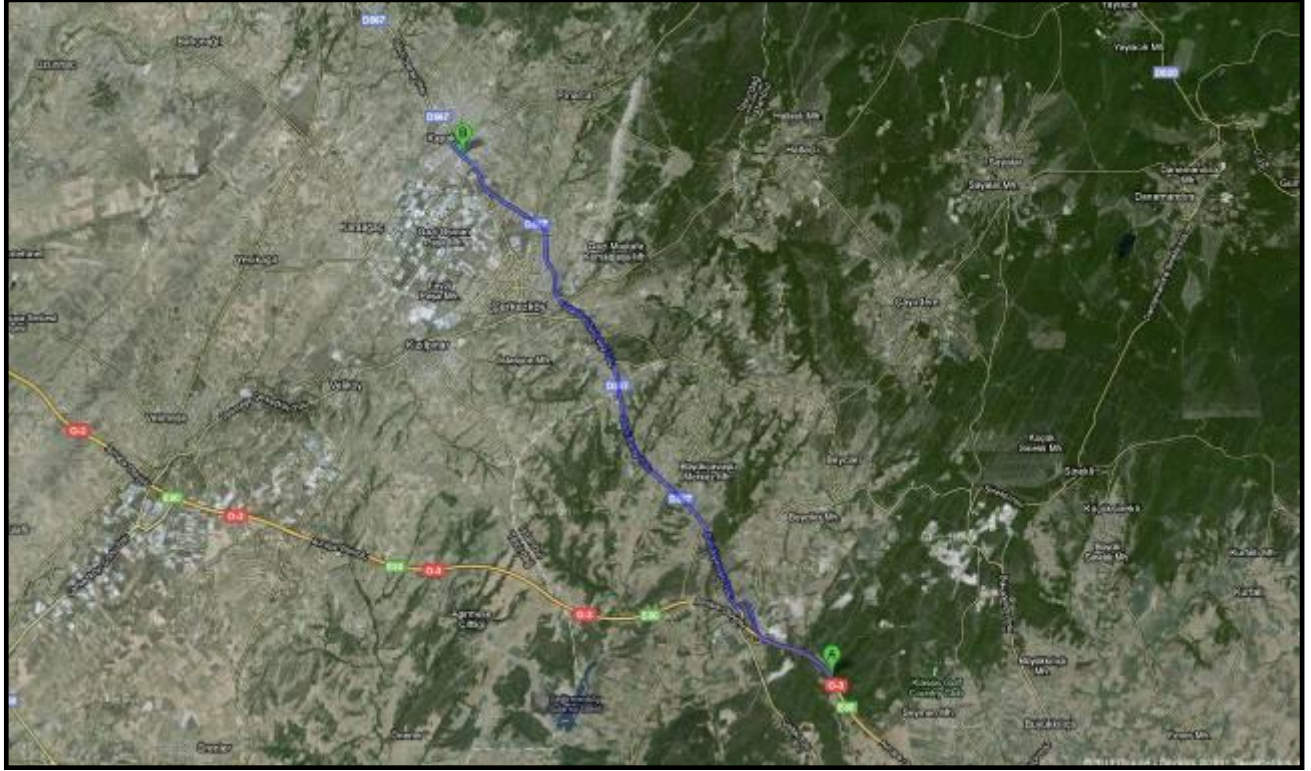


2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesinde 17 adet gayrimenkuldür. Çerkezköy İlçesinin güneybatısında bulunan parsellerin toplam yüzölçümü **371.235,69 m²** olup Emlak Konut GYO A.Ş hissesi tamdır.





İncelemeye konu alana ulaşım tarifi; O-3 Karayolunda, İstanbul-Tekirdağ yolu üzerinde Tekirdağ yönünde ilerlerken Büyükçavuşlu çıkışına gelindiğinde bu çıkıştan çıkılır ve 550 m ilerlendikten sonra sağa Büyükçavuşlu yoluna giriş yapılır. Bu karayolu üzerinde takribi 16,9 km ilerlendikten sonra Kapaklı Beldesinde gelinmiş olunur. Kapaklı Beldesinde Atatürk Caddesinde ilerlerken sol tarafta kalan Cumhuriyet Caddesine dönülür ve takribi 650 m ilerlendikten sonra solda kalan Carrefour binasının arkasında bulunan henüz yolu olmayan gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.

İncelemeye konu alanın ana arterlere göre konumu; O-3 Karayoluna 19 km uzaklıkta olan Kapaklı Beldesi Çerkezköy İlçe merkezine 5,6 km uzaklıktadır.



2.2 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Kayıt Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin tapu ve takyidat bilgileri Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğünden 05.10.2011 tarihinde saat 15:30' da temin edilmiştir.

2.2.1 Kapaklı 1544 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1544
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	7.643,27 m ²
Cilt/Sayfa	207/20480	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.2 Kapaklı 1546 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1546
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	49.918,85m ²
Cilt/Sayfa	207/20482	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

**2.2.3 Kapaklı 1547 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı**

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1547
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	41.409,11 m ²
Cilt/Sayfa	207/20483	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.4 Kapaklı 1548 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1548
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	30.079,19 m ²
Cilt/Sayfa	207/20484	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		



2.2.5 Kapaklı 1549 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1549
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	12.431,24 m ²
Cilt/Sayfa	207/20485	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.6 Kapaklı 1549 Ada 3 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1549
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	3
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	15.927,60 m ²
Cilt/Sayfa	207/20487	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		



2.2.7 Kapaklı 1551 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1551
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	26.561,86 m ²
Cilt/Sayfa	207/20490	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.8 Kapaklı 1552 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1552
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	33.891,67 m ²
Cilt/Sayfa	207/20491	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		



2.2.9 Kapaklı 1552 Ada 2 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1552
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	2
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	4.603,44 m ²
Cilt/Sayfa	207/20492	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.10 Kapaklı 1553 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1553
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	12.313,14 m ²
Cilt/Sayfa	207/20493	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		



2.2.11 Kapaklı 1554 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1554
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	18.557,90 m ²
Cilt/Sayfa	207/20494	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.12 Kapaklı 1555 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1555
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	17.835,22 m ²
Cilt/Sayfa	207/20495	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		



2.2.13 Kapaklı 1556 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1556
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	15.602,98 m ²
Cilt/Sayfa	207/20496	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.14 Kapaklı 1557 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1557
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	41.758,18 m ²
Cilt/Sayfa	207/20497	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		



2.2.15 Kapaklı 1558 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1558
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	23.327,48 m ²
Cilt/Sayfa	207/20498	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.2.16 Kapaklı 1558 Ada 3 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1558
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	3
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	3.701,88 m ²
Cilt/Sayfa	207/20500	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/10446		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		



2.2.17 Kapaklı 1559 Ada 1 No.lu Parselin Tapu Kaydı

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	TEKİRDAĞ	Ada	1559
İlçe	ÇERKEZKÖY	Parsel	1
Mahalle	KAPAKLI KÖYÜ	Yüzölçümü	15.672,68 m ²
Cilt/Sayfa	207/20501	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	28.11.2005/1511		
Edinme Sebebi	İmar(TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	YOKTUR		
Son Üç Yıla İlişkin Tapu Hareketleri	Gayrimenkul üzerinde, son üç yıl içerisindeki alım-satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.		

2.3 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesinde bulunan incelemeye konu 17 adet gayrimenkulün ada ve parsel bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel
1	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1544	1
2	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1546	1
3	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1547	1
4	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1548	1
5	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1549	1
6	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1549	3
7	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1551	1
8	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1552	1
9	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1552	2
10	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1553	1
11	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1554	1
12	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1555	1
13	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1556	1
14	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1557	1
15	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1558	1
16	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1558	3
17	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1559	1





2.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu

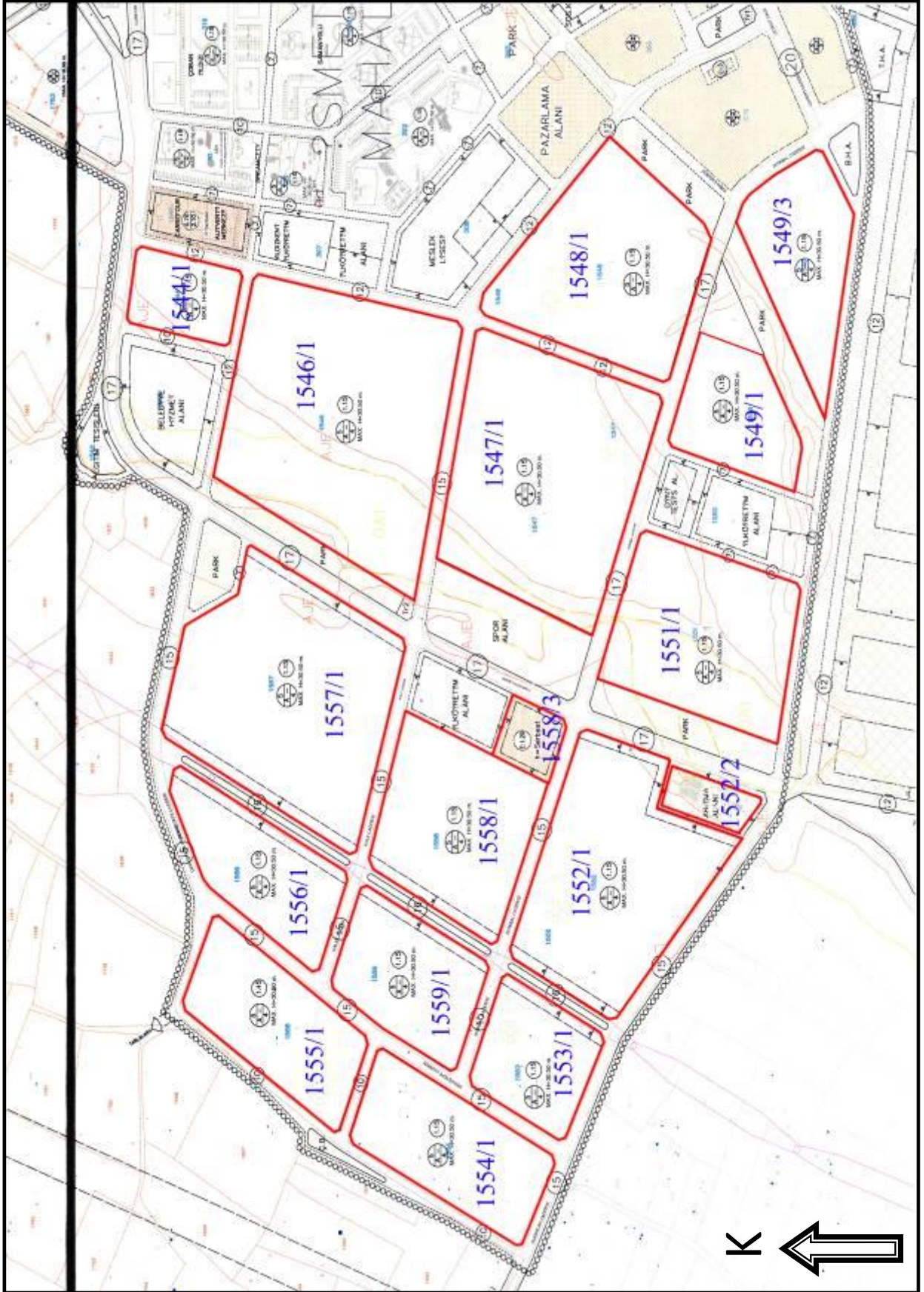
2.4.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Bilgileri

Kapaklı Belediyesinde yapılan araştırmalarda 1/5000 ölçekli plan bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

2.4.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bilgileri

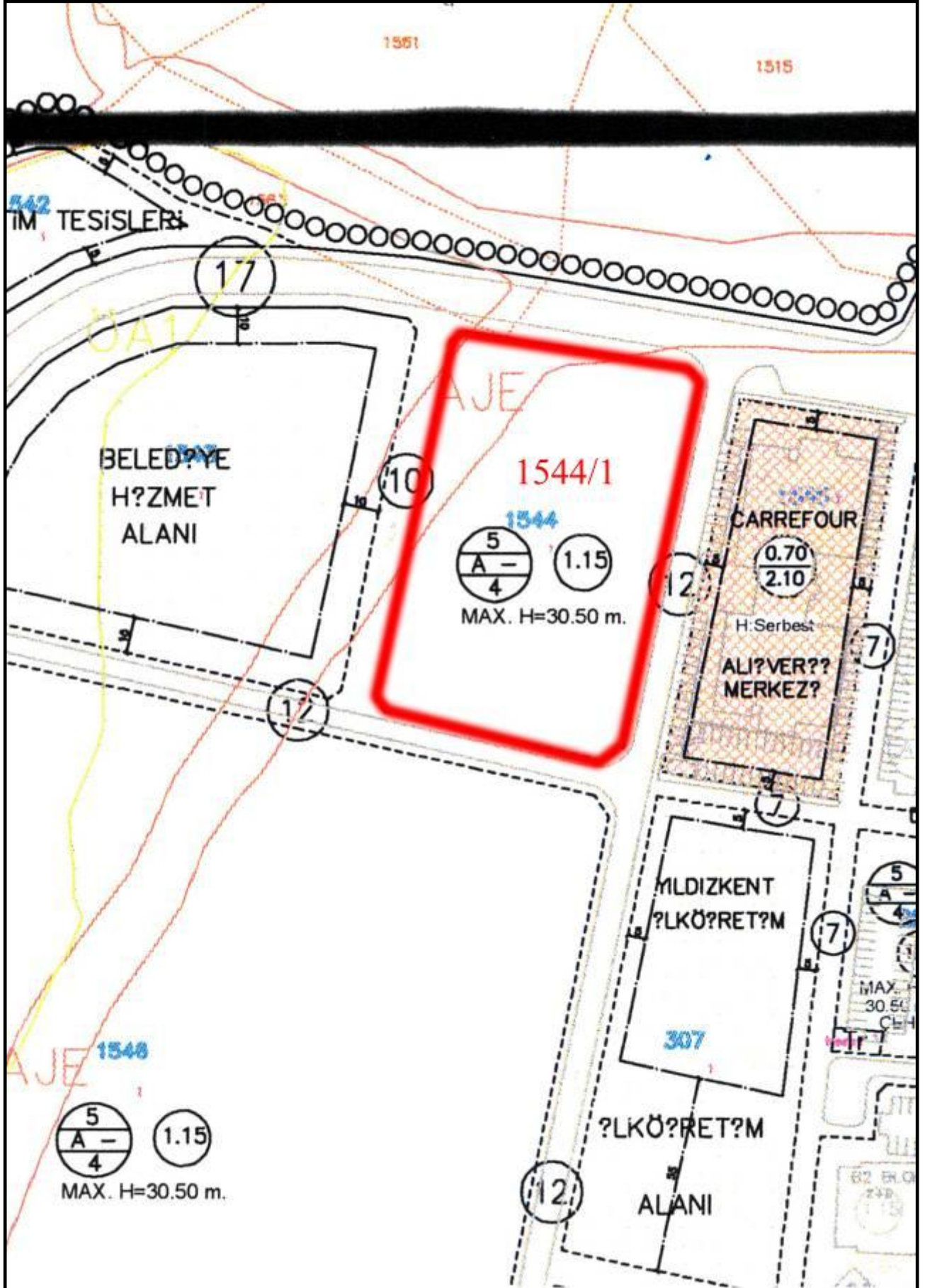
Kapaklı Belediyesinden alınan bilgilere göre, 04.06.2007 tasdik tarihli “1/1000 Ölçekli Kapaklı Revizyon Uygulama İmar Planı”na göre rapora konu gayrimenkullerin imar durumları plan üzerinde ve tablo olarak aşağıda gösterilmiştir. İlgili planın plan notları ekler bölümünde ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Fonksiyonu	Yapılaşma Koşulu
1	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1544	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
2	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1546	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
3	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1547	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
4	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1548	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
5	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1549	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
6	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1549	3	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
7	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1551	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
8	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1552	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
9	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1552	2	ARITMA ALANI	-
10	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1553	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
11	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1554	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
12	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1555	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
13	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1556	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
14	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1557	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
15	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1558	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE
16	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1558	3	TİCARET	E=1,20 HMAX=SERBEST ÇEKME MESAFELERİ=5
17	Tekirdağ	Çerkezköy	Kapaklı	1559	1	KONUT	AYRIK NİZAM E=1,15 HMAX=30,50 ÖN BAHÇE=5 YAN BAHÇE=4 ÇEKME MESAFE



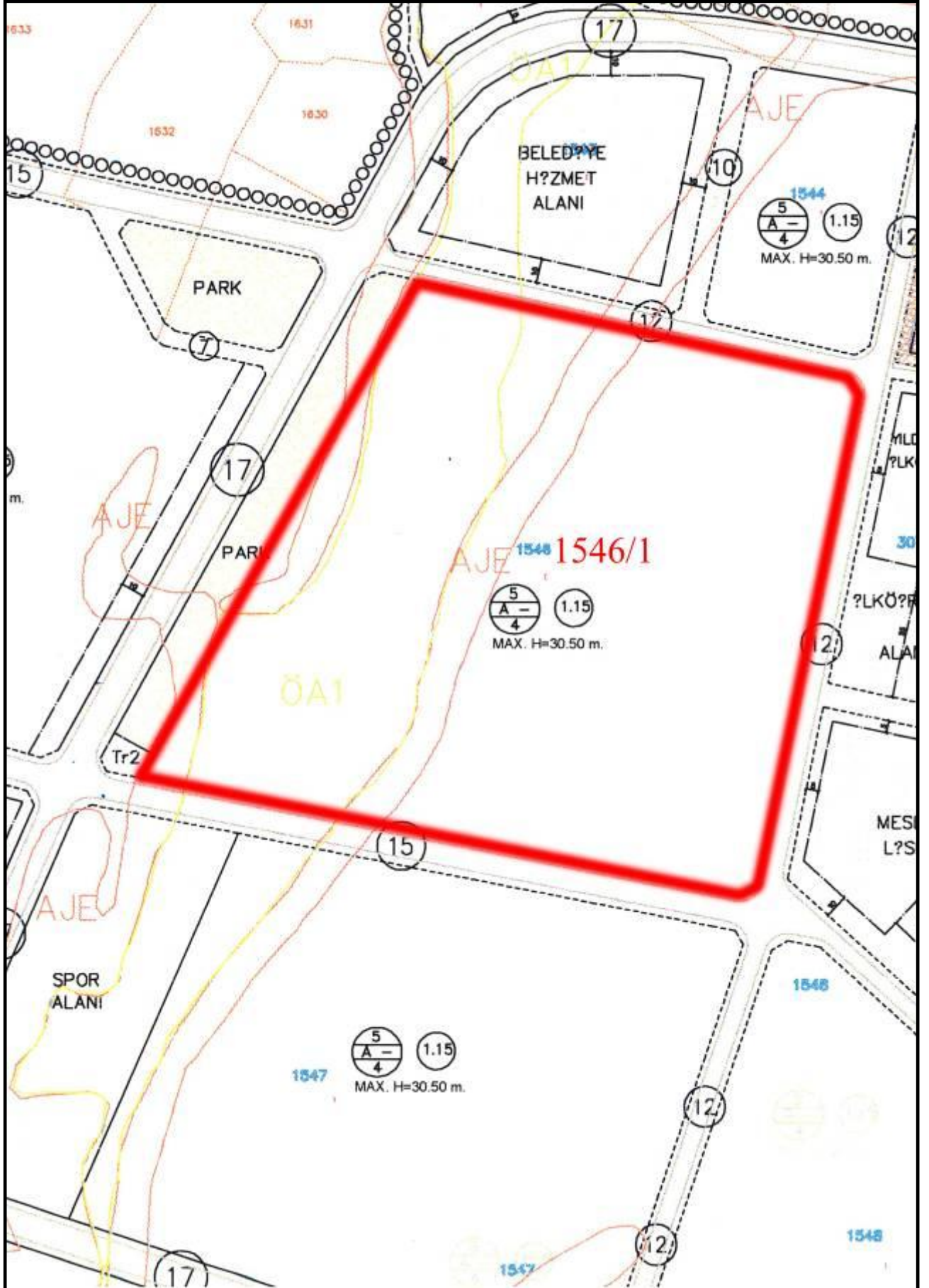


1554 Ada 1 Parsel



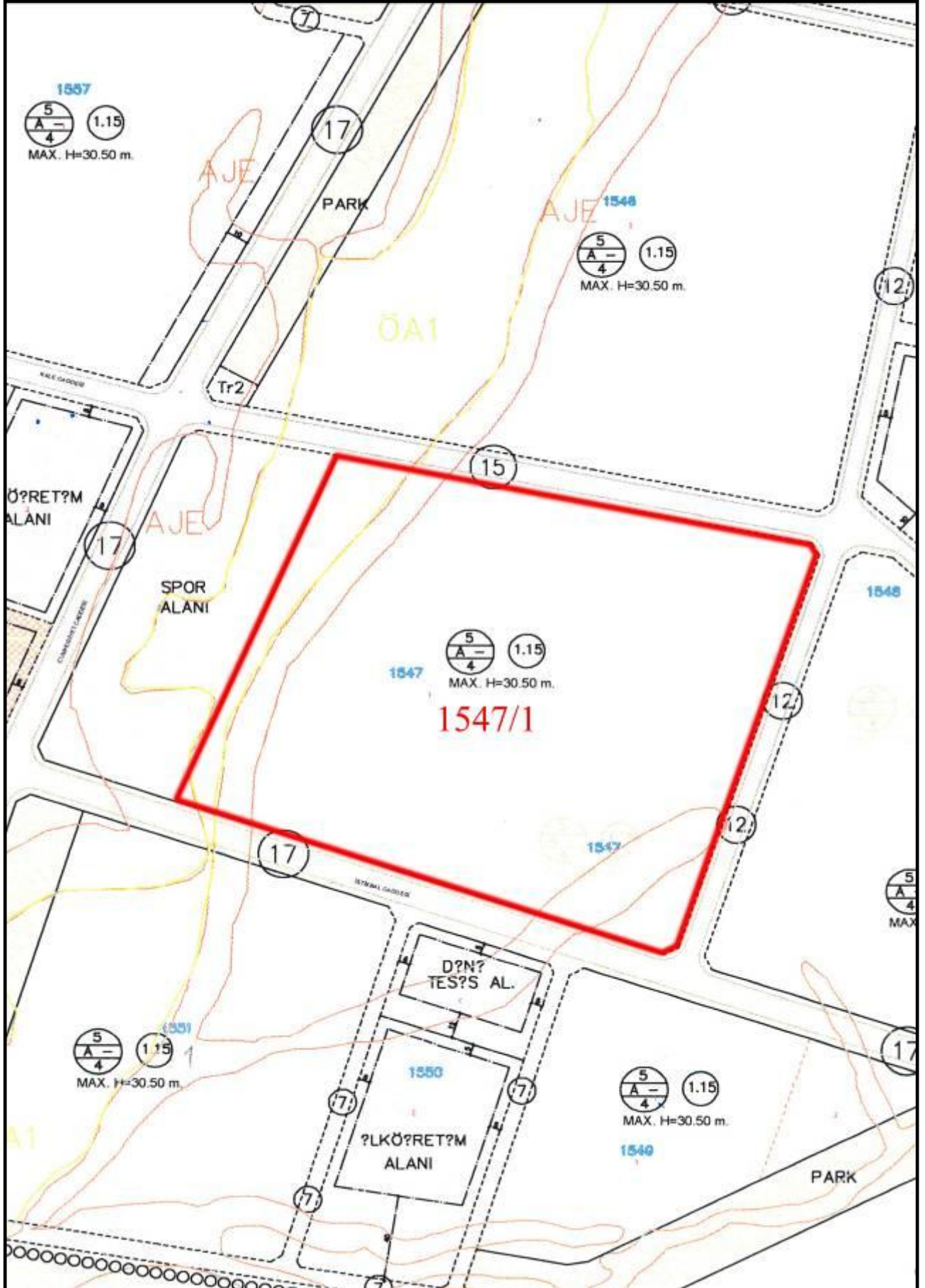


1546 Ada 1 Parsel



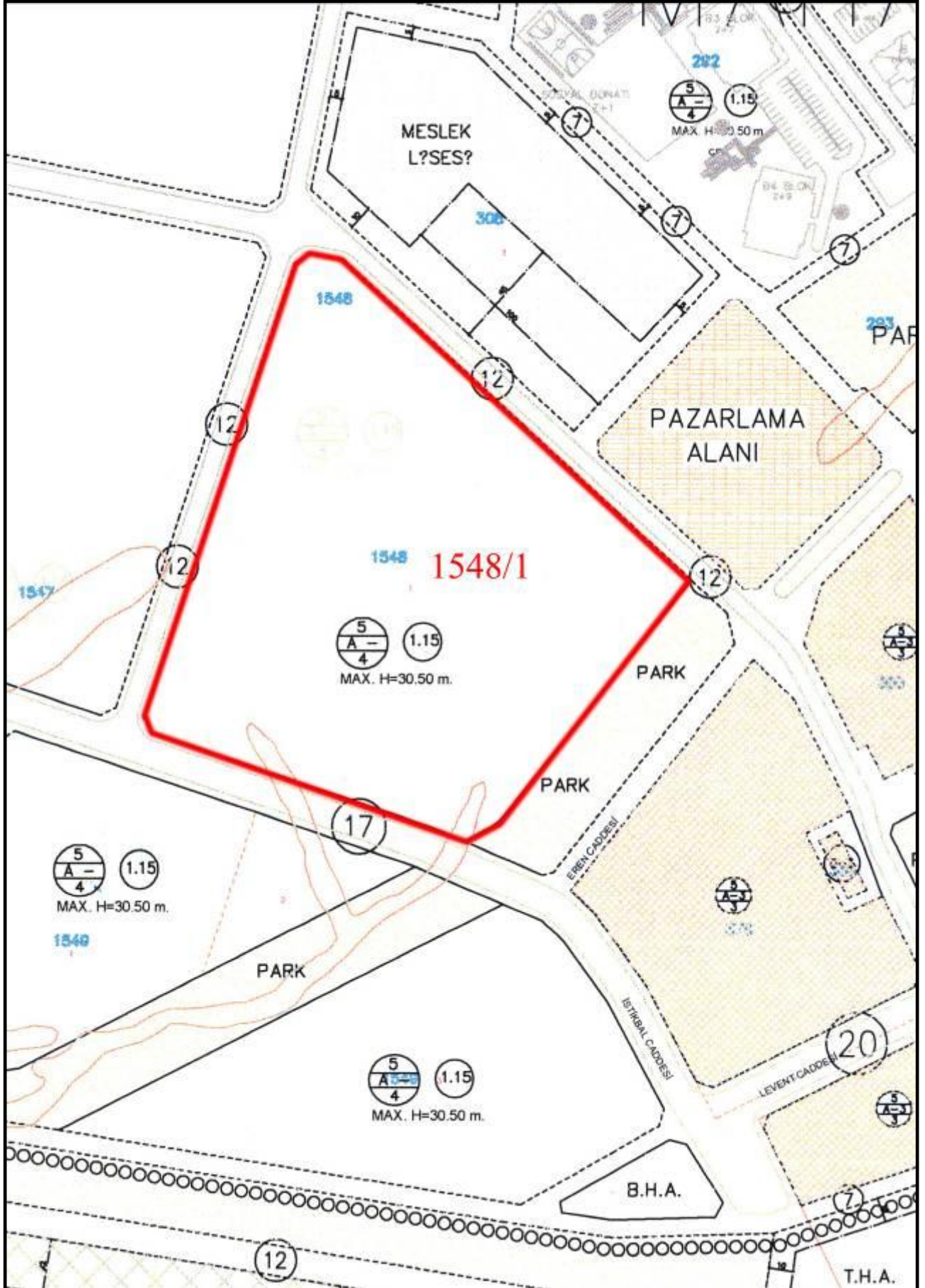


1547 Ada 1 Parsel



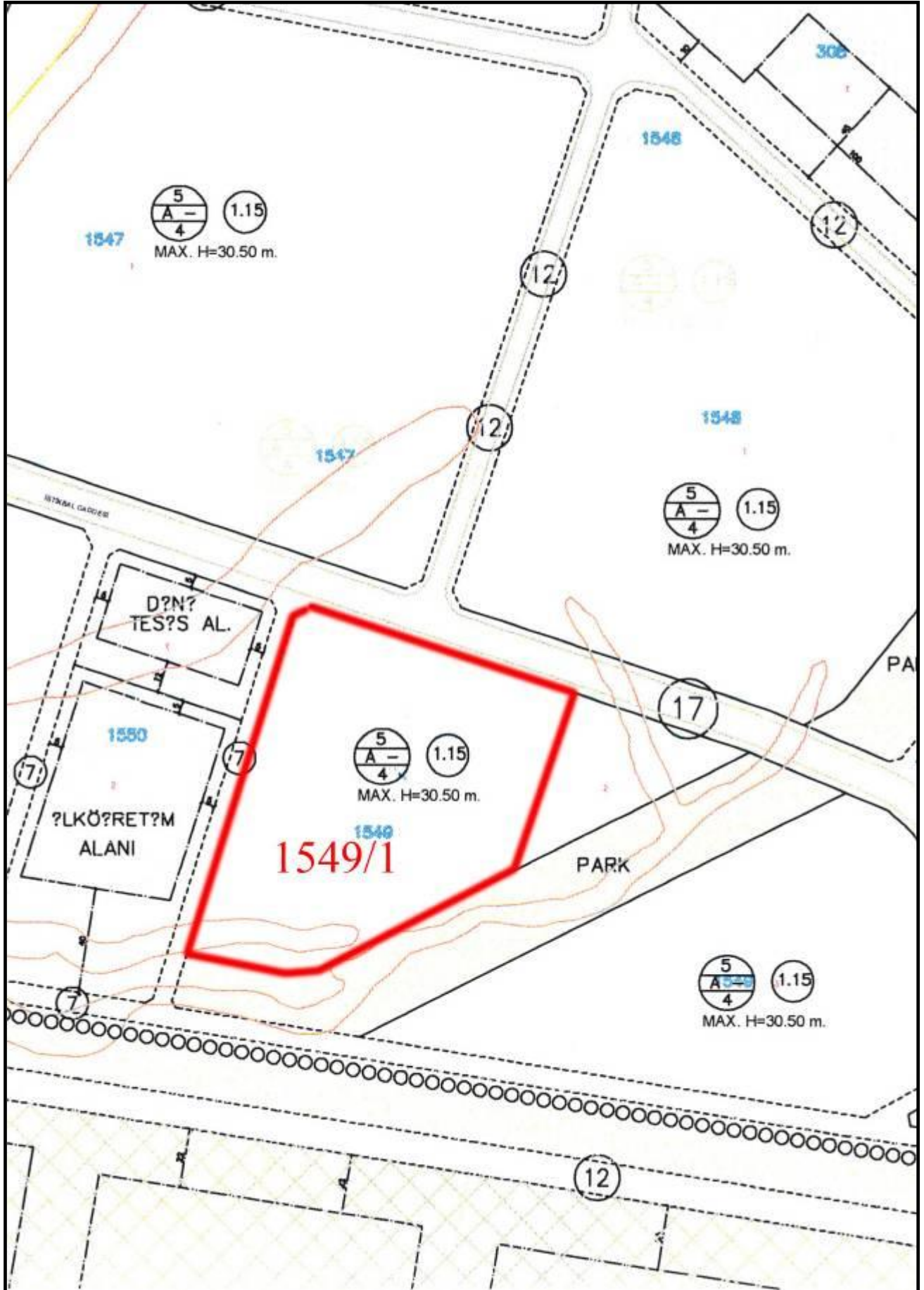


1548 Ada 1 Parsel



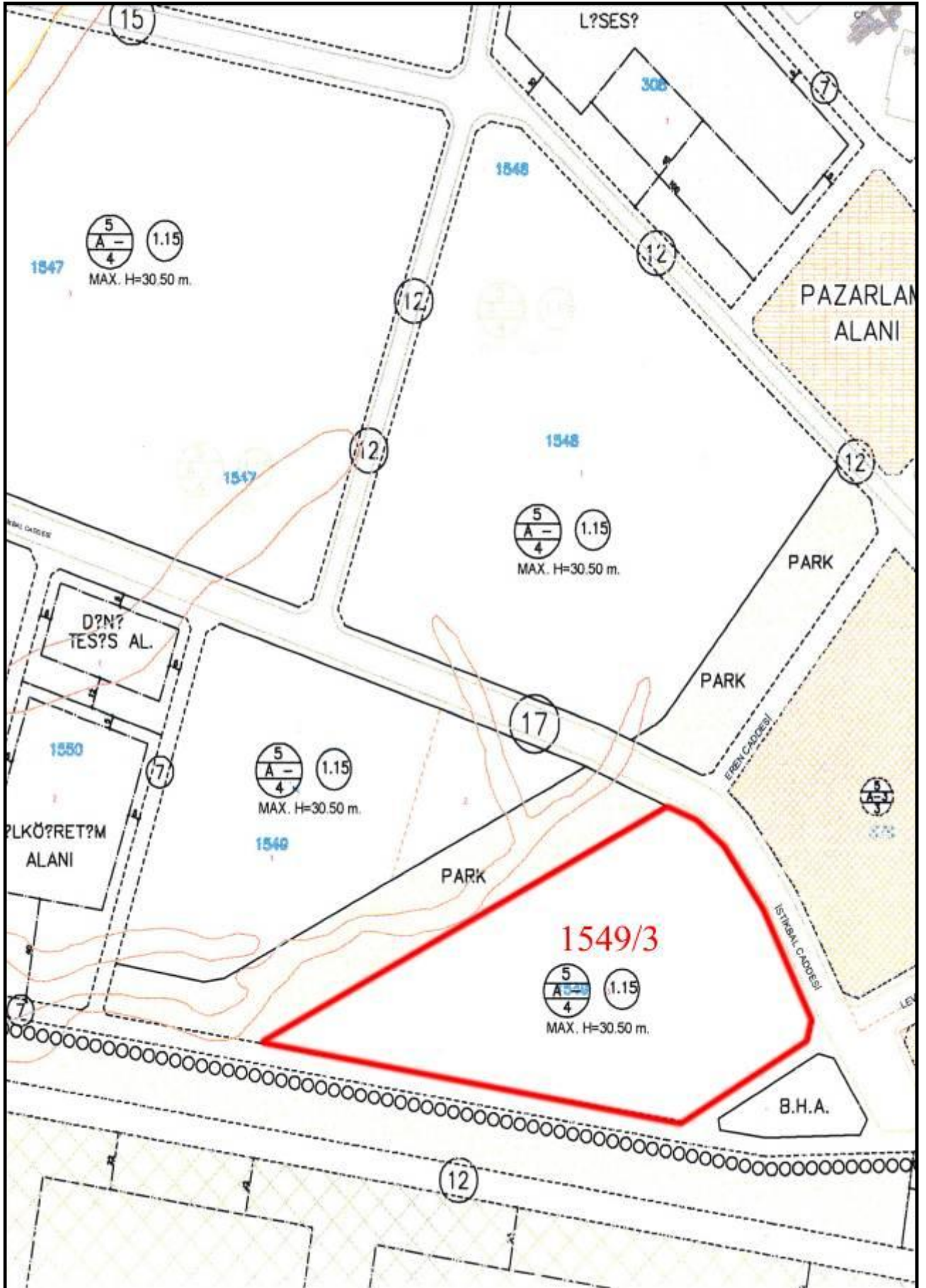


1549 Ada 1 Parsel



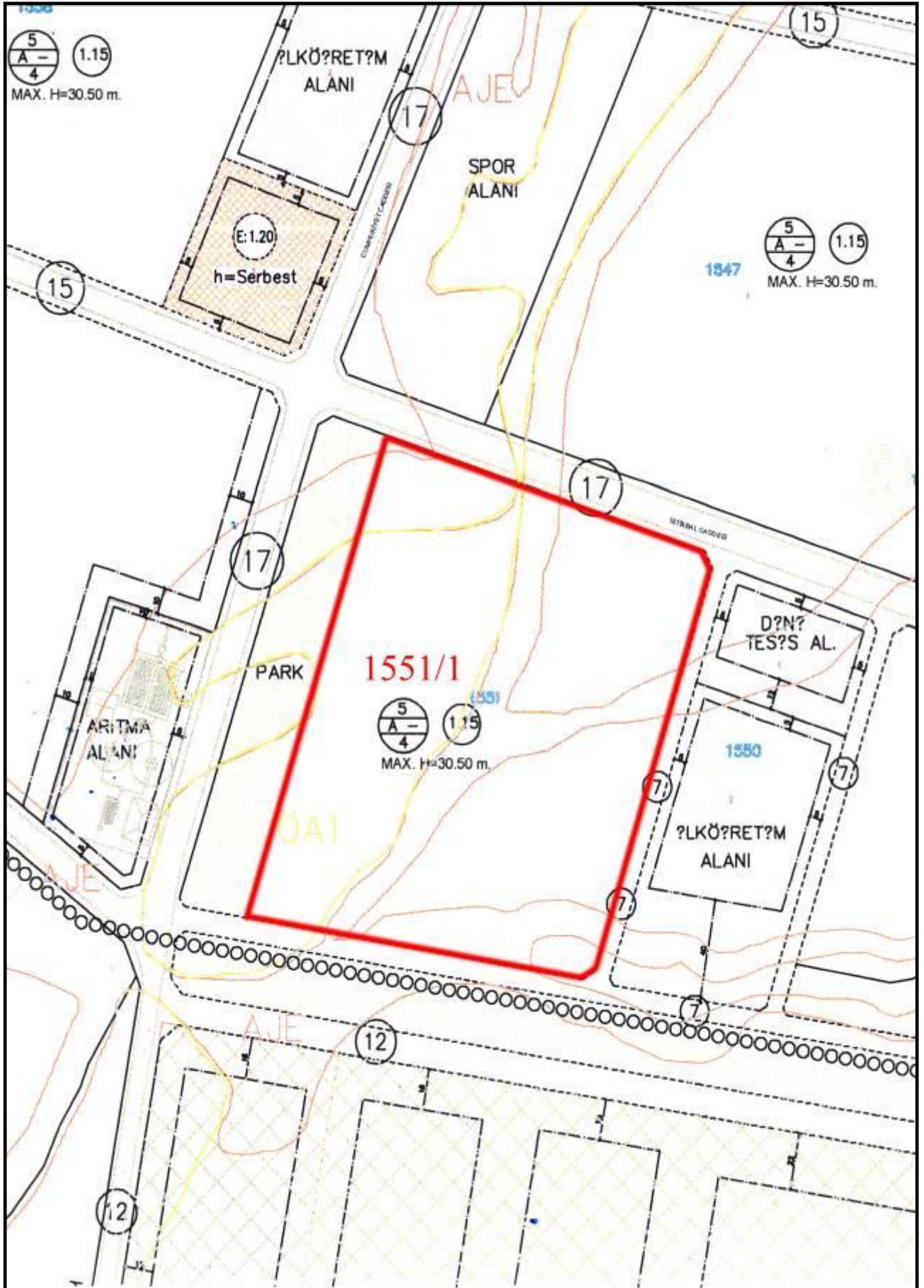


1549 Ada 3 Parsel



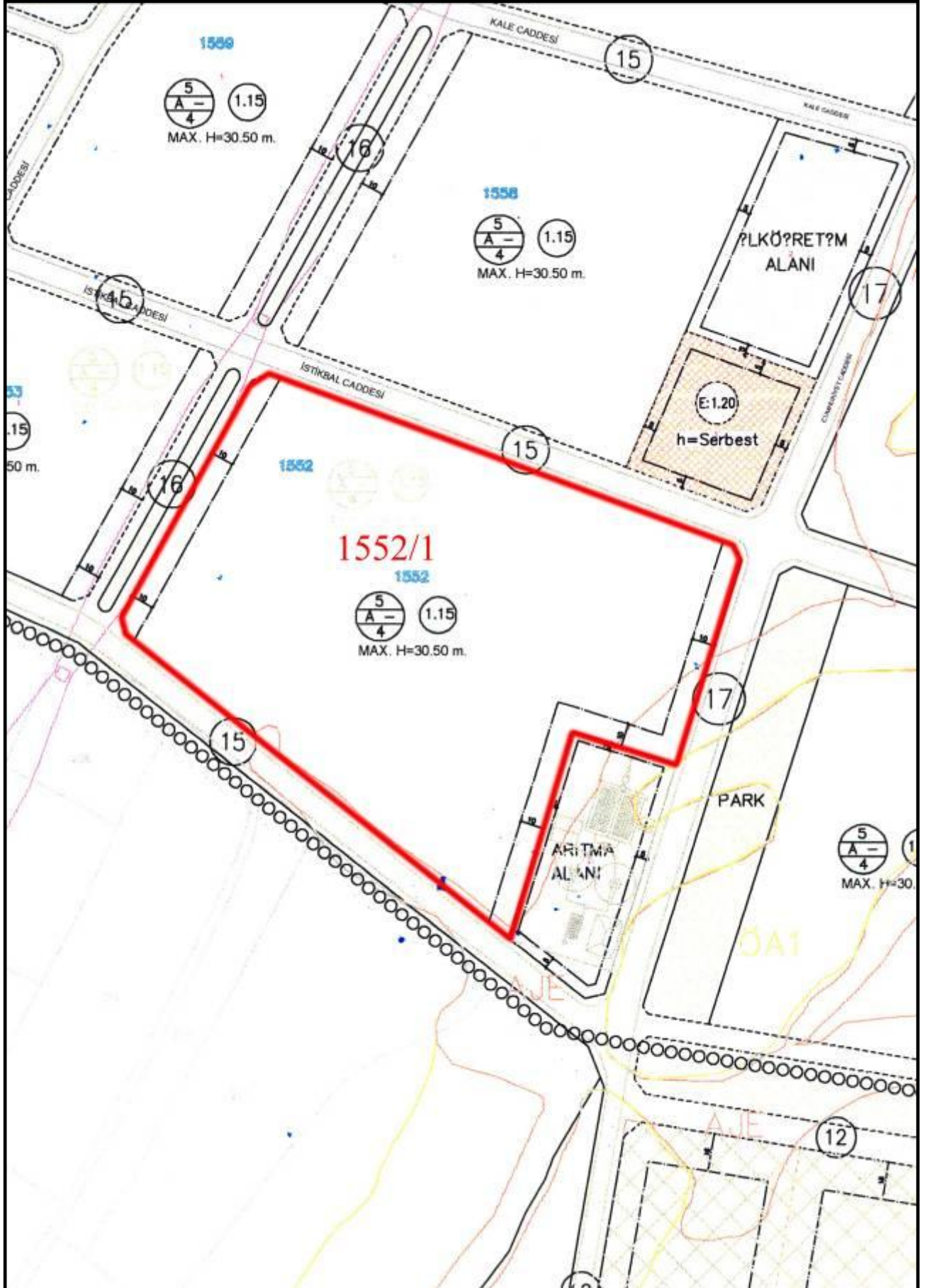


1551 Ada 1 Parsel



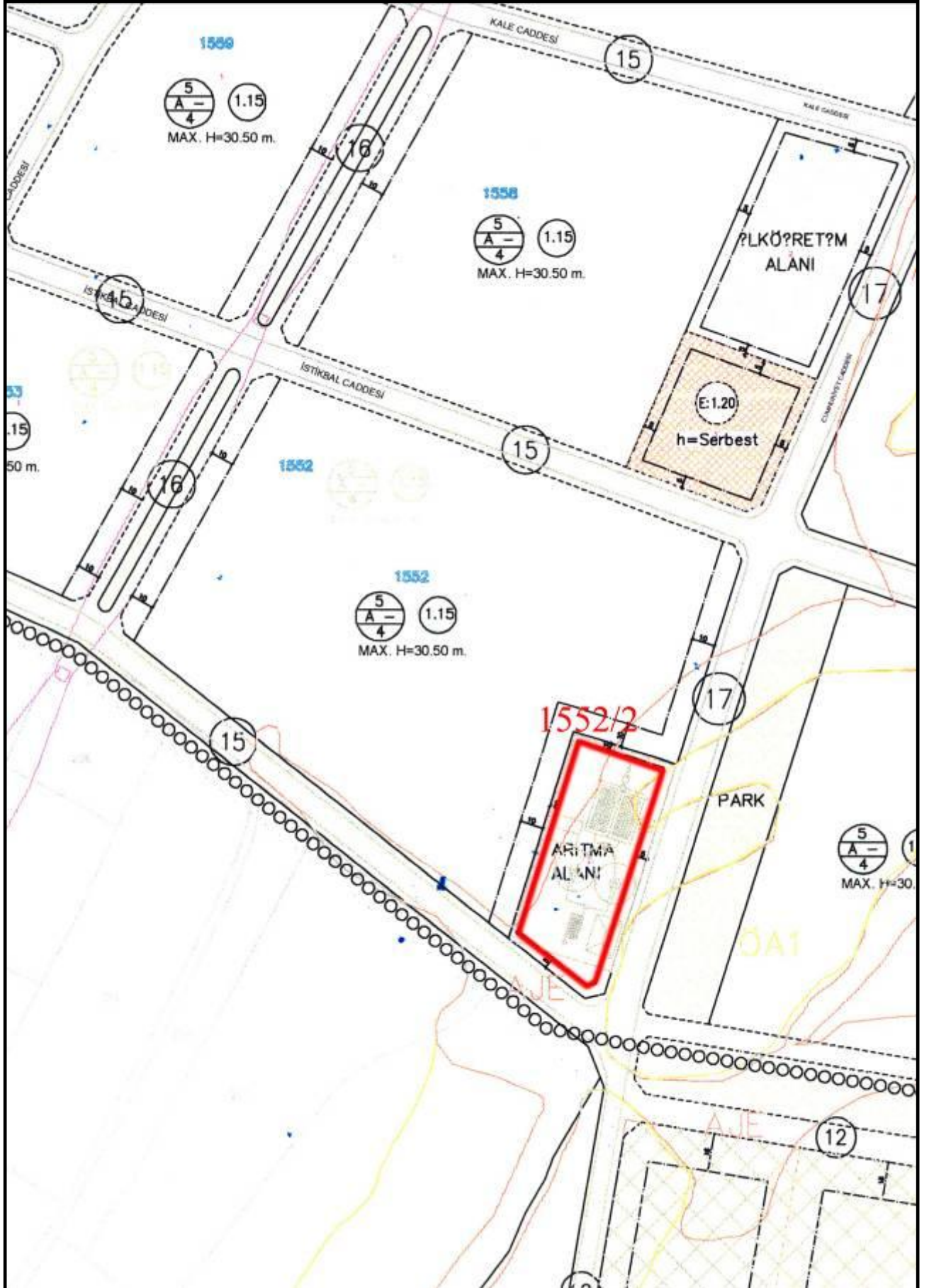


1552 ada 1 Parsel



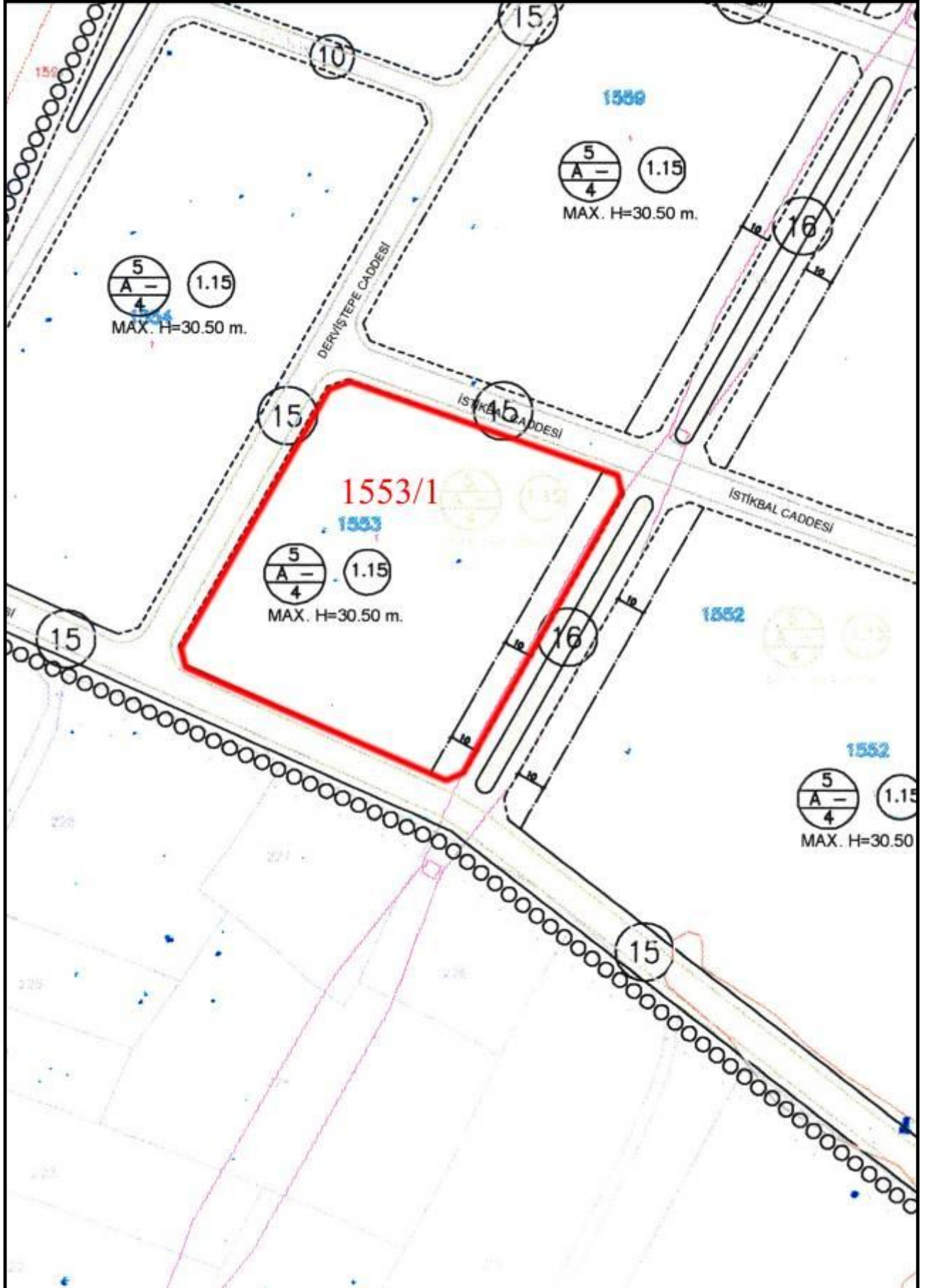


1552 ada 2 Parsel



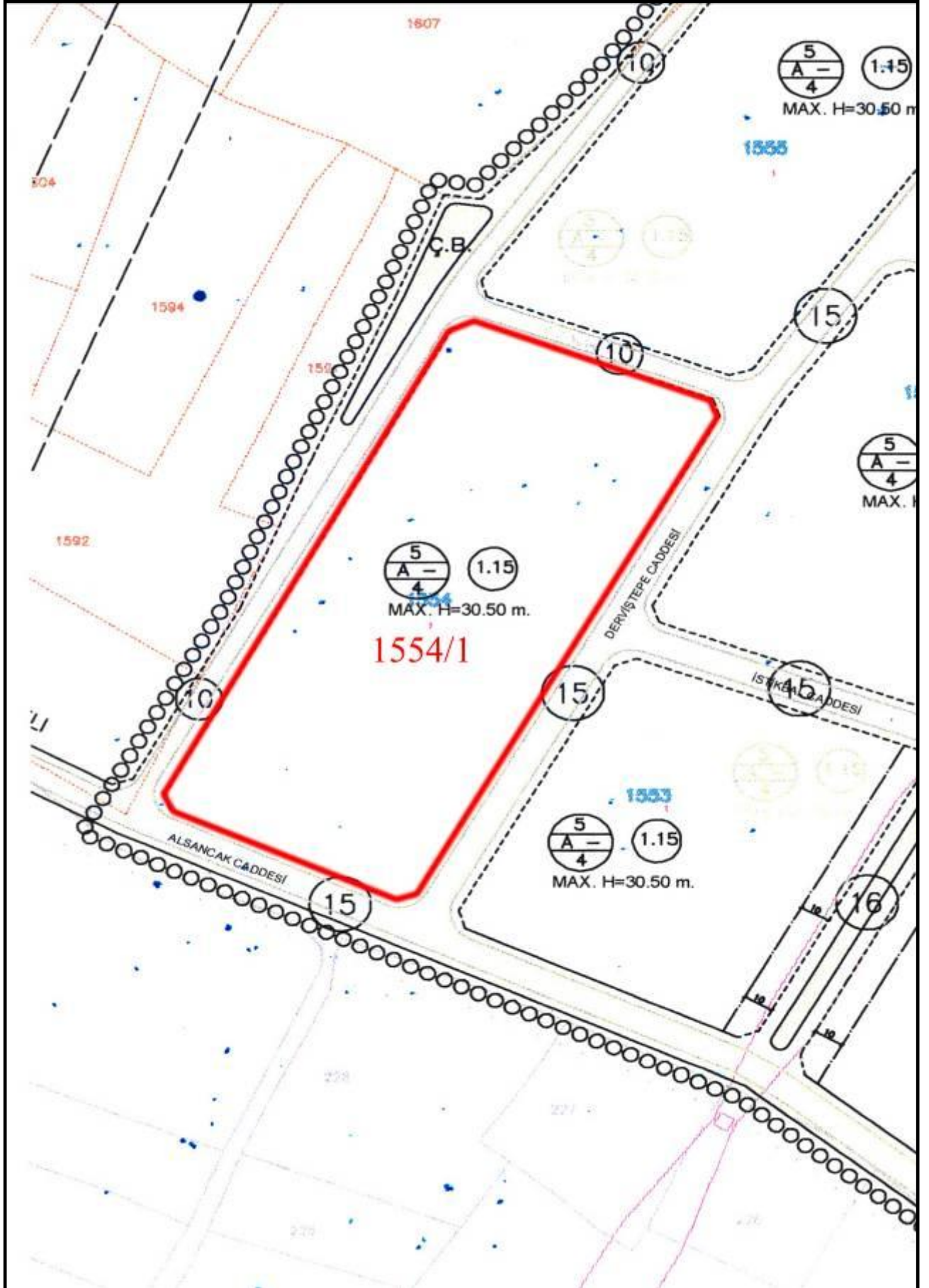


1553 Ada 1 Parsel



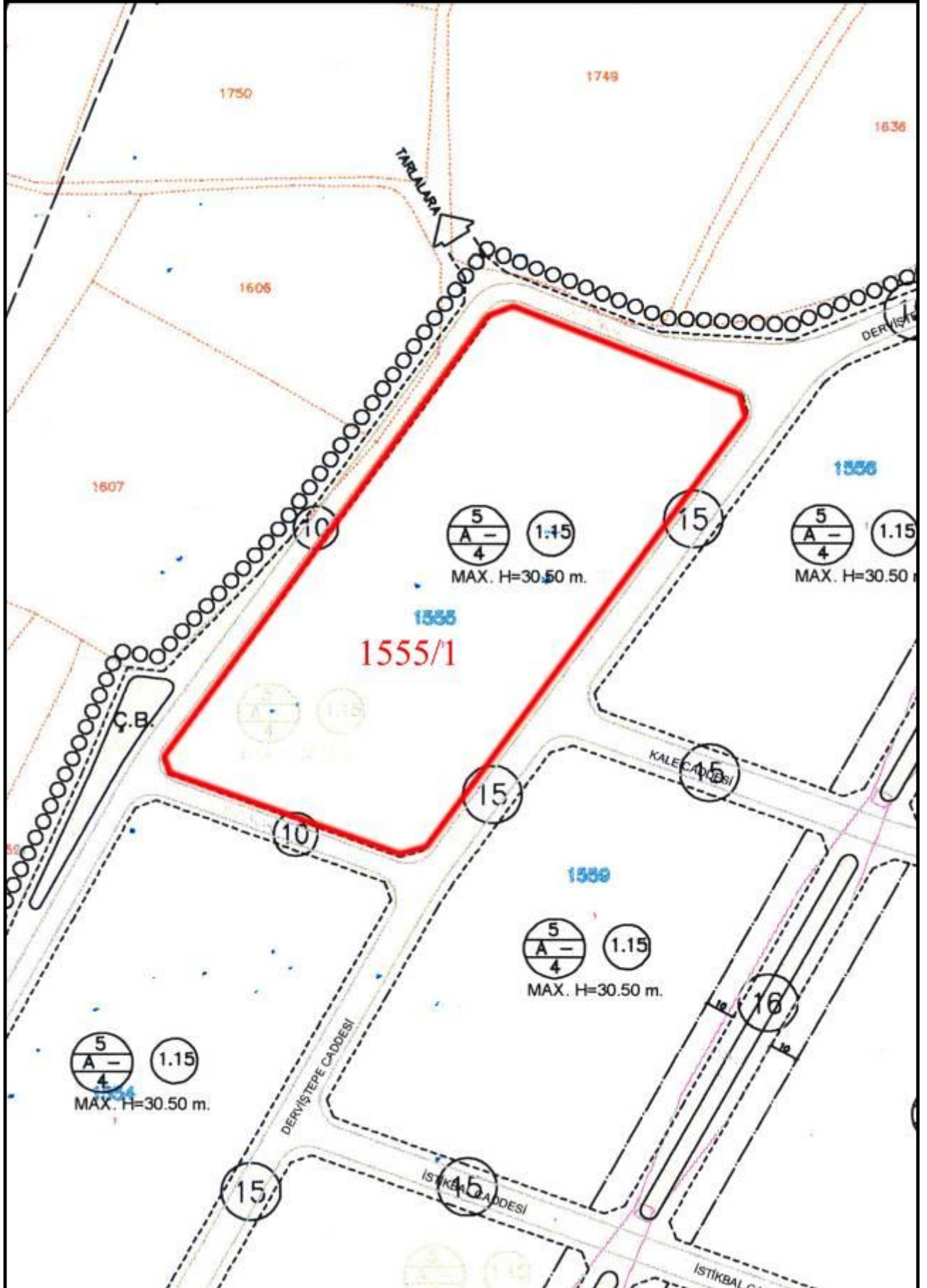


1554 ada 1 Parsel



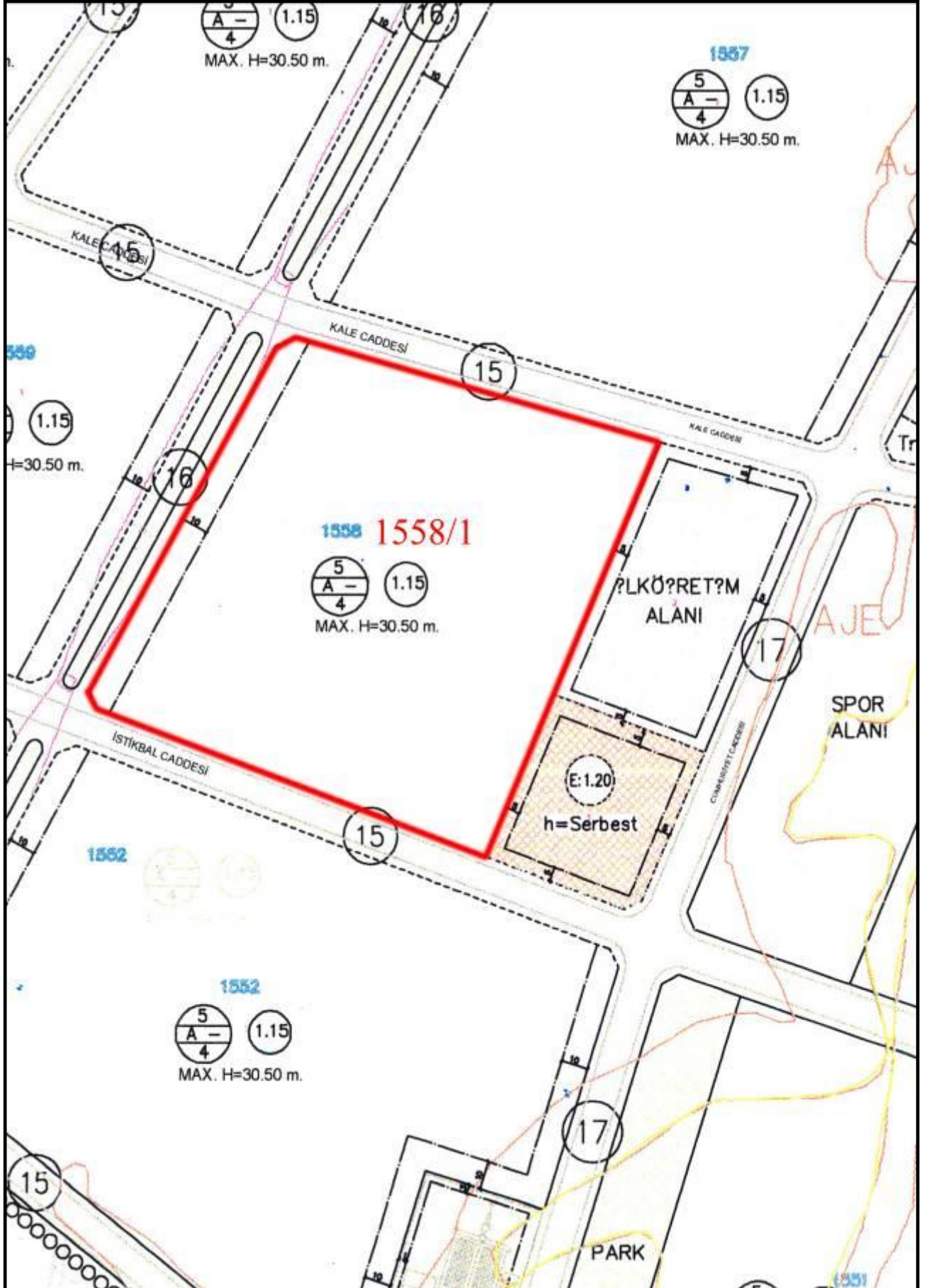


1555 Ada 1 Parsel



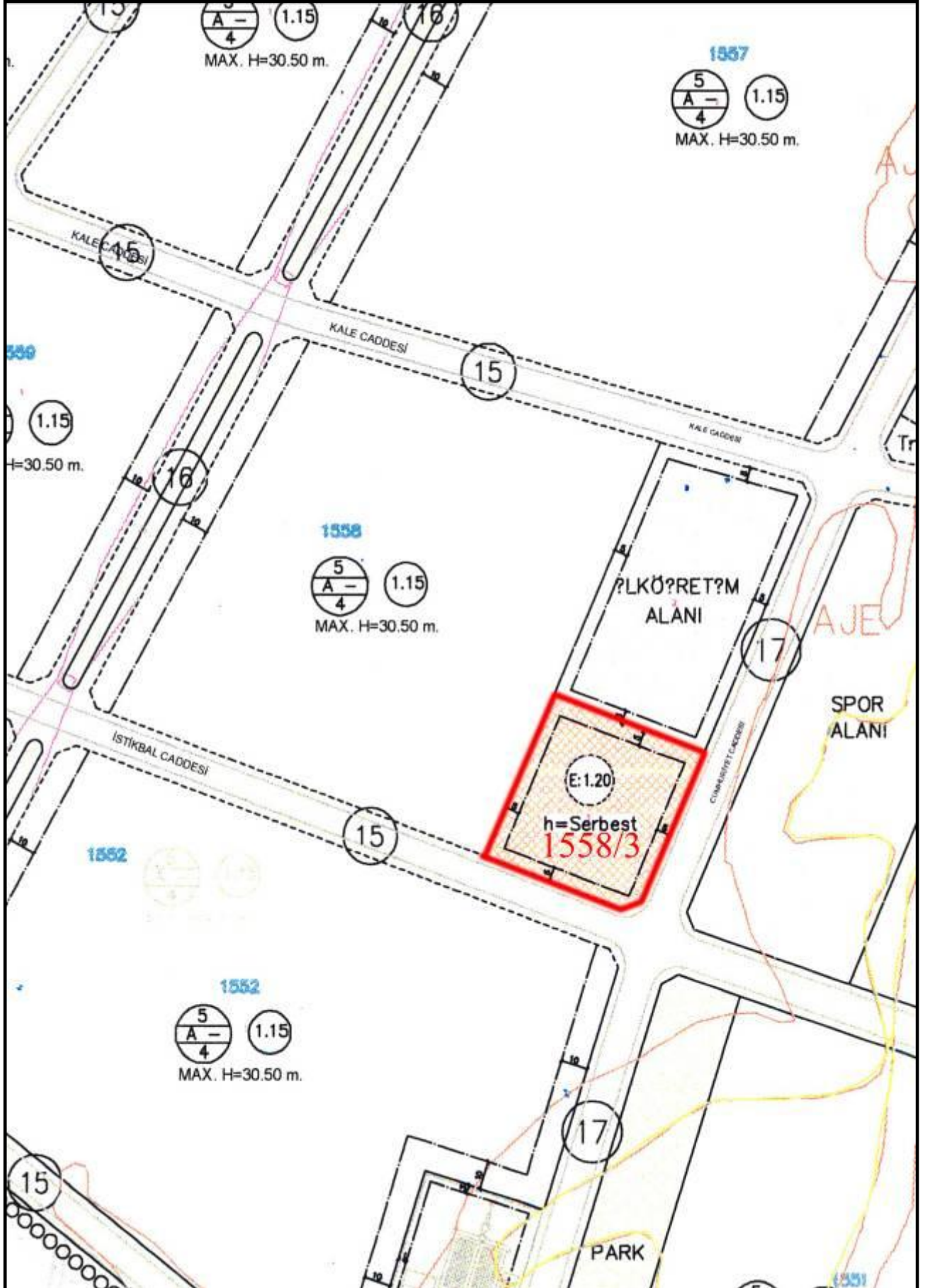


1558 Ada 1 Parsel



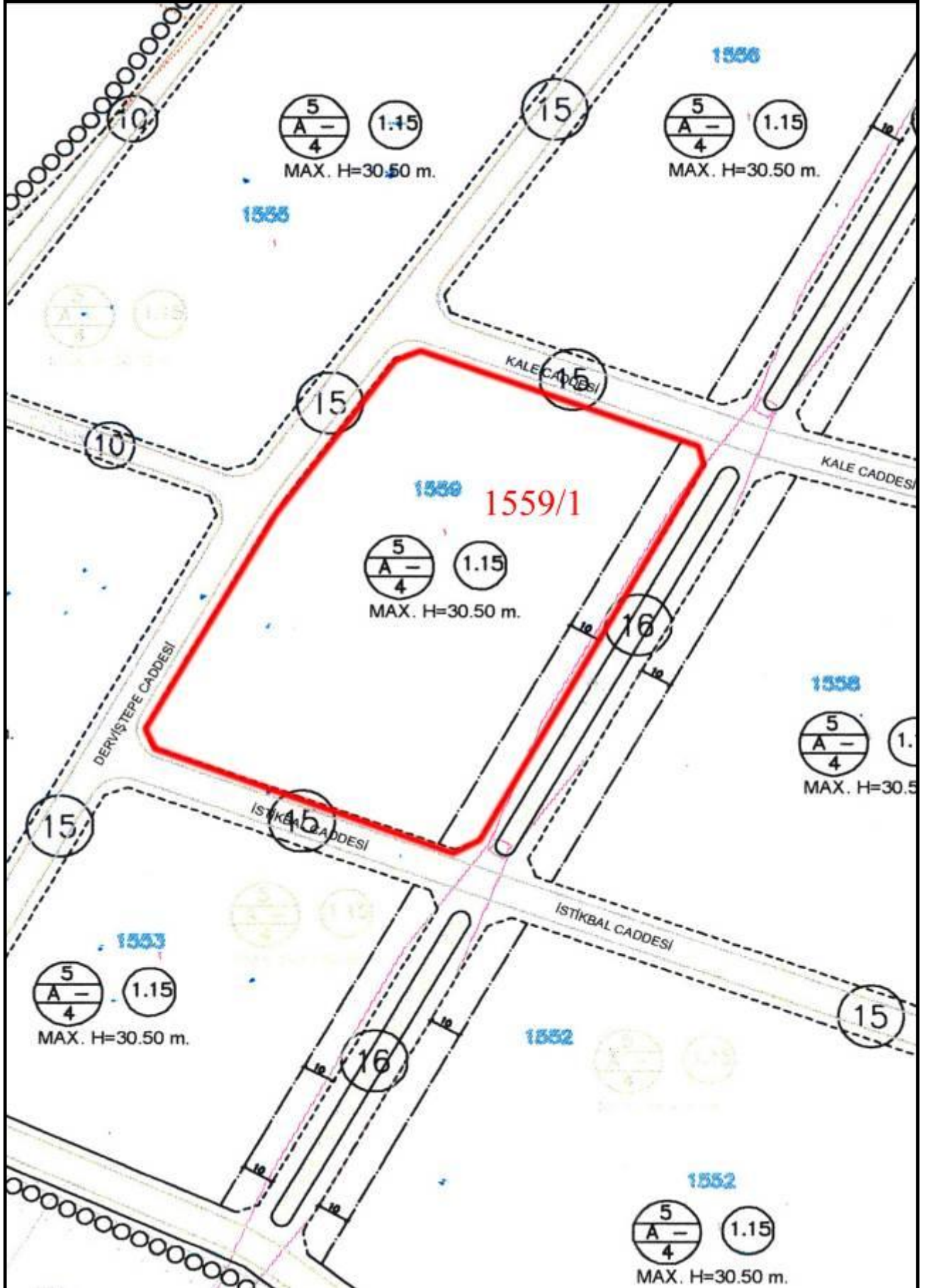


1558 Ada 3 Parsel





1559 Ada 1 Parsel





Değerleme konusu taşınmazların, fonksiyonlarına göre ve imar planındaki yapılaşma şartlarında belirtilen emsallerine göre toplam inşaat alanları aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyonu	Emsal Değeri	İnşaat Alanı (m ²)
1544	1	7.643,27	KONUT	1,15	8.789,76
1546	1	49.918,85	KONUT	1,15	57.406,68
1547	1	41.409,11	KONUT	1,15	47.620,48
1548	1	30.079,19	KONUT	1,15	34.591,07
1549	1	12.431,24	KONUT	1,15	14.295,93
1549	3	15.927,60	KONUT	1,15	18.316,74
1551	1	26.561,86	KONUT	1,15	30.546,14
1552	1	33.891,67	KONUT	1,15	38.975,42
1553	1	12.313,14	KONUT	1,15	14.160,11
1554	1	18.557,90	KONUT	1,15	21.341,59
1555	1	17.835,22	KONUT	1,15	20.510,50
1556	1	15.602,98	KONUT	1,15	17.943,43
1557	1	41.758,18	KONUT	1,15	48.021,91
1558	1	23.327,48	KONUT	1,15	26.826,60
1559	1	15.672,68	KONUT	1,15	18.023,58
Toplam İnşaat Alanı					417.369,93

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyonu	Emsal Değeri	İnşaat Alanı (m ²)
1558	3	3.701,88	TİCARET	1,20	4.442,26
Toplam İnşaat Alanı					4.442,26

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyonu	Emsal Değeri	İnşaat Alanı (m ²)
1552	2	4.603,44	ARITMA ALANI	0,00	0,00
Toplam İnşaat Alanı					0,00

2.5 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesinde bulunan 17 adet parselin kamusal terkleri gerçekleştirilmiştir. Arsa niteliğindeki gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kapaklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmada gayrimenkullere ait imar durum belgeleri edinilmiştir.



3 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

3.1 Bölge Analizi

3.1.1 Tekirdağ İli



Marmara Bölgesinde yer almakta olup, batısında Edirne, güney batısında Çanakkale iline bağlı Gelibolu yarım adası, güneyinde Marmara Denizi, doğusunda İstanbul, kuzeyinde ise Kırklareli illeri ile çevrilidir.

6.313 km² yüzölçümü ile ülkemizin %0,8'ini oluşturan Tekirdağ ilinin 2000 yılında nüfusu 623.591 olarak kayıtlara

geçerken, 2010 yılında Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 798.109 olarak tespit edilmiştir. Bu verilere göre, 2000 – 2010 yılları arasında il nüfusu %28 oranında artmıştır. 2010 yılı nüfus bilgilerine göre Tekirdağ ilinde nüfus yoğunluğu 1,26 kişi/ha'dır. Anadolu ile Balkanlar arasında geçit bölgesinde yer alması ve bu konumunun, M.Ö. 4000 yılına kadar olan yerleşim alanları ile Tekirdağ'ın tarihinde ve günümüzde ne denli stratejik öneme sahip bir bölge içerisinde yer aldığı kanıtıdır.

Batı Marmara bölgesinin önemli illerinden olan Tekirdağ, ulaşım kolaylığı ve yakınlığı ile İstanbul Metropolitan alanın hinterlandında kalmaktadır. İstanbul il sınırları içerisinde kalan sanayi alanlarının desantralizasyon kararı ile Tekirdağ ilinin öncelikle Çerkezköy ve Çorlu ilçeleri olmak üzere, bölge İstanbul sanayisinin gelişme alanı olma özelliği taşımaktadır.

Tekirdağ ilinin; Çerkezköy, Çorlu, Hayrabolu, Malkara, Marmara Ereğlisi, Muratlı, Saray ve Şarköy olmak üzere toplam 8 ilçesi vardır.



3.1.2 Çerkezköy İlçesi



Tekirdağ ilinin kuzey doğusunda yer almakta olup, kuzey ve kuzey batısında Saray ilçesi, batı ve güney batısında Çorlu ilçesi, doğusunda ise İstanbul ili ile çevrilidir. İlçenin Tekirdağ il merkezine 56 km, İstanbul iline ise 110 km mesafededir. Çerkezköy ilçesi, 1877-1878 Osmanlı-Rus savaşından sonra kurulmuş ve ilçeye Çerkezler yerleştirilmiştir. Adını ilk yerleşenlerinden alan ilçenin ekonomisi 1970'li yıllara kadar tarıma dayanıyordu. Ancak, 29.03.1973 tarih ve 7/6177 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilçeye Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur.

Çerkezköy ilçesi, idari yönden 8 mahalle (İstasyon, Fevzi Paşa, Gazi Mustafa Kemal Paşa, Gazi Osman Paşa, Cumhuriyet, Fatih, Bağlık, Yıldırım Beyazıt), 4 belde (Karaağaç, Kapaklı, Veliköy, Kızılpınar), 5 köyden (Yanıkağıl, Pınarça, Bahçeagıl, Uzunhacı, Karlıköy) oluşmaktadır. 2010 yılında Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre Çerkezköy ilçesinin merkez nüfusu 73.918 kişi, ilçenin toplam nüfusu 164.220 olarak tespit edilmiştir. Kapaklı Beldesinin 2010 yılı ADNKS'ye göre nüfusu ise 55.431 kişidir. Çerkezköy İlçesinin yüzölçümü 326 km² (32.600 hektar) olup, hektara yaklaşık 5,03 kişi düşmektedir.



3.2 Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi

Rapora konu gayrimenkuller Tekirdağ İlinin Çerkezköy İlçesinin Kapaklı beldesinde bulunmaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu mahalle İnönü Mahallesi olarak geçmektedir. Bu mahalle gelişmeye devam eden, toplu konutların ve sitelerin bulunduğu bir mahalledir. Ayrıca Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi gayrimenkullerin bulunduğu bölgededir.

Gayrimenkullerin doğusunda Yıldızkent Sitesi, batısında ve kuzeyinde boş arsalar, kuzeydoğusunda Yıldızkent İlköğretim okulu ve Carrefour binası ve güneyinde Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

3.3 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi

Rapora konu gayrimenkuller; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesinin, İnönü Mahallesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, toplam yüzölçümleri **371.235,69 m²** olan 17 adet parseldir. Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. İmar planında "Aritma Alanı" fonksiyonunda belirlenmiş olan alan dışında, tahsise konu yapılaşma fonksiyonuna haiz gayrimenkullerin planda belirtilen emsal kriterlerine göre emsale konu toplam yapılaşma alanları aşağıda listelenmiştir.

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyonu	Emsal Değeri	İnşaat Alanı (m ²)
1544	1	7.643,27	KONUT	1,15	8.789,76
1546	1	49.918,85	KONUT	1,15	57.406,68
1547	1	41.409,11	KONUT	1,15	47.620,48
1548	1	30.079,19	KONUT	1,15	34.591,07
1549	1	12.431,24	KONUT	1,15	14.295,93
1549	3	15.927,60	KONUT	1,15	18.316,74
1551	1	26.561,86	KONUT	1,15	30.546,14
1552	1	33.891,67	KONUT	1,15	38.975,42
1552	2	4.603,44	ARITMA ALANI	0,00	0,00
1553	1	12.313,14	KONUT	1,15	14.160,11
1554	1	18.557,90	KONUT	1,15	21.341,59
1555	1	17.835,22	KONUT	1,15	20.510,50
1556	1	15.602,98	KONUT	1,15	17.943,43
1557	1	41.758,18	KONUT	1,15	48.021,91
1558	1	23.327,48	KONUT	1,15	26.826,60
1558	3	3.701,88	TİCARET	1,20	4.442,26
1559	1	15.672,68	KONUT	1,15	18.023,58
TOPLAM		371.235,69			421.812,18



- ✓ 1552 ada 2 Parsel imar planına göre arıtma alanında kaldığından konut yapılaşma hakkına sahip değildir.
- ✓ 1544 Ada 1 Parsel, yanındaki Carrefour alışveriş merkezinin otoparkı olarak düzenlenmiştir. Üzerine beton dökülmüştür.
- ✓ Diğer arsaların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri Ve Hukuki Durum Analizi

Rapora konu gayrimenkuller, Trakya Üniversitesi ile Çevre Bakanlığı arasında 11 Kasım 1999 tarihinde imzalanan 1/100.000 Ölçekli “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası (Edirne-Kırklareli-Tekirdağ) Çevre Düzeni Planı” hazırlama sözleşmesi sonucunda 13.07.2004 tarihinde söz konusu plan Çevre Bakanlığı tarafından onaylanmış olan üst ölçekli plana tabidir. Bu planda konu gayrimenkuller yerleşim alanında kalmaktadır.

Çerkezköy Kapaklı Beldesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Rapora konu gayrimenkullerin tamamı Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine aittir.

4 GAYRİMENKULLERİN NİHAİ DEĞERLENDİRMESİ

4.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

- ✓ Rapora konu gayrimenkullerin yeni yapılaşan bir bölge içerisinde bulunması,
- ✓ Yapılaşma şartlarında E=1,15 olması ve 10 kata kadar yapılaşma izninin olması,
- ✓ Bulunduğu bölgede organize sanayi alanlarının olması sonucu kentleşmenin hızlı olması ve istihdam oranının yüksek olması,

4.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

- ✓ Gayrimenkullerden 1552 Ada 2 Parselin imar planında, “Arıtma Tesisi” fonksiyonunda kalması,
- ✓ Jeolojik etüt raporu gerektiren bir bölgede olması,



5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

5.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

5.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları calibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

5.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir



gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

5.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

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

5.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Rapora konu gayrimenkul ve üzerindeki projenin değerlendirilmesinde; arsa ve konutlar için yeterli sayıda emsal bulunmuş olması nedeniyle “Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi” ile piyasa koşullarında projenin muhtemel satış hâsılatı ve inşa maliyetleri hesap edilerek “Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca kamusal alan niteliğindeki parseller, 2011 yılı vergi beyanına esas asgari birim m² bedeli üzerinden hesap ve takdir edilmiştir.



6 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.1 Gayrimenkullerin Vergi Beyanına Esas Arsa Değerleri

Kapaklı Belediyesinde yapılan araştırmaya göre 2011 yılı için Emlak Vergi Beyanına Esas ilan edilen arsa ve arazi asgari (m²) birim değerleri aşağıdaki gibidir;

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Rayiç m ² Fiyatı(TL/m ²)	Rayiç Değer(TL)
1544	1	7.643,27	155,77	1.190.630,38
1546	1	49.918,85	155,78	7.776.108,86
1547	1	41.409,11	155,77	6.450.504,11
1548	1	30.079,19	155,77	4.685.585,82
1549	1	12.431,24	155,82	1.936.976,41
1549	3	15.927,60	488,22	7.776.108,86
1551	1	26.561,86	155,77	4.137.673,74
1552	1	33.891,67	155,77	5.279.474,89
1552	2	4.603,44	155,78	717.100,87
1553	1	12.313,14	155,77	1.918.079,38
1554	1	18.557,90	155,77	2.890.856,87
1555	1	17.835,22	155,78	2.778.281,40
1556	1	15.602,98	155,78	2.430.554,21
1557	1	41.758,18	155,78	6.504.880,49
1558	1	23.327,48	155,78	3.633.838,20
1558	3	3.701,88	155,78	576.660,36
1559	1	15.672,68	155,78	2.441.411,73
Gayrimenkullerin Vergi Beyanına Esas Toplam Değeri				63.124.726,58



6.2 Çevrede Arsa Değeri Araştırması

İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİK	İMAR DURUMU	FİYAT		ALAN(m ²)	BİRİM DEĞER(TL/m ²)
Özgür Emlak 0532 261 83 49	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Ticari E=1,20	4.440.000	TL	14800	300,00
Necati Çelebi 0532 355 16 49	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Ticari	2.000.000	USD	18750	196,27
Çevrem Emlak 0212 599 45 46	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut+Ticari	450.000	TL	1000	450,00
Serkan Demirelli 0533 462 48 50	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	220.000	TL	1000	220,00
Çevrem Emlak 0212 599 45 46	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	450.000	TL	1000	450,00
Gümüş Emlak 0282 717 90 29	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	50.000	TL	250	200,00
Macitler Emlak 0282 726 95 52	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	60.000	TL	226	265,49
Hasan Çetinkaya 0533 667 24 47	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	32.000	TL	220	145,45
Orhan Çetinkaya 0535 396 29 70	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	50.000	TL	218	229,36
Hale Aslan 0555 293 74 74	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	45.000	TL	285	157,89
Elma Gayrimenkul 0532 769 45 98	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	67.000	TL	278	241,01
Elma Gayrimenkul 0532 769 45 98	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	80.000	TL	220	363,64
Elma Gayrimenkul 0532 769 45 98	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	95.000	TL	347	273,78
Elma Gayrimenkul 0532 769 45 98	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	40.000	TL	261	153,26
Elma Gayrimenkul 0532 769 45 98	Çerkezköy/Kapaklı/Arsa	Konut	65.000	TL	445	146,07



6.3 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri (Pazar Değeri)

Edinilen güncel bilgiler, mahallinde yapılan araştırmalar doğrultusunda; gayrimenkullerin emsallerine göre konumu, imar durumu, olumlu ve olumsuz nitelikleri gibi hususlar birlikte değerlendirildiğinde arazi birim değeri;

Konut imarlı parsellerden; Yerleşim çeperi sınırında kalanlar için **230,00 TL/m²**, yola cepheli olanlar için **240,00 TL/m²**, yola cepheli köşe parseller için **245,00 TL/m²**, anayola cepheli ve yerleşim içinde kalanlar için **250,00 TL/m²**

Ticaret imarlı parsel için **410,00 TL/m²**

Aritma tesisi imarlı parsel için 2011 yılı vergi beyanına esas asgari birim m² bedeli olan **155,76 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Buna göre;

- ✓ Arsa Değeri= Arsa Alanı (m²) X Birim Değer (TL/m²) olarak,
- ✓ Arsanın kiraya verilmesi durumunda; 40 yıllık kira getirisinin değerine karşılık geleceği düşünülmektedir.

Kira Birim m² Değeri = Toplam Değer/Yıl/12/alan olarak,

değerlemeye esas gayrimenkullerin ada parsel bazında hesap edilen değerleri, toplam değerleri ve birim m² kira bedelleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyonu	KDV'siz Birim Fiyat (TL/m ²)	Değer (TL)	KDV'siz Birim m ² kira bedeli
1544	1	7.643,27	KONUT	245,00	1.872.601,15	0,51
1546	1	49.918,85	KONUT	250,00	12.479.712,50	0,52
1547	1	41.409,11	KONUT	240,00	9.938.186,40	0,50
1548	1	30.079,19	KONUT	250,00	7.519.797,50	0,52
1549	1	12.431,24	KONUT	240,00	2.983.497,60	0,50
1549	3	15.927,60	KONUT	250,00	3.981.900,00	0,52
1551	1	26.561,86	KONUT	250,00	6.640.465,00	0,52
1552	1	33.891,67	KONUT	250,00	8.472.917,50	0,52
1553	1	12.313,14	KONUT	250,00	3.078.285,00	0,52
1554	1	18.557,90	KONUT	230,00	4.268.317,00	0,48
1555	1	17.835,22	KONUT	230,00	4.102.100,60	0,48
1556	1	15.602,98	KONUT	240,00	3.744.715,20	0,50
1557	1	41.758,18	KONUT	240,00	10.021.963,20	0,50
1558	1	23.327,48	KONUT	230,00	5.365.320,40	0,48
1559	1	15.672,68	KONUT	230,00	3.604.716,40	0,48
TOPLAM		362.930,37		TOPLAM	82.709.175,05	

Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyonu	KDV'siz Birim Fiyat (TL/m ²)	Değer (TL)	KDV'siz Birim m ² kira bedeli
1558	3	3.701,88	TİCARET	410,00	1.517.770,80	0,85



Ada	Parsel	Alan (m ²)	Fonksiyonu	KDV'siz Birim Fiyat (TL/m ²)	Değer (TL)	KDV'siz Birim m ² kira bedeli
1552	2	4.603,44	ARITMA ALANI	155,76	717.022,61	0,32

Rapora konu gayrimenkullerin toplam KDV'siz değeri **90.309.288,86 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.4 Gayrimenkullerin Üzerinde Geliştirilebilecek Projenin Analizi

6.4.1 Yakın Çevrede Toplu Konut Emsali Araştırması

Gayrimenkullerin yakın çevresinde Yıldızkent Sitesi adı altında Samanyolu, Ayışığı, Güneş, Kutupyıldızı Blokları bulunmaktadır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ	BULUNDUĞU YER	ALAN (m ²)	FİYAT	BİRİM DEĞER(TL/m ²)
İmdat Garan 0532 403 56 73	Yıldız Kent Siteleri Samanyolu Blok	105,00	95.000,00 TL	904,76
Mitat Kara 0542 232 29 76	Yıldız Kent Siteleri	90,00	73.000,00 TL	811,11
Burçin Demirkan 0535 966 43 00	Yıldız Kent Siteleri	110,00	90.000,00 TL	818,18
Savaş Mergen 0545 807 02 04	Yıldız Kent Siteleri Ayışığı Blokları	115,00	95.000,00 TL	826,09
Rahim Yalçıntaş 0530 642 13 18	Yıldız Kent Siteleri	95,00	78.000,00 TL	821,05
Yalçın Meşe 0532 241 65 08	Yıldız Kent Siteleri	95,00	70.000,00 TL	736,84
Özgür Eyüboğlu 0533 569 85 84	Yıldız Kent Siteleri	65,00	62.000,00 TL	953,85
Gülçin Valunya 0532 631 04 21	Yıldız Kent Siteleri Kutupyıldızı Blok	115,00	85.000,00 TL	739,13
Sinan Türedi 0533 226 39	Yıldız Kent Siteleri Samanyolu Blok	95,00	74.000,00 TL	778,95

6.4.2 Yakın Çevrede Ticaret Emsali Araştırması

İLETİŞİM BİLGİLERİ	BULUNDUĞU YER	ALAN (m ²)	FİYAT	BİRİM DEĞER(TL/m ²)
Serhat Emlak 0532 652 21 51	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	28,00	52.500,00 TL	1.875,00
Vezir Gayrimenkul 0535 213 47 37	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	80	250.000,00 TL	3.125,00
Dursunlar İnşaat 0536 282 69 33	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	24	35.000,00 TL	1.458,33
Yusufoğlu Emlak 0532 670 88 31	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	294	330.000,00 TL	1.122,45
Dursunlar İnşaat 0536 282 69 33	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	122	140.000,00 TL	1.147,54



İLETİŞİM BİLGİLERİ	BULUNDUĞU YER	ALAN (m ²)	FİYAT		BİRİM DEĞER(TL/m ²)
Vezir Gayrimenkul 0535 213 47 37	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	80	160.000,00	TL	2.000,00
Elma Gayrimenkul 0532 769 45 98	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	65	80.000,00	TL	1.230,77
İzem Gayrimenkul 0532 443 13 82	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	50	75.000,00	TL	1.500,00
Vezir Gayrimenkul 0535 213 47 37	Çerkezköy/Kapaklı/Dükkan	160	180.000,00	TL	1.125,00

6.4.3 Projelendirilmiş Arsa Değeri ve Diğer Analizler

Rapora konu gayrimenkullerden **konut imarlı olanların toplam alanı 362.930,37 m², ticaret imarlı olanların toplam alanı 3.701,88 m²** dir. **Konut** fonksiyonlu alanlar için **Emsal=1,15** ve **ticaret** fonksiyonlu alanlar için **E=1,20** dir. Arıtma tesisi fonksiyonunda olan alanın toplam yüzölçümü **4.603,44 m²** dir

Konut alanları için;

Birim m² yapım maliyetinin ortalama 500 TL/m² olacağı kabul edilmiştir.

Konut projesi geliştirilmesi halinde; gayrimenkuller üzerinde imar planına uygun inşa edilecek, kat mülkiyetli, yeni yapılmış konutların ortalama satış m² birim değerinin **875,00 TL** olabileceği düşünülmektedir.

$$\text{Emsal Alanı} = 362.930,37 \times 1,15 = 417.369,93 \text{ m}^2$$

Toplam İnşaat Alanı = Emsal Alanı + Emsal Alanının % 20'si (satılabilir alanlar) + Emsal Alanının %5'i (emsal dışı alanlar)

$$\text{Toplam İnşaat alanı} = 417.369,93 + 83.473,99 + 20.868,50 = 521.712,41 \text{ m}^2$$

Yapım Maliyeti = Toplam İnşaat Alanı x Konut m² Birim Maliyet Değeri olduğundan;

$$\text{Yapım Maliyeti} = 521.712,41 \times 500 = \mathbf{260.856.203,44 \text{ TL}}$$

**Ticaret alanları için;**

Birim m² yapım maliyetinin ortalama 500 TL/m² olacağı kabul edilmiştir.

Ticari proje geliştirilmesi halinde; gayrimenkuller üzerinde imar planına uygun inşa edilecek, kat mülkiyetli, yeni yapılmış dükkanların ortalama satış m² birim değerinin **1.700 TL** olabileceği düşünülmektedir.

$$\text{Emsal Alanı} = 3.701,88 \times 1,20 = 4.442,26 \text{ m}^2$$

Toplam İnşaat Alanı = Emsal Alanı + Emsal Alanının % 25'si (satılabilir alanlar) + Emsal Alanının %5'i (emsal dışı alanlar)

$$\text{Toplam İnşaat alanı} = 4.442,26 + 1.110,56 + 222,11 = 5.774,93 \text{ m}^2$$

Yapım Maliyeti = Toplam İnşaat Alanı x Konut m² Birim Maliyet Değeri olduğundan;

$$\text{Yapım Maliyeti} = 5.774,93 \times 500 = \mathbf{2.887.466,40 \text{ TL}}$$

Konut ve ticaret alanları için toplam proje maliyeti;

$$\text{Toplam Proje Maliyeti} = 260.856.203,44 + 2.887.466,40 = \mathbf{263.743.669,84 \text{ TL}} \text{ dir.}$$

Toplam satış hasılatı bulunurken;

$$\text{Toplam Konut Satılabilir Alanı} \times \text{Satış Birim m}^2 \text{ Değeri} = 500.843,91 \times 875 = 438.238.421,78 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam Ticaret Satılabilir Alanı} \times \text{Satış Birim m}^2 \text{ Değeri} = 5.552,82 \times 1.700 = 9.439.794,00 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam Satış Hasılatı} = 438.238.421,78 + 9.439.794,00 = \mathbf{447.678.215,78 \text{ TL}}$$

Yukarıdaki hesaplamalar ve kabuller doğrultusunda oluşan proje analiz tablosu aşağıdadır.



Proje Analizi Tablosu			
Proje Analizi İçin Öngörüler			
Konut Fonksiyonlu Arsa Alanı (m ²)			362.930,37
Ticaret Fonksiyonlu Arsa Alanı (m ²)			3.701,88
Kamusal Alan Fonksiyonlu Arsa Alanı (m ²)			4.603,44
TOPLAM ARSA ALANI (m²)			371.235,69
Konut Fonksiyonlu İnşaat Alanı (m ²)			417.369,93
Konut Fonksiyonlu İnşaat Alanının %20'si (Takribi Satılabilir Alan) (m ²)			83.473,99
Konut Fonksiyonlu İnşaat Alanının %5'i (Emsal Dışı İnşaat Alanları) (m ²)			20.868,50
Ticaret Fonksiyonlu İnşaat Alanı (m ²)			4.442,26
Ticaret Fonksiyonlu İnşaat Alanının %25'si (Takribi Satılabilir Alan) (m ²)			1.110,56
Ticaret Fonksiyonlu İnşaat Alanının %5'i (Emsal Dışı İnşaat Alanları) (m ²)			222,11
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)			527.487,34
Maliyetler			
Maliyet Türü	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
Toplam Proje İnşaa Maliyeti (TL)	527.487,34	500,00	263.743.669,84
Toplam Proje Maliyeti (TL)			263.743.669,84
Satış Hasılatı			
Hasılat Türü	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
Konut Satış Hasılatı (TL)	500.843,91	875,00	438.238.421,78
Ticaret Satış Hasılatı (TL)	5.552,82	1.700,00	9.439.794,00
Toplam Satış Hasılatı (TL)			447.678.215,78
Bölgesel Kar Oranı		25%	
Tahmini Proje Karı		111.919.553,94	
Arsa Değeri			
Arsa Değeri (TL)			72.014.991,99

Yukarıdaki kabuller uyarınca geliştirilen örnek projede arsa değeri;

72.014.991,99 TL ≈ **72.000.000,00 TL (Yetmişikimilyon Türk Lirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir. Kamusal alanlar bu hesaplama dahil edilmemiştir. Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.



6.5 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip olsa da en verimli kullanım olarak kabul edilemez. Rapora konu gayrimenkullerin, yasalardan kaynaklanan plan yapma ve uygulama yetkinize binaen üst ölçek plan kararlarına uygun olarak tadil veya revize adılmış Nazım İmar ve Uygulama İmar Planlarında belirlenen “**Toplu Konut Alanı**” ve “**Ticaret Alanı**” fonksiyonlarının en verimli kullanımlar olduğu düşünülmektedir.

6.6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporuna konu alan, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesinde bulunan yüzölçümleri **371.235,69 m²** olan 17 adet parseldir. Gayrimenkullerin tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş aittir.

- ✓ Emsallerine göre konumu, imar durumu, teknik ve sosyal altyapı, ulaşım vb. özellikleri, emsallerine göre olumlu ve olumsuz nitelikleri gibi hususlar dikkate alınarak “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”
- ✓ İmar durumu dikkate alınarak üzerinde inşa edilebilecek **konut ve ticari** yapıların pazar fiyatları araştırılarak Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemle hesaplanmıştır. İnşaat maliyetlerindeki artışlar, piyasa şartları, ekonomik veriler ve geliştirilecek projede gayrimenkullerin kullanımının getirebileceği riskler vb. etkenler sebebiyle Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemindeki kabullerin ve verilerin değişmesi ihtimali bulunduğundan güncel koşullar altında nihaî Pazar değeri olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değer esas alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

1552 Ada 2 No.lu parselin “arıtma alanı” fonksiyonuna haiz olduğundan kamusal alan niteliğindedir. Bu sebepten dolayı 2011 yılı vergi beyanına esas asgari birim m² değeri üzerinden hesap ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak takdir edilen nihai pazar değerleri;

Toplam **371.235,69 m²** alan için takdir edilen nihai değer;

90.309.288,86 TL ≈ **90.000.000,00 TL (Doksanmilyon Türk Lirası),**

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.



Rapora konu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmadığından gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel oluşturmadığı düşünülmektedir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

İşbu rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Şirketimiz işbu raporu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında farklı gerçek ve tüzel kişilere vermeyeceğini taahhüt etmektedir.

Değerleme Uzmanı

Mustafa PINAR
Lisans No: 400550

**Sorumlu
Değerleme Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Müh.)
Lisans No: 400375

RAPOR EKLERİ:

- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıtları
- Rapora Konu Gayrimenkullere İlişkin İmar Durum Belgeleri



Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.07.2007

No : 400550

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa PINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400375

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih PEKTAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI