



**EMLAK  
KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ  
DREAMCITY 88 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  
DEĞERLEME RAPORU**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ DREAMCITY 88 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2011

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Kat irtifakı tesis edilmiştir.
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	KULLANIMDA
<b>İMAR DURUMU</b>	290, 291, 292 Ada 1 no.lu parseller Emsal=1.150 H=30,50 yapılaşma koşulları ile "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

**DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)**

<b>SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 88 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ</b>	14.905.500,00 TL
<b>88 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	14.905.500,00 TL



RAPOR BİLGİLERİ .....	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
Dayanak Sözleşme Tarih ve No.su:.....	5
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	6
Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu.....	6
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Kayıt Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	8
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	8
Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler .....	10
GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	10
Bölge Analizi .....	10
Tekirdağ İli .....	10
Çorlu İlçesi .....	11
Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi.....	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi .....	12
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri Ve Hukuki Durum Analizi .....	12
GAYRİMENKULLERİN NİHAİ DEĞERLENDİRMESİ.....	12
Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler.....	12
Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler .....	12
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	13



Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar .....	13
Emsallerin Karşılaştırılması ( Piyasa ) Yöntemi .....	13
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı .....	13
Gelir Yöntemi Yaklaşımı .....	14
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	14
<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....</b>	<b>15</b>
Çevrede Arsa Değeri Araştırması.....	15
Çevrede Konut Değeri Emsal Araştırması.....	16
Emsal Yönetim ile Arsa Değer Takdiri.....	16
Gayrimenkullere Değer Takdiri.....	17
Bağımsız Bölümlere Emsal Yöntemi İle Değer Takdiri .....	17
Bağımsız Bölümlere Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi İle Değer Takdiri.....	20
En Verimli Kullanım Analizi .....	20
Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	21
<b>RAPOR EKLERİ:.....</b>	<b>22</b>



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

30.12.2011

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.11 – 210

### 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 Dream City Konutlarında bulunan 88 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje 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](http://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 Biter Şirketimiz Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi Yasin PEKTAŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.



### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ 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 DreamCity Konutlarında bulunan 88 adet bağımsız bölümün 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: 30.12.2011

### 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**

**Yasin PEKTAŞ**

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi

Lisans No: 400446

**Sorumlu  
Değerleme Uzmanı**



**Yılmaz ALUÇ**

Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi

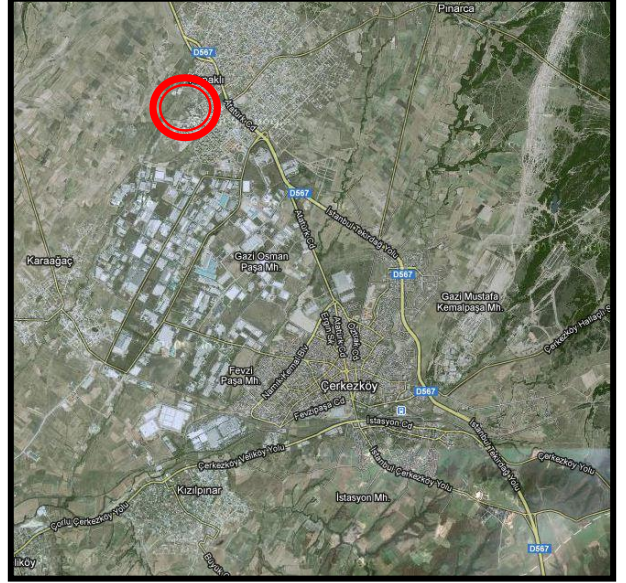
Lisans No: 400902



## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

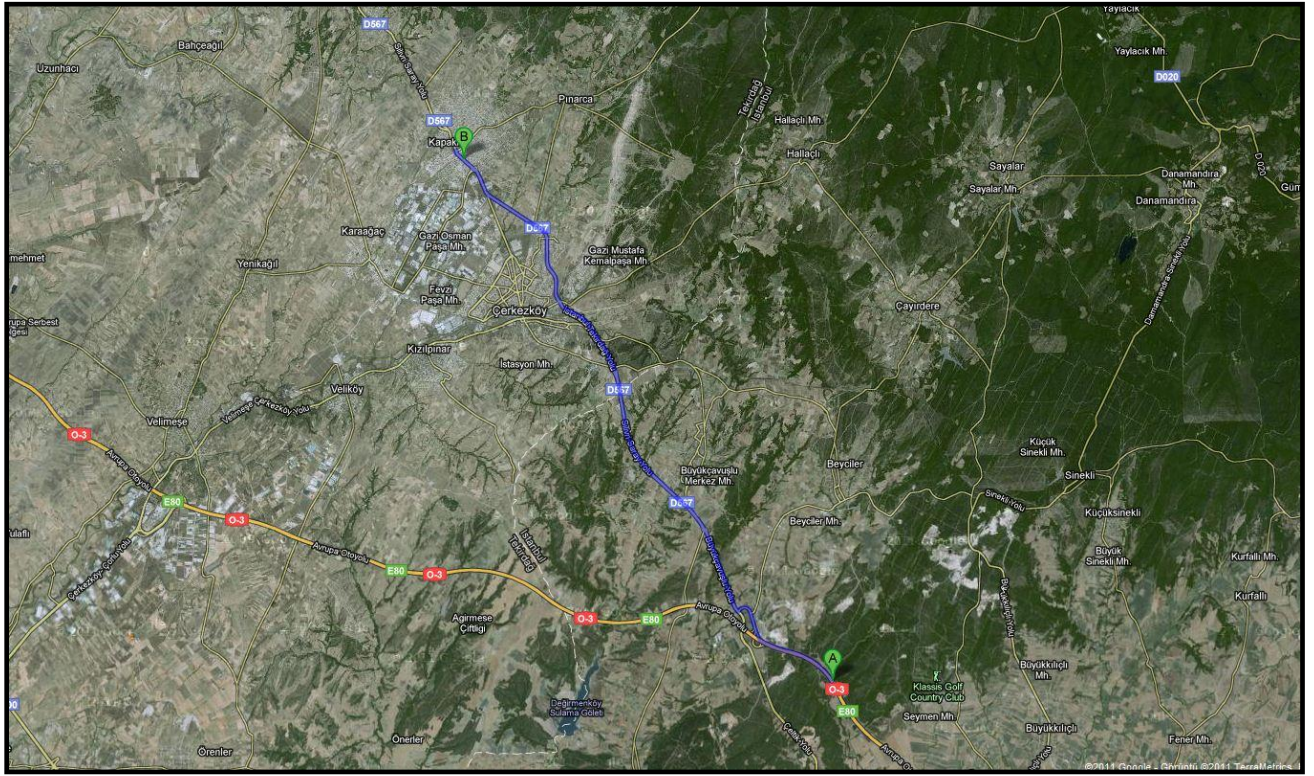
Rapora konu gayrimenkul Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Mahallesi 290 Ada 1 no.lu, 291 Ada 1 no.lu, 292 Ada 1 no.lu ve 1545 Ada 1 no.lu parsel numaralı, toplamda **28.993,08 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü gayrimenkuller üzerinde bulunan 88 adet bağımsız bölümdür.





**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 gayrimenkulün tapu ve takyidat bilgileri Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğünden 27.12.2011 tarihinde ve saat 16:00'de temin edilmiştir. Gayrimenkuller üzerinde takyidat yoktur.

290 Ada 1 parsel

- ✓ Beyanlar hanesinde 23.02.2007 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

291 Ada 1 parsel

- ✓ Beyanlar hanesinde 23.02.2007 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- ✓ Tedaş lehine 90 m<sup>2</sup> lik kısım üzerinde 49 yıllığına daimi irtifak hakkı vardır.

292 Ada 1 parsel

- ✓ Beyanlar hanesinde 23.02.2007 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- ✓ Gayrimenkul üzerinde, Son üç yıl içerisindeki alım satım işlemlerinde ve hukuki duruma ilişkin verilerde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

## 2.3 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, 290/1, 291/1, 292/1 numaralı parseller üzerinde kayıtlıdır. 290 ada 1 no.lu parsel alanı 5.900,00 m<sup>2</sup>, 291 ada 1 no.lu parsel alanı 3.598,77 m<sup>2</sup>, 292 ada 1 no.lu parsel alanı 14.580,00 m<sup>2</sup> dir.

## 2.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Çerkezköy Belde Belediyesinden alınan bilgilere göre, 04.06.2007 tasdik tarihli "1/1000 Ölçekli Kapaklı Revizyon Uygulama İmar Planı"na göre rapora konu gayrimenkullerin imar durumları Ayrık Nizam H=30,50 E=1,15, ön çekme mesafesi 5m yan çekme mesafeleri 4m yapılaşma şartlarında "**Konut Alanı**"nda kalmaktadır.





## 2.5 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Blok	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Bağımsız Bölüm Sayısı
A1	21.04.2008	3-10	32
A2	21.04.2008	3-11	32
B1	10.04.2008	3-7	28
B2	25.12.2008	8-12	40
B3	25.12.2008	8/14	32
B4	25.12.2008	8/13	40
C	18.02.2009	1-3	1

## 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 km<sup>2</sup> 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 Metropoliten 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 İlçesi, 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 km<sup>2</sup> (32.600 hektar) olup, hektara yaklaşık 5,03 kişi düşmektedir.

### **3.2 Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi**

Rapora konu gayrimenkullerin yakın çevresinde seyrek bir kent dokusu ve organize sanayi sitesi bulunmaktadır. İlçe merkezine yakın konumlu olan gayrimenkullere ulaşım şehir içi ana arter üzerinden sağlanmaktadır.



### 3.3 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi

T.C. Başbakanlık TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Dream City Konutları, bölge için yapılan imar planına uygun olup, onaylı mimari projesine göre inşa edilmesi için yapı ruhsatları alınmıştır.

Projede; 204 adet konut, 1 adet ticari lokal mevcuttur. Ayrıca 1 adet ticari blok vardır.

### 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

- ✓ Kent merkezine çok yakın olmasa da ulaşımın kolay olması
- ✓ Gayrimenkullerin toplu konut şeklinde yapılaşmaların bulunduğu bir bölgede yer alması

### 4.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

- ✓ Gayrimenkullerin yeni yapılaşan bir bölgede olmasından dolayı sosyal ve kültürel donatı alanlarına, kent merkezine çok yakın olmaması,
- ✓ Bölgede konut yapılaşmalarının yeni başlıyor olması,
- ✓ Bölge yeni yapılaşmaya başladığından sosyal ihtiyaçların giderilmesinde güçlük çekilmesi



## 5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 5.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

#### 5.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir Gayrimenkullerin yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu 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 kalibre 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 bilmese 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 bulunmadığı 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 değerlemesinde; arsa ve konutlar için yeterli sayıda emsal bulunmuş olması nedeniyle Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi ile yapı alanının birim maliyet fiyatına göre Yeniden Yapım Maliyeti kullanılmıştır.



## 6 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

## 6.1 Çevrede Arsa Değeri Emsal Araştırması

İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİK	İMAR DURUMU	FİYAT		ALAN(m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER(TL/m <sup>2</sup> )
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



## 6.2 Çevrede Konut Değeri Emsal Araştırması

İLETİŞİM BİLGİLERİ	BULUNDUĞU YER	ALAN (m <sup>2</sup> )	FİYAT	BİRİM DEĞER(TL/m <sup>2</sup> )
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

## 6.3 Emsal Yönetim ile Arsa Değeri Takdiri

Rapora konu ana gayrimenkul Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 290 ada 1 parsel, 291 ada 1 parsel, 292 ada 1 parsellerde kayıtlı, yüzölçümleri **28.993,08 m<sup>2</sup>** olup, çarşaf listesine göre değerlendirme konusu konut nitelikli bağımsız bölüm adedi 88'dir. Mevcut durumda gayrimenkuller üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş ve kat mülkiyetine geçmiş durumdadır.

- ✓ E=2,00 H=36,50 yapılaşma koşulunda konut alanı olarak planlanmış olması,
  - ✓ Mimari projelerin onaylanmış, yapı ruhsatlarının alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş, inşaatlarının tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması,
- gibi etkenler dikkate alınarak **arsa m<sup>2</sup> birim değeri 250,00 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

**Arsa Değeri** = Arsa Alanı x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri

= 28.993,08 x 250,00 = **7.248.270,00 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir

Rapora konu **88** adet bağımsız bölümün hissesine düşen arsa alanı **11.641,03 m<sup>2</sup>** dir. Buna göre 88 adet bağımsız bölümün hissesine düşen arsa değeri;

= 11.641,03 m<sup>2</sup> x 250,00 TL/m<sup>2</sup> = **2.910.257,50 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



## 6.4 Gayrimenkullere Değer Takdiri

### 6.4.1 Bağımsız Bölümlere Emsal Yöntemi İle Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile değeri belirlenirken gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek nitelikteki benzer gayrimenkullerin satış değerleri ve bu gayrimenkullerin değeri etkileyen/etkileyebilecek özellikleri dikkate alınmıştır.

Tekirdağ Çerkezköy Kapaklı Dream City Projesinin çarşaf listesi temel alınarak bağımsız bölüm bazında Pazar değerini gösteren tablolar aşağıdaki sayfalardadır.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 88 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ									
Blok No	Kapı No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Brut M <sup>2</sup> Alanı	Net M <sup>2</sup> Alanı	Yönü	Birim Fiyat TL/m <sup>2</sup>	2011 Toplam Değer KDV Hariç	Toplam Değer KDV Dahil
B1	26	6. KAT	3+1 DUBLEKS	209,24	168,77	G-D	893,71	187.000,00	220.660,00
B2	1	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	K-D	979,21	154.000,00	155.540,00
B2	2	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	G-D	1.015,77	159.750,00	161.347,50
B2	3	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	G-B	1.015,77	159.750,00	161.347,50
B2	4	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	K-B	979,21	154.000,00	155.540,00
B2	5	1. KAT	3+1	159,19	131,61	K-D	1.027,07	163.500,00	165.135,00
B2	6	1. KAT	3+1	159,19	131,61	G-D	1.055,34	168.000,00	169.680,00
B2	7	1. KAT	3+1	159,19	131,61	G-B	1.055,34	168.000,00	169.680,00
B2	8	1. KAT	3+1	159,19	131,61	K-B	1.027,07	163.500,00	165.135,00
B2	9	2. KAT	3+1	158,03	129,87	K-D	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B2	12	2. KAT	3+1	158,03	129,87	K-B	1.028,29	162.500,00	164.125,00
B2	13	3. KAT	3+1	158,03	129,87	K-D	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B2	16	3. KAT	3+1	158,03	129,87	K-B	1.028,29	162.500,00	164.125,00
B2	17	4. KAT	3+1	158,03	129,87	K-D	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B2	20	4. KAT	3+1	158,03	129,87	K-B	1.028,29	162.500,00	164.125,00
B2	21	5. KAT	3+1	158,03	129,79	K-D	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B2	24	5. KAT	3+1	158,03	129,79	K-B	1.028,29	162.500,00	164.125,00
B2	25	6. KAT	3+1	158,50	130,33	K-D	1.020,50	161.750,00	163.367,50
B2	27	6. KAT	3+1	158,50	130,33	G-B	1.141,96	181.000,00	182.810,00
B2	28	6. KAT	3+1	158,50	130,33	K-B	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B2	29	7. KAT	3+1	158,50	130,33	K-D	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B2	31	7. KAT	3+1	158,50	130,33	G-B	1.141,96	181.000,00	182.810,00
B2	32	7. KAT	3+1	158,50	130,33	K-B	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B2	33	8. KAT	3+1	158,50	130,33	K-D	1.025,24	162.500,00	164.125,00



Blok No	Kapı No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Brut M <sup>2</sup> Alanı	Net M <sup>2</sup> Alanı	Yönü	Birim Fiyat TL/m <sup>2</sup>	2011 Toplam Değer KDV Hariç	Toplam Değer KDV Dahil
B2	36	8. KAT	3+1	158,50	130,33	K-B	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B2	37	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	K-D	900,62	188.500,00	222.430,00
B2	38	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	G-D	924,51	193.500,00	228.330,00
B2	39	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	G-B	929,29	194.500,00	229.510,00
B2	40	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	K-B	900,62	188.500,00	222.430,00
B3	1	ZEMİN	3+1	157,24	129,93	GD-KD	984,16	154.750,00	156.297,50
B3	2	ZEMİN	3+1	157,24	129,93	GD-GB	1.015,96	159.750,00	161.347,50
B3	3	ZEMİN	3+1	157,24	129,93	GB-KB	1.009,60	158.750,00	160.337,50
B3	4	ZEMİN	3+1	157,24	129,93	KB-KD	984,16	154.750,00	156.297,50
B3	5	1. KAT	3+1	159,16	131,61	GD-KD	1.027,27	163.500,00	165.135,00
B3	6	1. KAT	3+1	159,16	131,61	GD-GB	1.149,79	183.000,00	184.830,00
B3	7	1. KAT	3+1	159,16	131,61	GB-KB	1.049,26	167.000,00	168.670,00
B3	8	1. KAT	3+1	159,16	131,61	KB-KD	1.033,55	164.500,00	166.145,00
B3	9	2. KAT	3+1	158,01	129,87	GD-KD	1.112,27	175.750,00	177.507,50
B3	12	2. KAT	3+1	158,01	129,87	KB-KD	1.034,74	163.500,00	165.135,00
B3	16	3. KAT	3+1	158,01	129,87	KB-KD	1.030,00	162.750,00	164.377,50
B3	20	4. KAT	3+1	158,01	129,87	KB-KD	1.030,00	162.750,00	164.377,50
B3	21	5. KAT	3+1	158,01	129,79	GD-KD	1.023,67	161.750,00	163.367,50
B3	24	5. KAT	3+1	158,01	129,79	KB-KD	1.036,33	163.750,00	165.387,50
B3	25	6. KAT	3+1	158,48	130,33	GD-KD	1.025,37	162.500,00	164.125,00
B3	28	6. KAT	3+1	158,48	130,33	KB-KD	1.031,68	163.500,00	165.135,00
B3	29	7. KAT	3+1 DUBLEKS	209,27	168,77	GD-KD	900,75	188.500,00	222.430,00
B3	30	7. KAT	3+1 DUBLEKS	209,27	168,77	GD-GB	929,42	194.500,00	229.510,00
B3	31	7. KAT	3+1 DUBLEKS	209,27	168,77	GB-KB	900,75	188.500,00	222.430,00
B3	32	7. KAT	3+1 DUBLEKS	209,27	168,77	KB-KD	905,53	189.500,00	223.610,00
B4	1	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	GD-GB	979,21	154.000,00	155.540,00
B4	2	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	GB-KB	1.009,41	158.750,00	160.337,50
B4	3	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	KD-KB	1.009,41	158.750,00	160.337,50
B4	4	ZEMİN	3+1	157,27	129,93	KD-GD	979,21	154.000,00	155.540,00
B4	5	1. KAT	3+1	159,19	131,61	GD-GB	1.027,07	163.500,00	165.135,00
B4	6	1. KAT	3+1	159,19	131,61	GB-KB	1.049,06	167.000,00	168.670,00
B4	7	1. KAT	3+1	159,19	131,61	KD-KB	1.053,77	167.750,00	169.427,50
B4	8	1. KAT	3+1	159,19	131,61	KD-GD	1.027,07	163.500,00	165.135,00
B4	9	2. KAT	3+1	158,03	129,87	GD-GB	1.028,29	162.500,00	164.125,00
B4	10	2. KAT	3+1	158,03	129,87	GB-KB	1.050,43	166.000,00	167.660,00
B4	11	2. KAT	3+1	158,03	129,87	KD-KB	1.143,77	180.750,00	182.557,50
B4	12	2. KAT	3+1	158,03	129,87	KD-GD	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B4	13	3. KAT	3+1	158,03	129,87	GD-GB	1.028,29	162.500,00	164.125,00
B4	14	3. KAT	3+1	158,03	129,87	GB-KB	1.050,43	166.000,00	167.660,00
B4	16	3. KAT	3+1	158,03	129,87	KD-GD	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B4	17	4. KAT	3+1	158,03	129,87	GD-GB	1.028,29	162.500,00	164.125,00



Blok No	Kapı No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Böl. Brut M <sup>2</sup> Alanı	Net M <sup>2</sup> Alanı	Yönü	Birim Fiyat TL/m <sup>2</sup>	2011 Toplam Değer KDV Hariç	Toplam Değer KDV Dahil
B4	18	4. KAT	3+1	158,03	129,87	GB-KB	1.143,77	180.750,00	182.557,50
B4	19	4. KAT	3+1	158,03	129,87	KD-KB	1.143,77	180.750,00	182.557,50
B4	20	4. KAT	3+1	158,03	129,87	KD-GD	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B4	21	5. KAT	3+1	158,03	129,79	GD-GB	1.023,54	161.750,00	163.367,50
B4	22	5. KAT	3+1	158,03	129,79	GB-KB	1.143,77	180.750,00	182.557,50
B4	23	5. KAT	3+1	158,03	129,79	KD-KB	1.143,77	180.750,00	182.557,50
B4	24	5. KAT	3+1	158,03	129,79	KD-GD	1.112,13	175.750,00	177.507,50
B4	25	6. KAT	3+1	158,50	130,33	GD-GB	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B4	26	6. KAT	3+1	158,50	130,33	GB-KB	1.140,38	180.750,00	182.557,50
B4	27	6. KAT	3+1	158,50	130,33	KD-KB	1.140,38	180.750,00	182.557,50
B4	28	6. KAT	3+1	158,50	130,33	KD-GD	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B4	29	7. KAT	3+1	158,50	130,33	GD-GB	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B4	30	7. KAT	3+1	158,50	130,33	GB-KB	1.140,38	180.750,00	182.557,50
B4	31	7. KAT	3+1	158,50	130,33	KD-KB	1.047,32	166.000,00	167.660,00
B4	32	7. KAT	3+1	158,50	130,33	KD-GD	1.020,50	161.750,00	163.367,50
B4	33	8. KAT	3+1	158,50	130,33	GD-GB	1.025,24	162.500,00	164.125,00
B4	34	8. KAT	3+1	158,50	130,33	GB-KB	1.140,38	180.750,00	182.557,50
B4	35	8. KAT	3+1	158,50	130,33	KD-KB	1.140,38	180.750,00	182.557,50
B4	36	8. KAT	3+1	158,50	130,33	KD-GD	1.108,83	175.750,00	177.507,50
B4	37	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	GD-GB	900,62	188.500,00	222.430,00
B4	38	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	GB-KB	905,40	189.500,00	223.610,00
B4	39	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	KD-KB	905,40	189.500,00	223.610,00
B4	40	9. KAT	3+1 DUBLEKS	209,30	168,77	KD-GD	900,62	188.500,00	222.430,00
<b>TOPLAM</b>								<b>14.905.500,00</b>	<b>15.474.285,00</b>

	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
Satış sözleşmesi yapılmış ve tapusu henüz devredilmemiş 88 bağımsız bölümün pazar değeri	14.905.500,00	15.474.285,00
88 adet bağımsız bölümün toplam Değeri	14.905.500,00	15.474.285,00



#### 6.4.2 Bağımsız Bölümlere Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi İle Değer Takdiri

Yapı ruhsatlarında değerlemeye konu 88 bağımsız bölümün toplam arsa paylarına tekabül eden alan **11.641,03 m<sup>2</sup>** olduğu görülmüş, arsanın m<sup>2</sup> birim değeri emsal yöntemi ile **arsa m<sup>2</sup> birim değeri 250,00 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden konut alanlarının toplam alanı **14.587,71 m<sup>2</sup>**, yeniden yapım birim m<sup>2</sup> değeri 3-B sınıfına tabi olup 565,00 TL/m<sup>2</sup> dir. Binaların yeni olmasından dolayı yıpranma oranı %0 kabul edilmiştir.

**Yeniden İnşa Etme Maliyet Bedeli = [Arsa Payı (m<sup>2</sup>) x Arsa Birim m<sup>2</sup> değeri (TL/m<sup>2</sup>)] + (Bağımsız Bölümün Brüt m<sup>2</sup>si x Yeniden Yapım Birim Maliyeti(TL/m<sup>2</sup>)) x (1+Şerefiye Oranı)**

**Yeniden İnşa Etme Maliyet Bedeli = [(11.641,03m<sup>2</sup> x 250,00 TL)+(14.587,71 m<sup>2</sup> x 565,00) ] x (1 + 0,30) = 14.498.007,75 TL ≈ 14.500.000,00 TL** olarak hesap edilmiştir.

#### 6.5 En Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarıncı “Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez”. Raporu konu gayrimenkul için doğru bölgede, doğru plan kararları ile doğru yatırım tercihinin birleştiği ve gayrimenkul için en verimli kullanım fonksiyonunun gerçekleştiği görülmektedir.



### 6.6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporuna konu alan, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi sınırları içerisinde T.C. Başbakanlık TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Dream City Toplu Konut Projesi 28.993,08 m<sup>2</sup> bir arsa üzerinde inşa edilmiş olan bütüncül bir Toplu Konut Uygulamasıdır. Uygulamada konut, sosyal yaşam alanları vs. gibi ihtiyaçlar karşılanmaktadır.

Dream City projesindeki toplam 88 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı (raporun 17 – 19. Sayfalarında) ve toplam değeri **(14.905.500,00 TL)** hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1, 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Gayrimenkul için hesap ve takdir edilen değerler aşağıdadır.

**Rapora konu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmadığından gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne "Bina" olarak alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.**

Satış sözleşmesi yapılmış ve tapusu henüz devredilmemiş 88 bağımsız bölümün pazar değeri		
KDV Hariç (TL)	EURO (2,45 TL)	USD (1,89 TL)
14.905.500,00	6.083.877,55 €	7.886.507,93 \$
88 Bağımsız Bölümün Toplam Değeri		
KDV Hariç (TL)	EURO (2,45 TL)	USD (1,89 TL)
14.905.500,00	6.083.877,55 €	7.886.507,93 \$



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**

**Yasin PEKTAŞ**

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi

Lisans No: 400446

**Sorumlu  
Değerleme Uzmanı**



**Yılmaz ALUÇ**

Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi

Lisans No: 400902

**RAPOR EKLERİ:**

- ✓ Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- ✓ Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
- ✓ Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Kayıtları
- ✓ Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgeleri
- ✓ Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- ✓ Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- ✓ Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi



İNCELEMeye KOnU ALANA AİT FOTOĞRAFLAR











# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.01.2007

No : 400446

## 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

**Yasin PEKTAŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. ARIKAN*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin AYIŞIK*  
BİRLİK BAŞKANI



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

**GAYRİMENKUL 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

**Yılmaz ALUÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Şuhuban*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat ÖZTANGUT*

E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN