

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih ve 8408-1 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	25 Aralık 2013
Rapor Revize Tarihi	28 Ağustos 2014

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Hürriyet Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Ferhat Turan Sokak, G18b10d2d pafta, 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parsel Barbaros - Merkez / TEKİRDAĞ
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlı Çeşme Mevkii G18b10d2d pafta, 8103 ve 8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parsel
Sahibi	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Hâlihazırda parseller kısmen ekili durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde müştereken 1 adet ipotek bulunmaktadır.
İmar Durumu	Lejant: Konut Alanı Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30 Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,90 İnşaat nizamı: Ayrık, Kat adedi: 3 ve Çekme mesafeleri: Ön bahçe 5 m ve arka bahçe 3 m
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	8.166,05 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Üzerlerinde "konut projesi" geliştirilmesidir.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	1.225.000	605.000	450.000
Gelir İndirgeme	1.525.000	755.000	560.000
Nihai Sonuç	<b>1.225.000</b>	<b>605.000</b>	<b>450.000</b>

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 400126)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.a) Şirket bilgileri .....	4
2.b) Müşteri bilgileri .....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
4. UYGUNLUK BEYANI .....	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
5.a) Mülkiyet durumu .....	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi .....	8
5.c) İmar durumu incelemesi .....	8
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	9
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	9
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu .....	9
6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri .....	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	11
7.c) Bölge analizi .....	12
7.d) Piyasa bilgileri .....	12
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler .....	13
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	14
8.a) Değerleme yöntemleri .....	14
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler .....	14
9. PARSELLERİN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ .....	15
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	15
9.b) Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	16
9.c) Değerleme uzmanı görüşü .....	18
10. SONUÇ .....	19

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

**RAPORU TALEP EDEN** : Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Hürriyet Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii,  
Ferhat Turan Sokak, G18b10d2d pafta, 8103 ve  
8104 no'lu parseller ile 201 ada 1 no'lu parsel  
Barbaros - Merkez / TEKİRDAĞ

**DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 02 Aralık 2013 tarih ve 8408-1 kayıt no'lu

**MÜŞTERİ NO** : 322

**RAPOR NO** : 2013/7976

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 19 Aralık 2013

**RAPOR TARİHİ** : 25 Aralık 2013

**RAPOR REVİZE TARİHİ** : 28 Ağustos 2014

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Ercan BİLGİN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

## 2.b) Müşteri bilgileri

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Yeşil GYO A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Yeşil Plaza, Yılanlı Ayazma Yolu, No: 15, Kat: 18, Cevizlibağ - Zeytinburnu / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 709 37 45
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 353 09 09
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 23.12.1997
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 235.115.706,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK</b>	: % 26,99
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmaktadır. Şirket ayrıca belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilmekte ve SPK düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir. Şirket Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

### PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER :

- Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Köyü, Tavanlıçeşme Mevkii, G18b10d2d pafta, 8103 - 8104 ve 1 no'lu 3 parsel (8.166,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa),
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2945 ada, 24, 37, 38 ve 49 no'lu parsellerde inşa edilmekte olan Innovia 4. Etap Projesi,
- İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Güzelce Mahallesi, 19 IV pafta, 444 ada, 2 parselde inşa edilmekte olan Güzelşehir Projesi'ndeki alışveriş merkezinde 12 adet natamam iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2949 ada, 7 nolu parsellerde yer alan 1. etapta toplam 94 adet daire,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 8 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etaptaki 1.155 m<sup>2</sup> kullanım alanlı kreş binasında % 70 pay,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2949 ada, 7 no'lu parselde inşa edilen Innovia Projesi 1. etapta (771 m<sup>2</sup> kullanım alanlı) 6 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerde inşa edilmekte olan Innovia Projesi 2. etapta 152 adet ofis ünitesi ve 27 adet AVM ünitesinden oluşan toplam 31.980,19 m<sup>2</sup> kullanım alanlı toplam 179 adet ticari ünite,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta 49 adet bağımsız bölümlü toplam 6.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlı çarşı,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, 2945 ada, 35 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Innovia Projesi 3. etapta 3.293 adet daire ve 77 adet ticari ünite,
- Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Belen Köyü, toplam 20 adet parsel (Toplam 121.014 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsalar),
- Sakarya İli, Arifiye İlçesi, toplam 7 adet parsel,
- Innovia 1. etapta yer alan toplam 10 adet iş yeri,
- İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, Hürriyet Caddesi'nde, 2947 ada, 48, 49, 50, 51, 52, 54 no'lu parsellerdeki Innovia Projesi 2. etapta toplam 3.682 adet daire.

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### Pazar değeri:

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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

	8103 no'lu parcel	8104 no'lu parcel	201 ada 1 no'lu parcel
<b>SAHİBİ</b>	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	Merkez	Merkez	Merkez
<b>KÖYÜ</b>	Barboros	Barboros	Barboros
<b>MEVKİİ</b>	Tavanlı Çeşme	Tavanlı Çeşme	Tavanlı Çeşme
<b>PAFTA NO</b>	G18b10d2d	G18b10d2d	G18b10d2d
<b>ADA NO</b>	---	---	201
<b>PARSEL NO</b>	8103	8104	1
<b>NİTELİĞİ</b>	Arsa	Arsa	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	624,71 m <sup>2</sup>	3.482,94 m <sup>2</sup>	4.058,40 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	9545	9545	9545
<b>CİLT NO</b>	89	89	89
<b>SAYFA NO</b>	8761	8762	8763
<b>TAPU TARİHİ</b>	21.06.2011	21.06.2011	21.06.2011

## 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

25.12.2013 tarih ve saat 14:34 ilâ 14:36 itibari ile Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi'nden edinilen tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Tapu kayıt örnekleri ektedir.

### Rehinler bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. dereceden, 1.954.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (31.10.2011 tarih ve 16233 yevmiye no ile)

- Not** 1) Takyidat belgesi rapor ekinde sunulmuştur.  
2) Müşteriden temin edilen ipotek açıklama yazıları ektedir.

**Tapu kütüğü incelemesi itibariyle taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “arsalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 5.c) İmar durumu incelemesi

Barbaros Belde Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 16.06.2004 tarih ve 2004/42 Sayılı Barbaros Belde Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “**Konut Alanı**” olarak gösterilen bölge içerisinde kaldıkları tespit edilmiştir.

### Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Taban Alanı Katsayısı (TAKS) :** 0,30 (\*)
- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) :** 0,90 (\*)
- **İnşaat nizamı :** Ayrık
- **Kat adedi :** 3
- **Çekme mesafeleri :** Ön bahçe 5 m, arka bahçe 3 m'dir.

- (\*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.  
**Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

**İmar durumu incelemesi itibariyle taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “arsalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**



## **5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

### **Mülkiyet durumundaki değişiklikler:**

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

Ancak taşınmazlar daha önce 12.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 4972 no'lu parsel iken 21.06.2011 tarih ve 9545 yevmiye no'lu ifraz işlemi ile gerekli terkler yapılmış ve 624,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 8103 no'lu parsel, 3.482,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 8104 no'lu parsel ve 4.058,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 201 ada 1 no'lu parsel olarak tescil edilmiştir.

### **İmar durumundaki değişiklikler:**

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

## **6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU**

### **6.a) Taşınmazların çevre ve konumu**

Değerlemeye konu taşınmazlar, Tekirdağ İli, Merkez İlçesi, Barbaros Beldesi, Hürriyet Mahallesi, Tavanlı Çeşme Mevkii, Turan Sokak, G18b10d2d pafta, **8103 ve 8104 no'lu parseller** ile **201 ada 1 no'lu parseldir**.

Hâlihazırda parseller kısmen ekili durumdadırlar.

Markon Sitesi'nin bitişiğinde yer alan taşınmazların çevresinde 3 katlı villalar ve 5 katlı bloklardan oluşan yazlık siteler ile boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazlara Tekirdağ - Kumbağ Yolu üzerinde ve Barbaros beldesi girişinde yer alan Total Akaryakıt İstasyonu'nun yanından uzanan imar yolu ile ulaşılmaktadır.

Konum, ulaşım kolaylığı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Barbaros Belde Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.

### **Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Tekirdağ - Kumbağ Yolu .....	: 200 m
Barbaros Hayrettin Paşa Camisi .....	: 800 m
Barbaros Belediyesi Binası .....	: 1,2 km
E25 Karayolu Keşan - Tekirdağ Kavşağı....	: 5,5 km
Tekirdağ Tekel Fabrikası .....	: 7,4 km
Tekirdağ İl Merkezi .....	: 8,5 km
Marmara Ereğlisi.....	: 46 km
Silivri.....	: 87 km
İstanbul.....	: 140 km

### **6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri**

- Yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
---	8103	624,71
---	8104	3.482,94
201	1	4.058,40
<b>TOPLAM</b>		<b>8.166,05</b>

- Düz ve aralarında kademeli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Hâlihazırda kısmen ekili durumdadırlar.
- Parselleri yerinde henüz açılmamış olan imar yolları ile birbirlerinden ayırmaktadır.
- 8103 no'lu parsel 10 ve 15 m'lik imar yoluna, 8104 no'lu parsel 7 ve 10 m'lik imar yoluna, 201 ada 1 no'lu parsel ise 7 m'lik servis yoluna cephelidir.
- Sınırları kısmen beton direk üzeri fens teli ile çevrilidir.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alındığında verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin üzerlerinde; "**konut projesi geliştirilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

### Tekirdağ İli

- Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır.
- Doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında Edirne, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir.
- Coğrafi konum olarak başta İstanbul olmak üzere Ülkemizin gelişmiş kentlerine yakın bir mesafede bulunmaktadır. Ayrıca Avrupa'yı Anadolu'ya dolayısıyla Ortadoğu'ya bağlayan kara ve demiryolu üzerinde kurulmuş stratejik bir konumdadır.
- Yüzölçümü 6.313 km<sup>2</sup>'dir.
- Merkez İlçe ile birlikte 9 ilçe (Çerkezköy, Çorlu, Hayrabolu, Malkara, Marmaraereğlisi, Muratlı, Saray, Şarköy), 9 bucak ve 273 köy olmak üzere 291 yerleşim ünitesinden meydana gelmiştir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre nüfusu 852.321, Merkez İlçe nüfusu ise 176.848'dir.
- Bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.
- Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu - Çerkezköy bölgesinde yerleşen çok sayıda sanayi kuruluşu bulunmaktadır.

## 7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Satılık arsalar

1. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 13.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, taşınmazla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 2.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 150,-TL) İlgili tel.: 0 530 465 86 30
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, taşınmazlarla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 80.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 160,-TL) İlgili tel.: 0 535 329 83 48

3. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 532 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, taşınmazlarla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 80.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 150,-TL) İlgili tel.: 0 532 422 80 64
4. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 392 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, taşınmazlarla aynı imar durumuna ve yapılaşma şartlarına sahip panoramik deniz manzaralı arsanın satış değeri 65.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 165,-TL) İlgili tel.: 0 532 422 80 64

### **Satılık villalar**

1. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 205 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, deniz manzarasına sahip 3 katlı villanın satış değeri 250.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.220,-TL) İlgili tel.: 0 532 713 24 71
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 125 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, deniz manzarasına sahip 2 katlı villanın satış değeri 150.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.200,-TL) İlgili tel.: 0 531 303 40 31
3. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu, 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, deniz manzarasına sahip 3 katlı villanın satış değeri 175.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.205,-TL) İlgili tel.: 0 539 229 69 29

**Not:** Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

### **7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler**

#### **Olumlu etkenler:**

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Tekirdağ - Kumbağ Yolu'na yakınlık,
- Panoramik deniz manzarasına sahip olmaları,
- İmar durumu,
- Planlı olarak gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- Çevredeki düzgün yapılaşma,
- Bölgede altyapının kısmen tamamlanmış olması.

#### **Olumsuz etkenler:**

- Çevrede çok sayıda satılık arsa bulunması,
- Global piyasalarda yaşanan finansal kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 8. DEĞERLEME SÜRECİ

### 8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler kullanılmıştır.

- I. **Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi**
- II. **Gelir indirgeme yöntemi**

## 9. PARSELLERİN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

### 9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> ve toplam değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### **Satılık arsaların analizi**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 150, 160, 150 ve 165,-TL'dir. 1 no'lu emsalin şerefıyesi konum bakımından taşınmazlardan çok yüksek olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Emsallerin satış değerlerinde % 5 pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(150 + 160 + 150 + 165)}{4} \times 0,95 \cong \mathbf{150,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

#### **Ulaşılan sonuç:**

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle rapora konu taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA	PARSEL NO	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
---	8103	624,71	155	95.000
---	8104	3.482,94	150	520.000
201	1	4.058,40	150	610.000
<b>TOPLAM</b>				<b>1.225.000</b>

Not: 8103 no'lu parselin yüzölçümünün daha küçük olması hususu dikkate alınarak m<sup>2</sup> değeri için 155,-TL takdir olunmuştur.

## 9.b) Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsaların maliyetinin, arsalar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile satış hâsılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

### I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

### II - Projenin bugünkü finansal değeri

## Proje hakkında genel kabuller

İmar durumuna göre parseller üzerinde geliştirilebilecek olan konut projesinin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:

- Toplam arsa alanı 8.166,05 m<sup>2</sup>'dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
  - Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,30
  - Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,90
  - İnşaat nizamı: Ayrık
  - Kat adedi: 3
  - Çekme mesafeleri: Ön bahçe 5 m ve arka bahçe 3 m
- Buna göre parsel üzerinde geliştirilebilecek olan konut projesinin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:
  - Toplam arsa alanı 8.166,05 m<sup>2</sup>, Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): 0,90'dir.
  - Bu durumda parsel üzerinde inşâ edilebilecek emsale dâhil toplam inşaat alanı;
  - 8.166,05 m<sup>2</sup> x 0,90  $\cong$  7.350 m<sup>2</sup> olacaktır.
  - Bodrum katların ve ortak alanların (sığınak, merdiven, vb.) emsale dâhil alanın yaklaşık % 15'i kadar olacağı kabul edilmiş ve ortak alanlar; 7.350 m<sup>2</sup> x 0,15  $\cong$  1.105 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
  - Buna göre toplam inşaat alanı; 7.350 m<sup>2</sup> + 1.105 m<sup>2</sup> = 8.455 m<sup>2</sup> olacaktır.
- Toplam inşaat alanının tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.



## I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

### Varsayımlar ve kabuller:

#### • İnşaat Maliyeti:

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> bedeli, projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşa edilecek olan konutların m<sup>2</sup> maliyeti, mimari proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması vd. masraflar ile **müteahhitlik kârı dâhil** ortalama brüt inşaat maliyeti yaklaşık **950,-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.
- İnşaat süresi 1 yıl olarak tahmin edilmiştir.
- İnşaat süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

### Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri;  
 $8.455 \text{ m}^2 \times 950,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong (8.032.250)$  **8.030.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## II - PROJENİN FİNANSAL DEĞERİ

### Varsayımlar ve kabuller:

#### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Projenin finansal değerinin bulunmasında konutların tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 1.220, 1.200 ve 1.205,-TL'dir.
- Satılık emsaller 5 ilâ 10 yıllık villalardır. Proje yeni inşa edilecek olduğundan m<sup>2</sup> satış değerlerinin emsallerden % 10 daha fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Satış değerlerinde % 15 pazarlık payı olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu bilgilerden hareketle konutların arsa payı dâhil ortalama m<sup>2</sup> satış değeri;  
 $(1.220 + 1.200 + 1.205) / 3 \times 1,10 \times 0,85 \cong 1.130,-\text{TL}$  olarak belirlenmiştir.
- Satış süresinin 1 yıl içerisinde olacağı tahmin edilmiştir.
- Satış işleminin süresinin kısalığı nedeniyle iskonto faktörü uygulanmamıştır.

### Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda projenin bugünkü toplam finansal değeri;  
 $8.455 \text{ m}^2 \times 1.130,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong (9.554.150)$  **9.555.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle “projenin satış hasılatının” ve “proje geliştirme maliyetinin” değerlerinin farkından ortaya çıkan “geliştirilmiş arsa değeri” aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Proje hasılatı	9.555.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	8.030.000
<b>GELİŐTİRİLMİŐ ARSA DEğERİ</b>	<b>1.525.000</b>

## 9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsaların toplam değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEğERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEğER
Emsal Karşılaştırma	1.225.000,-TL
Gelir İndirgeme	1.525.000,-TL

Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan sonuç, projenin hayata geçmesi durumunda ortaya çıkacak olan “geliştirilmiş arsa değeri”dir. Bu nedenle söz konusu değer, rapor konusu parsellerin ulaşabileceği maksimum toplam değeri yansıtmaktadır. Ayrıca bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalı olması gerekmektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle değerlemeye konu taşınmazların **toplam pazar değeri için 1.225.000,-TL** takdir edilmiştir.

## 10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parsellerin (3 adet) yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için,

**1.225.000,-TL** (Birmilyonikiyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.225.000,-TL ÷ 2,0220 TL/USD  $\cong$  **605.000,-USD**)

(1.225.000,-TL ÷ 2,7350 TL/EURO  $\cong$  **450.000,-EURO**)

**Not** 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0220 TL ve 1,-EURO = 2,7350 TL olarak alınmıştır.  
2) Takyidat detayları için mal sahibinin veya yasal vekilinin başvurusu gerekmektedir.  
3) Tapu takyidatı değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Taşınmazların satılması durumunda takyidatın terkin edilmesinin uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 1.445.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 28 Ağustos 2014

(Ekspertiz tarihi: 19 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Tarık ACAYİR  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

Ercan BİLGİN  
Mimar  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu suretleri (3 sayfa)
- Tapu kayıt örnekleri (3 sayfa)
- Kadastral pafta ve belgeler (5 sayfa)
- İmar planı
- Müşteriden temin edilen ipotek açıklama yazıları (2 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmazlar için daha önce yapılmış son 3 değerlendirme raporu listesi (1 sayfa)