

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Çorlu / TEKİRDAĞ
(8 ADET PARSEL)

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| İlgi Yazısı / Talep Tarihi | : 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014 |
| Sözleşme Tarihi | : 20 Kasım 2014 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Raporun Konusu | : Pazar değeri tespiti |
| Ekspertiz Tarihi | : 09 Aralık 2014 |
| Rapor Tarihi | : 15 Aralık 2014 |
| Müşteri / Rapor No | : 031 - 2014/7161 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi | : Esentepe Mahallesi, 8 adet parsel Çorlu / TEKİRDAĞ Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parsel, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 29-O-I pafta, 2564 ada, 8 no'lu parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m ² yüzölçümlü 8 adet parsel |
| Tapu Bilgileri Özeti | : Emlak Konut GYO A.Ş. |
| Sahibi | : Emlak Konut GYO A.Ş. |
| İmar Durumu | : Bkz. Belediyede yapılan incelemeler |
| Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Yüzölçümü | : 102.794,51 m ² |
| Raporun Konusu | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç) | | |
|--|--|------------------------|
| Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri | 37.545.000,-TL | 16.613.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228) | |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler 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.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|--|----|
| 1. BÖLÜM | DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.1 | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 2.2 | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 3.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 5 |
| 3.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 5 |
| 3.3 | UYGUNLUK BEYANI | 6 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 7 |
| 4.1 | GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU | 7 |
| 4.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 8 |
| 4.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 8 |
| 4.4 | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 11 |
| 4.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi..... | 11 |
| 4.4.2 | Belediye İncelemesi | 11 |
| 4.4.3 | Kadastro İncelemesi | 11 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 12 |
| 5.1 | GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU | 12 |
| 5.2 | PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 13 |
| 5.3 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ..... | 13 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER..... | 14 |
| 6.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ | 14 |
| 6.2 | BÖLGE ANALİZİ..... | 15 |
| 6.3. | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER..... | 17 |
| 6.4. | PIYASA ARAŞTIRMASI | 17 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ | 19 |
| 7.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... | 19 |
| 7.2 | GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 19 |
| 8. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 20 |
| 8.1 | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 20 |
| 8.1.2. | ULAŞILAN SONUÇ..... | 21 |
| 8.2 | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 22 |
| 8.3 | UZMAN GÖRÜŞÜ | 25 |
| 8.4 | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU..... | 26 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ..... | 28 |

1. BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|--|---|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | : | Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde konumlu 8 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısmın toplam pazar değerinin tespiti |
|  | | |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | : | Emlak Konut GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | : | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | : | 15 Aralık 2014 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | | |
| TAPU BİLGİLERİ | : | Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parsel, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 29-O-1 pafta, 2564 ada, 8 no'lu parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m ² yüzölçümlü 8 adet parsel |
| MEVCUT KULLANIM | : | Parseller boş durumdadırlar. |
| İMAR DURUMU | : | Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç) | | |
| Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri | : | 37.545.000,-TL |

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İçerenköy Mahallesi Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi Kayışdağı İş Merkezi No:91 K:3 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |
| Not-1: | Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. |
| Not-2: | Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir. |

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 (216) 579 15 15 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 3.800.000,-TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 50,66 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : Tekirdağ

İLÇESİ : Çorlu

MAHALLESİ : Kazımiye

MEVKİİ : Değirmenköy yolu

| PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİ | HİSSEYE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²) | YEVMIYE NO | CİLT NO | SAYFA NO | TAPU TARİHİ |
|---------------|--------|-----------|-----------------------------|---------------------------------|--|------------|---------|----------|-------------|
| 30N3 | 1474 | 4 | 793,00 | Tamamı | 793,00 | 17982 | 1 | 63 | 02.08.2013 |
| 47 | 2557 | 1 | 12.290,35 | Tamamı | 12.290,35 | 17834 | 25 | 2453 | 06.11.2007 |
| 47 | 2558 | 1 | 25.053,00 | Tamamı | 25.053,00 | 17834 | 26 | 2454 | 06.11.2007 |
| 47 | 2559 | 1 | 6.700,60 | Tamamı | 6.700,60 | 17834 | 26 | 2456 | 06.11.2007 |
| 47 | 2560 | 2 | 1.648,00 | 200/2400 | 137,33 | 17834 | 26 | 2458 | 06.11.2007 |
| 47 | 2562 | 1 | 10.297,39 | Tamamı | 10.297,39 | 17834 | 26 | 2468 | 06.11.2007 |
| 47 | 2562 | 2 | 23.976,85 | 1815/2400 | 18.132,49 | 17834 | 26 | 2469 | 06.11.2007 |
| 29-O-I | 2564 | 8 | 29.390,35 | Tamamı | 29.390,35 | 13890 | 28 | 2749 | 13.06.2014 |
| TOPLAM | | | | | 110.149,54 | | | | |
| | | | | | 102.794,51 | | | | |

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden temin edilen 23.10.2014 tarihli takyidat belgelere göre rapora konu taşınmazların Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 11.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 5.Etap Uygulama İmar Planı paftası üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin sahip olduğu lejantlar ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

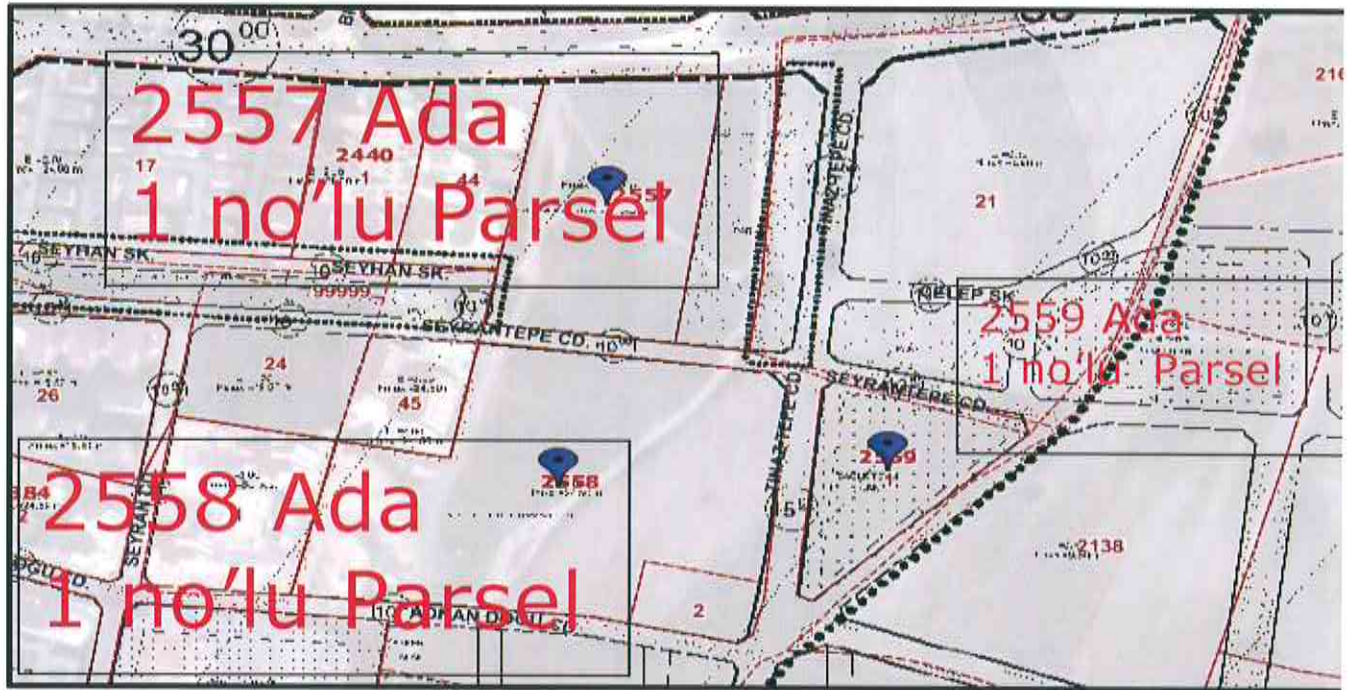
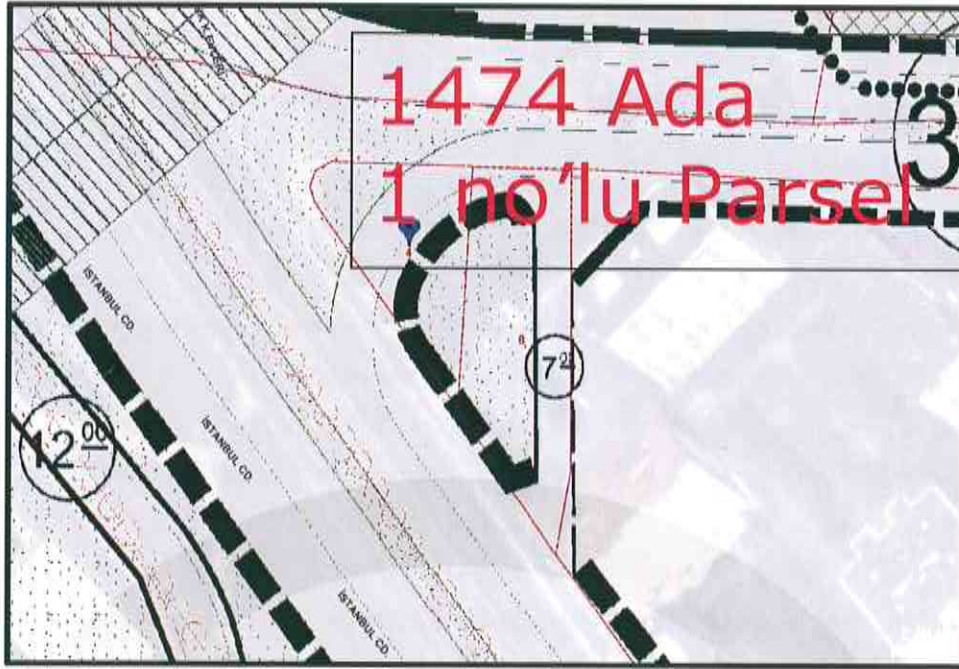
| SIRA NO | ADA NO | PARSEL NO | LEJANTI | YAPILAŞMA ŞARTI |
|---------|--------|-----------|-------------------------------|---|
| 1 | 2557 | 1 | Konut Alanı | Emsal (E) (**): 0,80 / H _{max} : 24,50 m |
| 2 | 2558 | 1 | Konut Alanı | Emsal (E) (**): 0,80 / H _{max} : 24,50 m |
| 3 | 2559 | 1 | Sağlık Tesisi Alanı (*) | Emsal (E) (**): 0,50 / H _{max} : 9,50 m |
| 4 | 2560 | 2 | Konut Alanı | Emsal (E) (**): 0,80 / H _{max} : 24,50 m |
| 5 | 2562 | 1 | Açık ve Kapalı Spor Alanı (*) | Emsal (E) (**): 1,50 / H _{max} : Serbest |
| 6 | 2562 | 2 | Kültür Parkı (*) | --- |
| 7 | 2564 | 8 | Konut Alanı | Emsal (E) (**): 2,00 / H _{max} : 36,50 m |
| 8 | 1474 | 4 | Yol ve Yeşil Alan | --- |

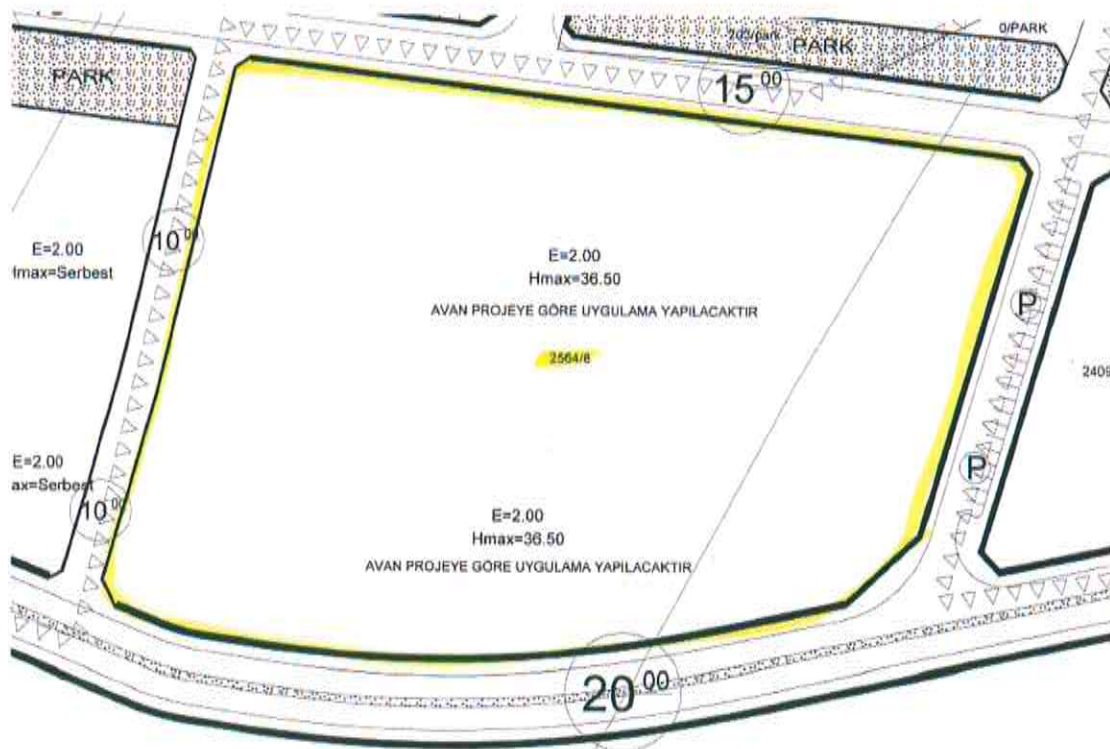
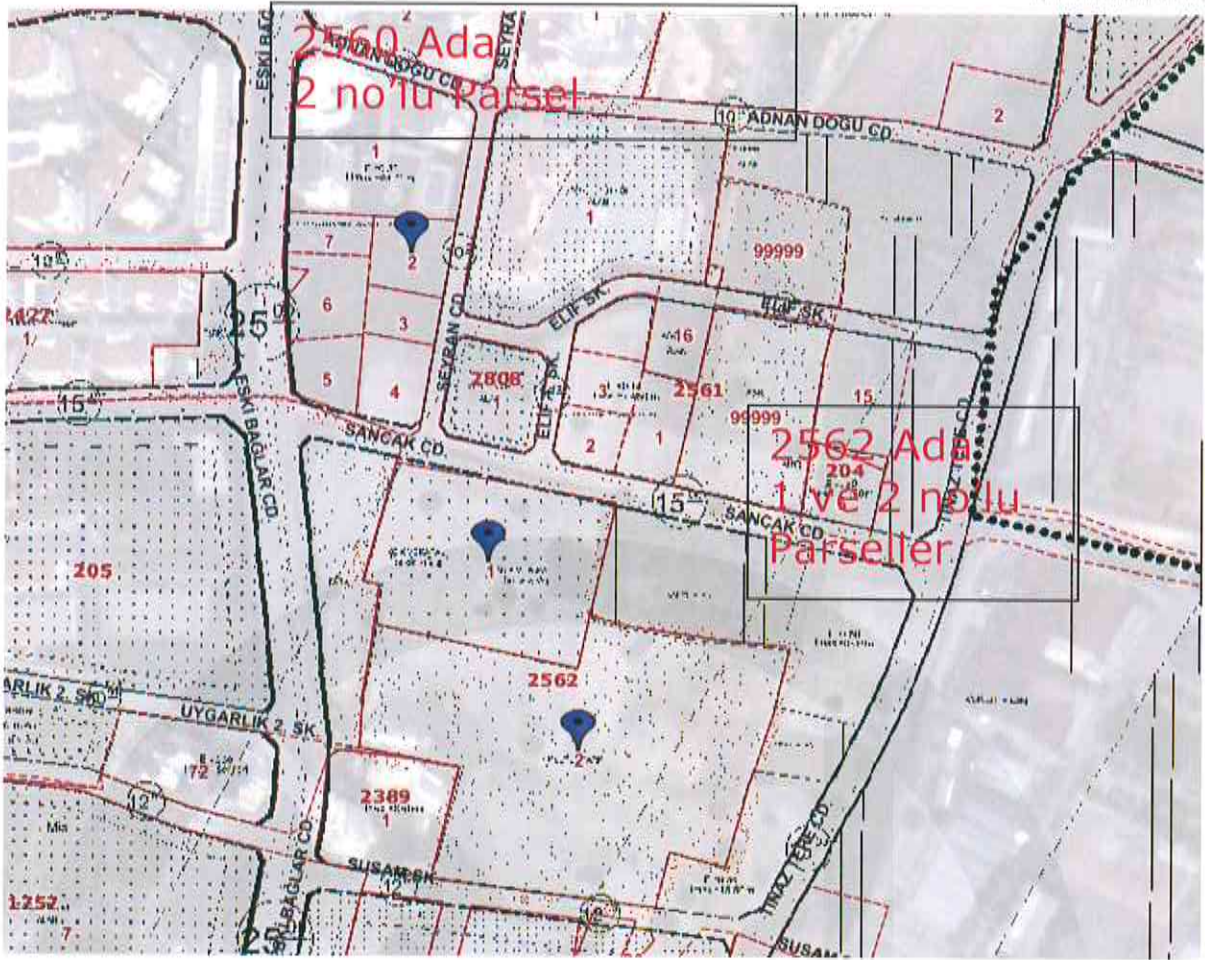
İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 1474 ada 4 no'lu parsel Kamusal Hizmet Alanı olarak belirlenmiş olup bu parsellerin kamu kuruluşlarına kamulaştırma yolu ile devrolacağı tespit edilmiştir. Bu parseller KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından kamulaştırılabilirler.

(**) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.,

İMAR PLANI ÖRNEKLERİ





4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlardan 1474 ada 4 no'lu parselin maliki Emlak Konut A.Ş. iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği gerekçesiyle 02.08.2013 tarih ve 17982 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde; 1474 ada 4 no'lu parselin ticaret alanı ve yol alanında kalmakta iken lejantının yeşil alan ve yol olarak değiştiği, diğer parsellerin ise imar durumlarının son üç yıl içerisinde değişmediği tespit edilmiştir.

Ayrıca Yapılan incelemelerde 2564 ada 8 no'lu parselin 11.04.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli 5. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken 06.02.2014 "tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Çorlu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve yapılaşma şartlarında değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Rapor konusu taşınmazlardan 2564 ada 8 no'lu parsel 13.06.2014 tarih ve 13890 yevmiye no ile 2564 ada içerisindeki 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parsellerin tevhid edilmesinden oluşmuştur.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde yer alan 30N3 pafta 1474 ada 4 no'lu parsel, 47 pafta, 2557 ada, 1 no'lu parsel, 2558 ada, 1 no'lu parsel, 2559 ada, 1 no'lu parsel, 2560 ada, 2 no'lu parsel, 2562 ada, 1 ve 2 no'lu parseller ile 29-O-I pafta, 2564 ada 8 no'lu parseldir.

Taşınmazlar, İstanbul - Çorlu Karayolu üzerindeki Çorlu Emlak Konutları'nın yanından TEM Otoyolu bağlantı yolu istikametinde devam eden yeni çevre yolu üzerinde ve Emlak Konutları'nın yakın çevresinde bulunmaktadır.

Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.

Yakın çevrede Çorlu Emlak Konutları, Ergene Vadisi Evleri, Çarşı Konakları, Bahçeli Şehir Konakları, Nova Evleri, Sirella Evleri, Semilyon Konakları ile boş parseller yer almaktadır.

Taşınmazlar D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 500 m, Çorlu merkeze 4 km, TEM Otoyolu'na 14 km, Tekirdağ merkeze ise 45 km mesafededirler.

Konumları, ulaşım imkânlarının kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Çorlu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine düşen miktarları aşağıdaki gibidir.

| SIRA NO | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m ²) |
|---------------|--------|-----------|-----------------------------|---|
| 1 | 1474 | 4 | 793,00 | 793,00 |
| 2 | 2557 | 1 | 12.290,35 | 12.290,35 |
| 3 | 2558 | 1 | 25.053,00 | 25.053,00 |
| 4 | 2559 | 1 | 6.700,60 | 6.700,60 |
| 5 | 2560 | 2 | 1.648,00 | 137,33 |
| 6 | 2562 | 1 | 10.297,39 | 10.297,39 |
| 7 | 2562 | 2 | 23.976,85 | 18.132,49 |
| 8 | 2564 | 8 | 29.390,35 | 29.390,35 |
| TOPLAM | | | 110.149,54 | 102.794,51 |

- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ve yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret bulunmamaktadır.
- Kesin sınırlarının tespiti için ilgili Kadastro Müdürlüğü'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge az eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Çorlu Emlak Konutları yakınında yer almaktadırlar.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin 2557 ada 1 parsel, 2558 ada 1 parsel, 2560 ada 2 parsel, 2564 ada 8 no'lu parsel üzerlerinde "**bir konut projesi inşa edilmesi**", 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 2559 ada 1 no'lu parsellerin üzerinde ise imar durumlarına göre "**sağlık tesis alanı, spor alanı ve kültür parkı inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz. 1474 ada 4 no'lu parselin mevcut imar durumundaki kısıtlılık nedeniyle mevcut durumu ile korunması gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

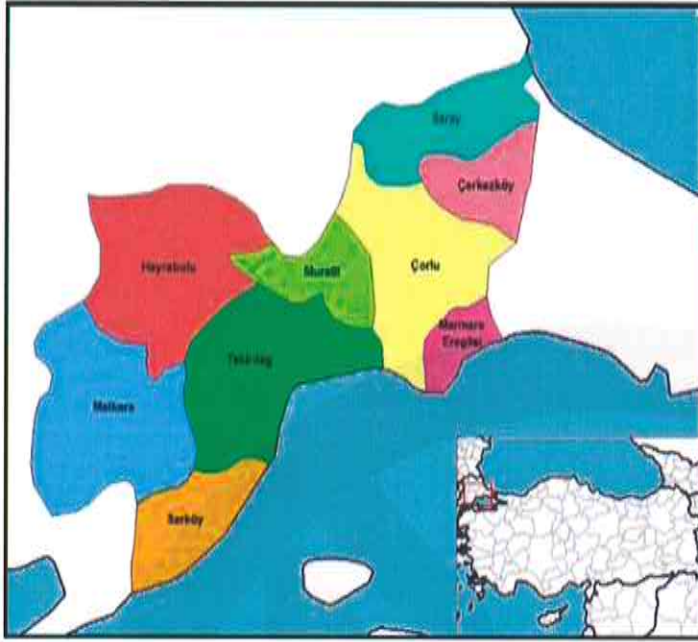
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

TEKİRDAĞ İLİ



Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güneybatıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzası'nın güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.

Yüzölçümü 6.313 km²'dir.

2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 874.475 kişidir.

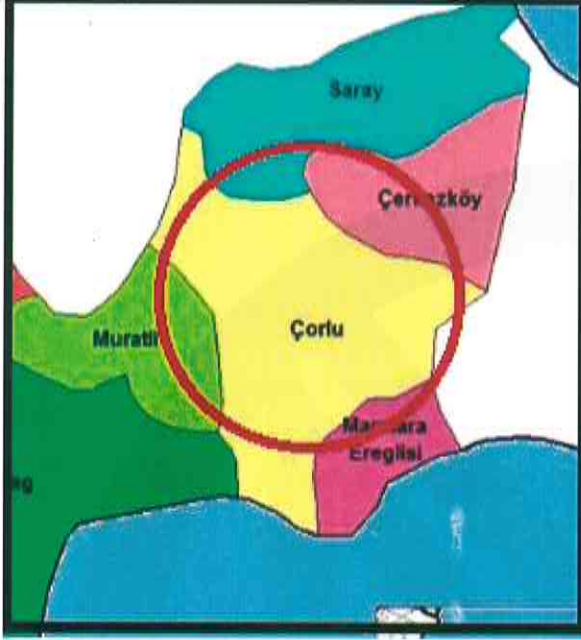
En önemli yükseltisini oluşturan Tekir Dağları, Tekirdağ kentinin 12 km güneyinde Kumbağ'dan başlamaktadır. Gelibolu kıstağına kadar bir sıra halinde (60 km) uzanmaktadır. En yüksek yeri Ganos (Işık) dağıdır. Verimli toprakları ile bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 4 adet OSB ve ASB'si, ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır.

Doğal kaynaklar açısından sahip olduğu yüksek kömür, gaz ve yer altı suyu rezervi ile, pazar ve finans merkezi açısından İstanbul'a yakınlığı ile ve ulaşım açısından hava ve deniz limanlarını sanayi bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan demiryolu ağı ile önem arz etmektedir. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu – Çerkezköy bölgesinde yerleşen 1200'den fazla sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Ayrıca Hayrabolu İlçesinde alt yapısı tamamlanmış ve Malkara İlçesinde ise faaliyete geçmek üzere olan Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır.

6 Aralık 2012 Tarihli ve 28489 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda Büyükşehir olmuştur. Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. Ayrıca aynı kanunla Merkez

İlçe Süleymanpaşa, Çorlu İlçesinin Bir Kısmı Ergene İlçesi, Çerkezköy İlçesinin bir kısmı Kapaklı İlçesi olmuştur. Belde Belediyelerinin tamamı kapanmıştır. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeçiliği ile yönetilmeye başlamış; hizmet sahası 6.313 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla 3 adet yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar; Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergenedir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir.

Çorlu İlçesi



Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır.

İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır. Hatta Bursa'dan daha gelişmiş ve verimli sanayiye sahiptir. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şu an tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır.

Türk Hava Yolları kuruluşu olan Anadolu Jet'in Çorlu Havaalanı Ankara-Çorlu seferlerine başlamıştır. Trakya'yı Anadolu'ya havayolu ile bağlayan ilk ve tek havaalanı pisti Çorlu'da bulunmaktadır.

Ayrıca Çorlu Havaalanı, uluslararası iniş ve kalkış ehliyeti olan ender havaalanlarından biridir. Kargo trafiği bu havaalanına verilmiştir. Atatürk Havalimanının artan trafiğini azaltmak amacı ile bazı yurtdışı uçuşların Çorlu Havalimanına kaydırılması düşünülen bir konudur.

D-100 Edirne-İstanbul Karayolu üzerine kurulmuş olan ilçe, Karayolu ile bağlı bulunduğu Tekirdağ'a 39 km., İstanbul'a 100 km., Edirne'ye ise 120 km. mesafededir.

Çorlu'ya Karayolu, Demiryolu ve ilçe merkezine 15 km mesafede bulunan Havayolu ile kolaylıkla ulaşılmaktadır.

Çorlu, Tekirdağ iline bağlı ilçedir. İstanbul'dan sonra Türkiye Trakyası'ndaki en büyük ikinci yerleşim yeridir.

Çorlu, Türkiye'nin kuzeybatı (Trakya) bölgesinde olup, 41 derece 07 dakika 30 saniye doğu boylamı ile 27 derece 45 dakika 00 saniye kuzey enlemi arasındadır.

Kırklareli, F-19 - c1, 1/25.000 ölçekli pafta üzerinde yer almaktadır. Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150-180 m arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır.

Kuzeyden Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçesiyle, Tekirdağ'ın Saray ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir.

İlçe rakımı 183 m'dir. İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 949 km²'dir. İlçe nüfusu 2010 yılına göre 215.293'dür.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.04.1996 tarihli "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre Çorlu 3. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o Üzerlerinde toplu konut projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o 2559 ada 1 no'lu parsel, 2562 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 1474 ada 4 no'lu parsellerin mevcut imar durumları itibariyle kısıtlılık hallerinin olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan net 1.057 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 950.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 900,-TL)
İlgilisi / Baytan Gayrimenkul: 0 532 241 29 52
2. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 5.250 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 5.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 950,-TL)
İlgilisi / Remax Sky: 0 542 596 13 09
3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 3.000 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 1.900.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 635,-TL)
İlgilisi / City Life Emlak: 0 532 294 83 81

4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 14.500 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 5.000.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 345,-USD / ~ 780,-TL)
İlgilisi / Eskidji Çorlu: 0 532 273 69 04
5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda 2224 ada üzerinde yer alan, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip parsel 600,-TL/m² bedelle satılıktır.
İlgilisi / Remax Sky: 0 532 324 88 69
6. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00 ve bina yüksekliği (H_{max}): Serbest" yapılaşma hakkına sahip 2222 ada üzerinde 5.331 m² yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 3.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri ~ 655,-TL)
İlgilisi / Remax Sky: 0 532 324 88 69
7. Rapor konusu taşınmazlara aynı bölgede yer alan 5.350 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,90 ve bina yüksekliği (H_{max}): 18,50" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 2.250.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 420,-TL) Emsal şerefiyesi düşüktür.
İlgilisi / ELK İnşaat: 0 532 100 20 43

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,2600 TL'dir.

Bölgedeki satılık konut projeleri ve konutlar

1. Bölgede yer alan Armada City Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ODA TİPİ | KULLANIM ALANI (m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM DEĞER (TL) |
|----------|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 1+1 | 64 - 75 | 110.000 - 132.500 | 1.730 |
| 2+1 | 90 - 110 | 135.000 - 192.000 | 1.635 |
| 3+1 | 131,5 - 144,5 | 175.000 - 275.000 | 1.630 |

2. Bölgede yer alan Sirello Evleri Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ODA TİPİ | KULLANIM ALANI (m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM DEĞER (TL) |
|----------|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 2+1 | 146 | 200.000 - 220.000 | 1.440 |
| 3+1 | 173 | 252.000 - 290.000 | 1.565 |
| 4+1 | 214 - 278 | 428.000 - 440.000 | 1.765 |

3. Bölgede yer alan Dream City Projesi bünyesindeki konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ODA TİPİ | KULLANIM ALANI (m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM DEĞER (TL) |
|----------|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 3+1 | 167 - 180 | 300.000 - 340.000 | 2.220 |

4. Ergene Vadisi Projesi bünyesinde yer alan konutların satış fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ODA TİPİ | KULLANIM ALANI (m ²) | SATIŞ DEĞERİ (TL) | BİRİM DEĞER (TL) |
|----------|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 1+1 | 60 | 105.000 - 130.000 | 1.960 |
| 2+1 | 77 - 90 | 135.000 - 168.000 | 1.815 |
| 3+1 | 131 - 135 | 190.000 - 240.000 | 1.615 |

7. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

Ayrıca değerlemeye konu taşınmazlardan 2562 ada 1 parsel ve 1474 ada 4 no'lu parsel KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri olmasının yanı sıra parseller üzerinde mevcut imar durumları itibariyle (yapılaşma hakkı olmadığından) bir proje geliştirilmesi mümkün olmadığından bu iki taşınmazın değerlemesinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN 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 m² birim 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.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu, bölgede yapılan incelemelerde konut lejantına sahip parsellerden Emsal (E): 0,90 yapılaşma hakkına sahip parselin m² satış değerinin 420,-TL olduğu Emsal (E): 2,00 yapılaşma hakkına sahip parsellerin m² satış değerlerinin ise aritmetik ortalama 750,-TL oldukları görülmüştür. Bölgede çok sayıda konut projesinin bulunması nedeniyle arsa arzının talebin üzerinde olduğu görüş ve kanaatindeyiz. Ayrıca alım satım sırasında bir pazarlık payının da olacağı düşüncesiyle rapora konu parsellerden Emsal (E): 0,80 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin m² satış değerlerinin 275 – 300,-TL aralığında olacağı Emsal (E): 2,00 yapılaşma hakkına sahip olan parselin m² satış değerlerinin ise 635,-TL olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ve parseller konumlarına göre bu değer doğrultusunda şerhliendirileceklerdir. Rapor konusu parsellerden 2562 ada 1 no'lu parsel ve 2559 ada 1 no'lu parsellerin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki kısıtlılık halleri de dikkate alınarak rapor konusu diğer parsellere göre şerhliendirilmişlerdir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen kısımları için takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| ADA | PARSEL | ALAN (M ²) | BİRİM FİYAT (TL/M ²) | EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²) | EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE KARŞILIK GELEN KISMIN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) | BİRİM M ² KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------------|--------|------------------------|----------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| 1474 | 4 | 793,00 | 230 | 793,00 | 180.000 | 0,96 |
| 2557 | 1 | 12.290,35 | 300 | 12.290,35 | 3.690.000 | 1,35 |
| 2558 | 1 | 25.053,00 | 275 | 25.053,00 | 6.890.000 | 1,25 |
| 2560 | 2 | 1.648,00 | 275 | 137,33 | 40.000 | 1,25 |
| 2559 | 1 | 6.700,60 | 230 | 6.700,60 | 1.540.000 | 0,96 |
| 2562 | 1 | 10.297,39 | 230 | 10.297,39 | 2.370.000 | 0,96 |
| 2562 | 2 | 23.976,85 | 230 | 18.132,49 | 4.170.000 | 0,96 |
| 2564 | 8 | 29.390,35 | 635 | 29.390,35 | 18.665.000 | 2,65 |
| TOPLAM | | | | | 37.545.000 | |

Not: 1464 ada 4 parsel, 2559 ada 1 parsel, 2562 ada 1 ve 2 no'lu parsellerin 2013 yılı m² birim emlak rayiç değerleri 215,-TL mertebelerindedir. 2014 yılında Çorlu Belediyesi'nden alınan emlak rayiç yazılarına göre birim değerinin 700,-TL olduğu görülmüştür. (Bir önceki seneye göre yaklaşık 3 katı artış olmuştur) Bölge genelinde yapılan incelemelerde konut ve ticari imarlı arsa fiyatlarında bir önceki seneye göre çok ciddi artışlar olmadığı görülmüştür. Bu nedenle KOP parselleri için belediye tarafından verilen emlak rayiç bedellerinin piyasa fiyatları ile uyumlu olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

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

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Değerlemeye konu parsellerin yapılaşma şartlarına göre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Parsellerin Emlak Konut GYO hissesine düşen kısımlarının toplamı üzerinde projeksiyon yapılmıştır.

| ADA NO | PARSEL NO | EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | YAPILAŞMA ŞARTI | YAKLAŞIK EMSALE DAHİL KAPALI ALAN (m ²) | TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²) | TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) |
|---------------|-----------|--|--|---|---------------------------------------|---|
| 2557 | 1 | 12.290,35 | Emsal (E): 0,80 / H _{max} : 24,50 m | 9.835 | 12.785 | 11.310 |
| 2558 | 1 | 25.053,00 | Emsal (E): 0,80 / H _{max} : 24,50 m | 20.045 | 26.060 | 23.050 |
| 2560 | 2 | 137,33 | Emsal (E): 0,80 / H _{max} : 24,50 m | 110 | 145 | 125 |
| 2564 | 8 | 29.390,35 | Emsal (E): 2,00 / H _{max} : 36,50 m | 58.780 | 76.415 | 67.600 |
| TOPLAM | | | | 88.770 | 115.405 | 102.085 |

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer projelerde (Çorlu Ergene Vadisi Projesi vs.) yapılan incelemelerde; alanların satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile balkon vs. de dâhil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer projelerde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

| ADA NO | PARSE L NO | EMLAK KONUT GYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | YAPILAŞMA ŞARTI | YAKLAŞIK EMSALE DAHİL KAPALI ALAN (m ²) | TOPLAM İNŞAAT VE SATILABİLİR ALANI (m ²) |
|---------------|------------|--|--|---|--|
| 2559 | 1 | 6.700,60 | Emsal (E): 0,50 / H _{max} : 9,50 m | 3.350 | 4.020 |
| 2562 | 1 | 10.297,39 | Emsal (E): 1,50 / H _{max} : 24,50 m | 15.445 | 18.535 |
| TOPLAM | | | | 18.795 | 22.555 |

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı 137.960 m² (115.405 m² + 22.555 m²) olarak hesaplanmıştır.
- İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 700,-TL'dir. Bölgedeki nitelikli konut projeleri incelendiğinde ve bölgedeki müteahhit firmalar ile yapılan görüşmelerde inşaat maliyetlerinin 850,- TL mertebesinde olduğu görülmüştür. Bu bilgilerin ışığında proje inşaat birim maliyeti 850,-TL olarak alınmıştır.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

| | 2015 | 2016 |
|--------------|------|------|
| İnşaat oranı | % 55 | % 45 |

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam maliyet değeri **114.009.609,-TL (~ 114.010.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri**• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve kamu alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.500,-TL mertebesinde, kamu alanlarının ise 1.000,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2016 ve 2017 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 102.085 m², satılabilir kamu alanı ise 22.555 m²'dir.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

| | 2015 | 2016 | 2017 |
|-------------|------|------|------|
| Satış oranı | % 40 | % 40 | % 20 |

• İskonto Oranı Hesaplanması:

İskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri **167.846.778,-TL (~ 167.845.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

| | (TL) |
|--|-------------------|
| Projenin hâsılatının bugünkü toplam değeri | 167.845.000 |
| Proje geliştirme maliyeti (Fark) | - 114.010.000 |
| GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ | 53.835.000 |

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir. Tabloda yer alan değerler sadece üzerinde proje geliştirilebilen parseller için hesaplanmıştır. 2562 ada 2 parsel ve 1474 ada 4 no'lu parseller mevcut imar durumu ve yapılaşma hakkının olmamasından dolayı üzerlerinde proje geliştirilememiş ve gelir indirgeme yöntemi bu parseller için kullanılamamıştır.

| Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL) | Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL) |
|---|---|
| 33.195.000 | 53.835.000 |

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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 değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu konut ve kamu alanı lejantına sahip parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen kısımların nihai toplam pazar değeri için **33.195.000,-TL** takdir edilmiştir.

Özet olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değerler:

| ADA | PARSEL | ALAN (M ²) | BİRİM FİYAT (TL/M ²) | EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m ²) | EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE KARŞILIK GELEN KISMIN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) | BİRİM M ² KİRA DEĞERİ (TL) |
|---------------|--------|------------------------|----------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| 1474 | 4 | 793,00 | 230 | 793,00 | 180.000 | 0,96 |
| 2557 | 1 | 12.290,35 | 300 | 12.290,35 | 3.690.000 | 1,35 |
| 2558 | 1 | 25.053,00 | 275 | 25.053,00 | 6.890.000 | 1,25 |
| 2560 | 2 | 1.648,00 | 275 | 137,33 | 40.000 | 1,25 |
| 2559 | 1 | 6.700,60 | 230 | 6.700,60 | 1.540.000 | 0,96 |
| 2562 | 1 | 10.297,39 | 230 | 10.297,39 | 2.370.000 | 0,96 |
| 2562 | 2 | 23.976,85 | 230 | 18.132,49 | 4.170.000 | 0,96 |
| 2564 | 8 | 29.390,35 | 635 | 29.390,35 | 18.665.000 | 2,65 |
| TOPLAM | | | | | 37.545.000 | |

8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

| | |
|----------------------|--|
| Talep Tarihi | : 10 Ekim 2012 |
| Ekspertiz Tarihi | : 11 Ekim 2012 |
| Rapor Tarihi | : 15 Kasım 2012 |
| Rapor No | : 031 - 2012/1776 |
| Raporu Hazırlayanlar | Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 : Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Pazar Değeri | : 35.550.000,-TL (Tüm parsellerin toplam değeri) |

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

| | | |
|----------------------|---|--|
| Talep Tarihi | : | 21 Mart 2013 |
| Ekspertiz Tarihi | : | 25 Mart 2013 |
| Rapor Tarihi | : | 28 Mart 2013 |
| Rapor No | : | 031 - 2013/1531 |
| Raporu Hazırlayanlar | : | Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 : Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı /SPK Lisans No: 402228 |
| Pazar Değeri | : | 36.113.000,-TL (Tüm parsellerin toplam değeri) |

2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

| | | |
|----------------------|---|--|
| Talep Tarihi | : | 24 Haziran 2014 |
| Ekspertiz Tarihi | : | 04 Temmuz 2014 |
| Rapor Tarihi | : | 10 Temmuz 2014 |
| Rapor No | : | 031 - 2014/4100 |
| Raporu Hazırlayanlar | : | Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 : Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233 |
| Pazar Değeri | : | 18.665.000,-TL (2564 ada 8 parsel değeri) |

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

37.545.000,-TL (Otuzyedimilyonbeşyüzkırkbeşbin Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(37.545.000,-TL ÷ 2,2600 TL/USD (*) ≅ **16.613.000,-USD**)

(37.545.000,-TL ÷ 2,8100 TL/EURO (*) ≅ **13.361.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,2600 TL ve 1,-EURO = 2,8100 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 44.303.100,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

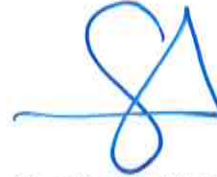
Bilgilerinize sunulur. 15 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 09 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi-İktisatçı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar planı örnekleri ve plan notları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)