

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ'NDE YER ALAN
4 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	EML-1910169
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZİMİYE MAHALLESİ 2559 ADA 1 PARSEL, 2562 ADA 1 PARSEL; 2562 ADA 2 PARSEL; 1474 ADA 4 PARSEL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - A. Özgün HERGÜL (Lisans No: 402487) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ (Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Eren KURT (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar Durum Yazısı (Kopya)
- Ek 4** - Tapu Belgeleri
- Ek 5** - Arsalara İlişkin Beyan (Kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuşlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmifitir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiş kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet parselin pazar değerinin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 parselin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor EML-1910169 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

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

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

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİNDE 4 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ ESENTEPE MAHALLESİ 2559 ADA 1 PARSEL, 2562 ADA 1 PARSEL, 2562 ADA 2 PARSEL, KAZIMIYE MAHALLESİ 1474 ADA 4 PARSEL
İMAR DURUMU	1474 ADA 4 PARSEL: YOL VE PARK ALANI 2559 ADA 1 PARSEL: SAĞLIK TESİS ALINI 2562 ADA 1 PARSEL: AÇIK VE KAPALI SPOR ALANI 2562 ADA 2 PARSEL: KÜLTÜR PARKI ALANI
MEVCUT KULLANIM	BOŞ ARSA

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
4 ADET PARSELİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	8.965.010,70 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1474 ADA 4 PARSEL	
İli	: TEKİRDAĞ
İlçesi	: ÇORLU
Bucağı	:
Mahallesi	: KAZİMİYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: DEĞİRMENKÖY YOLU
Pafta No	:
Ada No	: 1474
Parsel No	: 4
Alanı	: 793 m ²
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 17982
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 63
Tapu Tarihi	: 02.08.2013

2559 ADA 1 PARSEL

İli : TEKİRDAĞ
İlçesi : ÇORLU
Bucağı :
Mahallesi : KAZİMİYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEĞİRMENKÖY YOLU
Pafta No :
Ada No : 2559
Parsel No : 1
Alanı : 6700.60 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 17834
Cilt No : 26
Sayfa No : 2456
Tapu Tarihi : 06.11.2007

2562 ADA 1 PARSEL

İli : TEKİRDAĞ
İlçesi : ÇORLU
Bucağı :
Mahallesi : KAZİMİYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEĞİRMENKÖY YOLU
Pafta No :
Ada No : 2562
Parsel No : 1
Alanı : 10.297,39 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : TAM
Yevmiye No : 17834
Cilt No : 26
Sayfa No : 2468
Tapu Tarihi : 06.11.2007

2562 ADA 2 PARSEL

İli : TEKİRDAĞ
İlçesi : ÇORLU
Bucağı :
Mahallesi : KAZİMİYE
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEĞİRMENKÖY YOLU
Pafta No :
Ada No : 2562
Parsel No : 2
Alanı : 23.976,85 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı : **1815/2400**
Yevmiye No : 17834
Cilt No : 26
Sayfa No : 2469
Tapu Tarihi : 06.11.2007

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

1474 ada 1 parsel ve 2562 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2559 ada 1 parsel ve 2562 ada 2 parselin beyanlar hanesinde;

* Askeri güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (26.03.2019 tarih 6498 yevmiye)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık dönemde gerçekleşen mülkiyet değişiklikleri incelendiğinde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların 06.02.2014 tarihli, 1/1000 ölçekli, Çorlu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 1474 ada 4 parselin "Yol" ve "Park" alanında, 2559 ada 1 parselin "Sağlık Tesis Alanı" alanında, 2562 ada 1 parselin "Açık ve Kapalı Spor Alanı" nda ve 2562 ada 2 parselin "Kültür Parkı" alanında kaldığı öğrenilmiştir.

* * * Değerleme Konusu Taşınmazlarla İlgili Plan Notları

3.14. TOPLU KONU İDARESİ ALANI PLAN NOTLARI

3.14.1. Plan tasdik sınırları içerisinde 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulaması yapılacaktır.

3.14.2. Konut alanlarında;

Meskûn konut alanlarında; E(Emsal)=2.00, maxH=36.50 m. (12 kat)

Gelişme konut alanlarında; E(Emsal)=0.80, maxH=24.50 m. (8 kat) olup uygulama İlçe belediyesince onanacak mimari avan projeye göre yapılır.

3.14.3. Konut alanlarında yapı nizamı serbest (blok, ayırık, ikiz, vs.) olup emsale bağlı kalmak koşuluyla aynı konut adasında az katlı ve çok katlı yapılar yer alabilir.

3.14.4. Konut alanında belirlenen inşaat emsalinden kullanılmak ve toplam emsalin %5'ini geçmemek şartıyla konutlara müşterek veya ayrı bağımsız bölüm olarak alışveriş merkezi, kafeterya, lokal, büfe vs. ticaret birimleri avan projeye göre yapılabilir.

3.14.5. Konut alanında çatı şekli serbest olup teras çatı yapılabilir.

3.14.6. Konut alanında bina köşe kotları ve kot alınacak nokta avan projede belirlenecektir.

3.14.7. Plandaki kültür parkı alanında E=0.30 olup ilçe belediyesince onanacak avan projeye göre: park, çocuk bahçesi, yürüyüş ve koşu parkurları, kültürel amaçlı tesisler (sinema, tiyatro, sergi salonu vs.) yer alabilir.

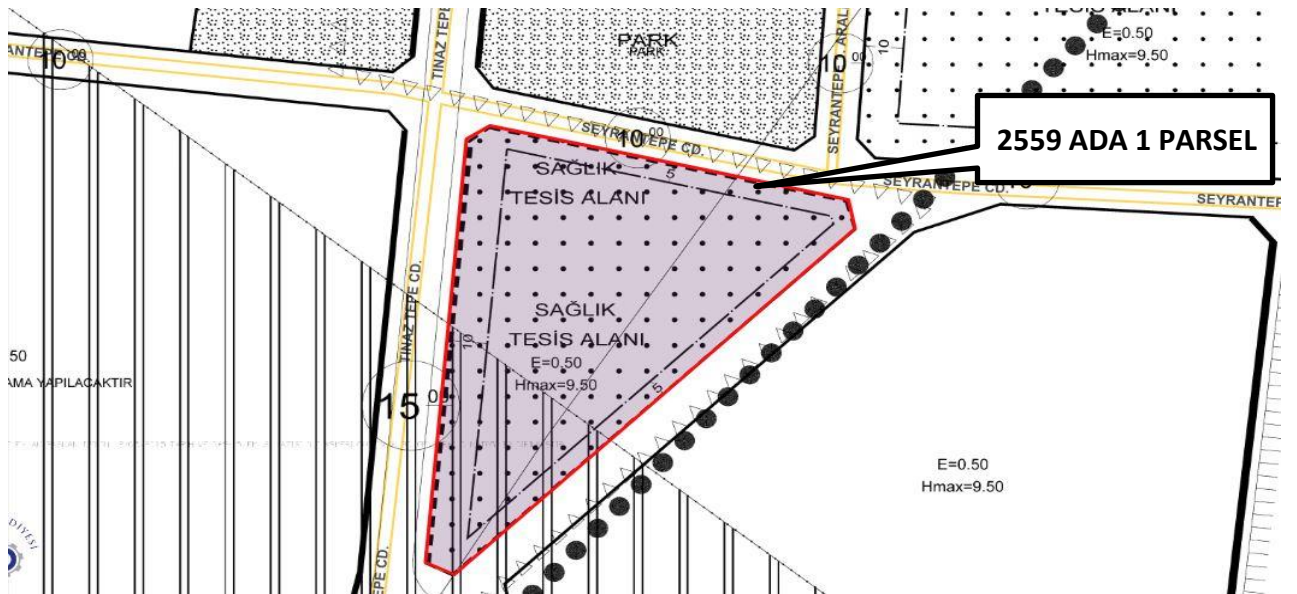
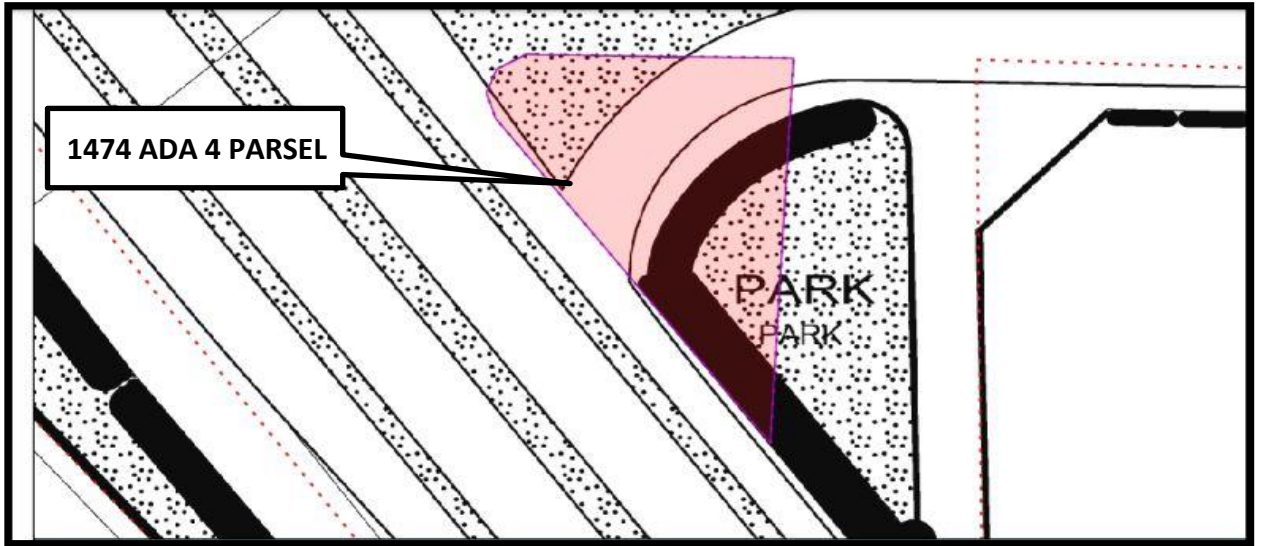
3.14.8. Plandaki açık ve kapalı spor alanı ve kültür parkı belediye adına terk edilmeden uygulama yapılamaz.

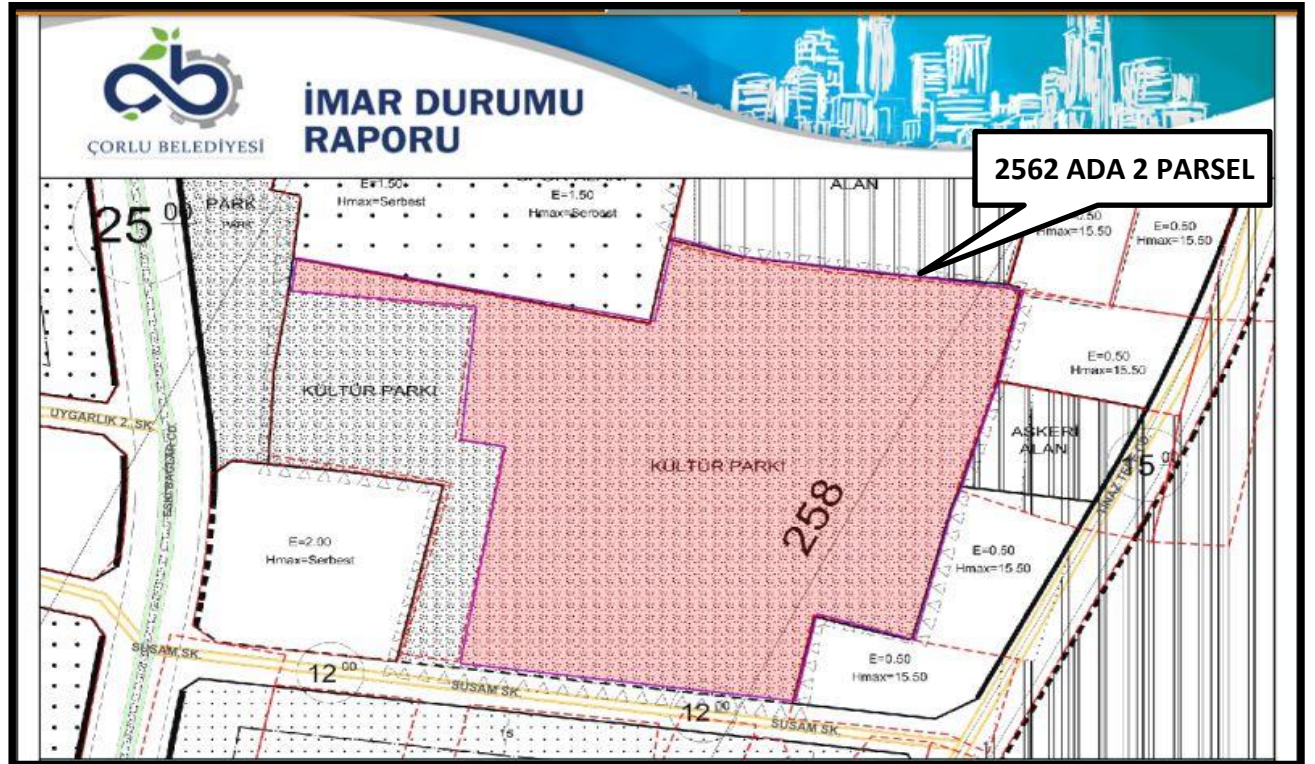
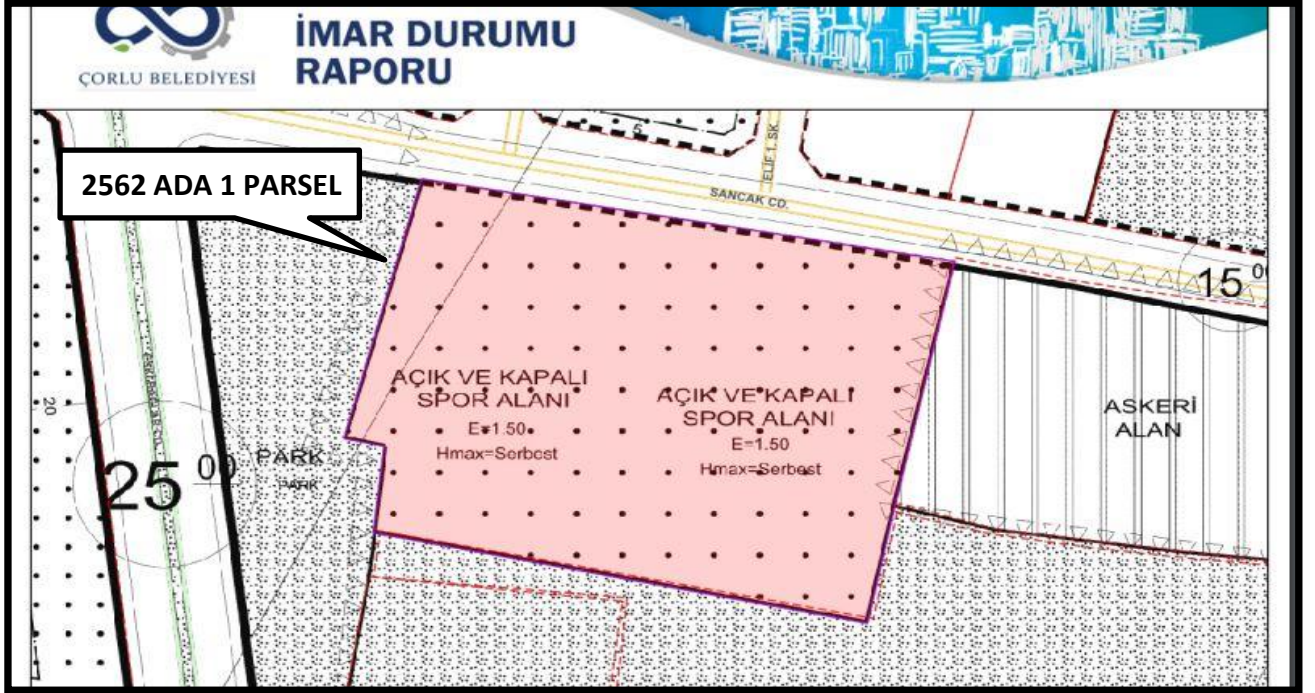
3.14.9. İmar yönetmeliğinde belirlenen ihtiyaçtan fazla kapalı ya da açık otopark yapılabilir.

3.14.10. İlköğretim tesisi alanı ve sağlık tesisi alanında E(Emsal)=1, H=Serbest olmak üzere avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3.14.11. Dini tesis alanı ve açık ve kapalı spor alanında bu fonksiyonun gereği olan tesisler belediyesince onanacak avan projesine göre yapılır.

3.14.12. Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki deprem yönetmeliğine uyulacaktır.





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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda uygulama yapılabilir durumdadır. Raporu konu gayrimenkullerden "Yol ve Park" alanı imarlı 1474 ada 4 parsel ile "Kültür Parkı" alanı imarlı 2562 ada 2 numaralı parsellerin Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) parselleri olmaları sebebiyle kanun gereği ilgili kurumlara terk edilmeleri gerektiği, "Sağlık Tesis" alanı imarlı 2559 ada 1 parsel ile "Açık ve Kapalı Spor Tesis" imarlı 2562 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların ise kamu hizmeti için ayrılmış parseller olmalarından dolayı değerlendirme konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmalarının uygun olacağı öngörülmektedir.

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

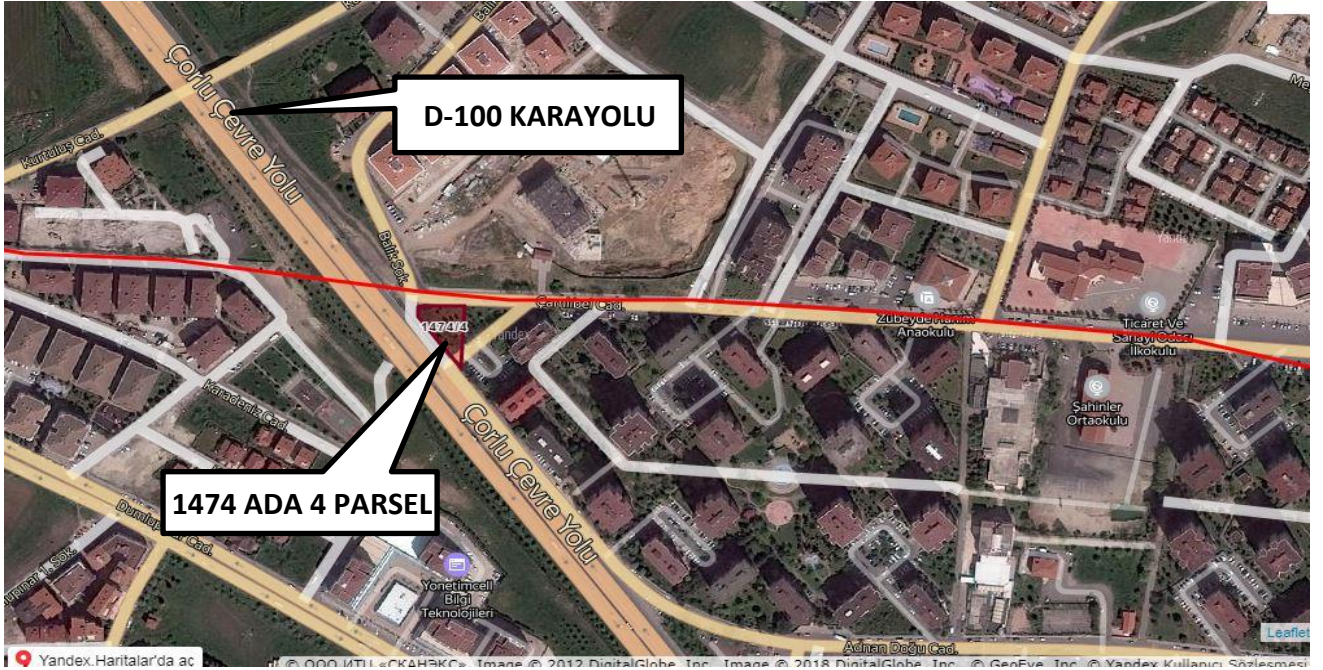
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

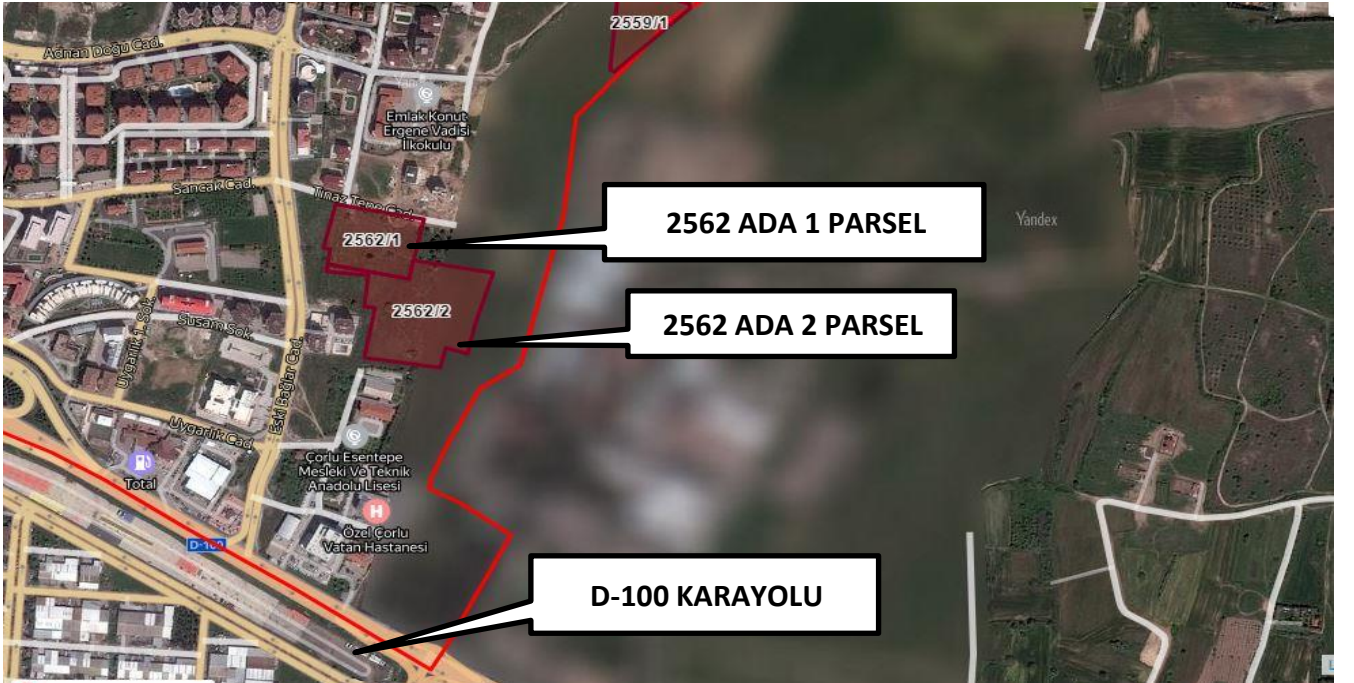
3.1 - Tanımı

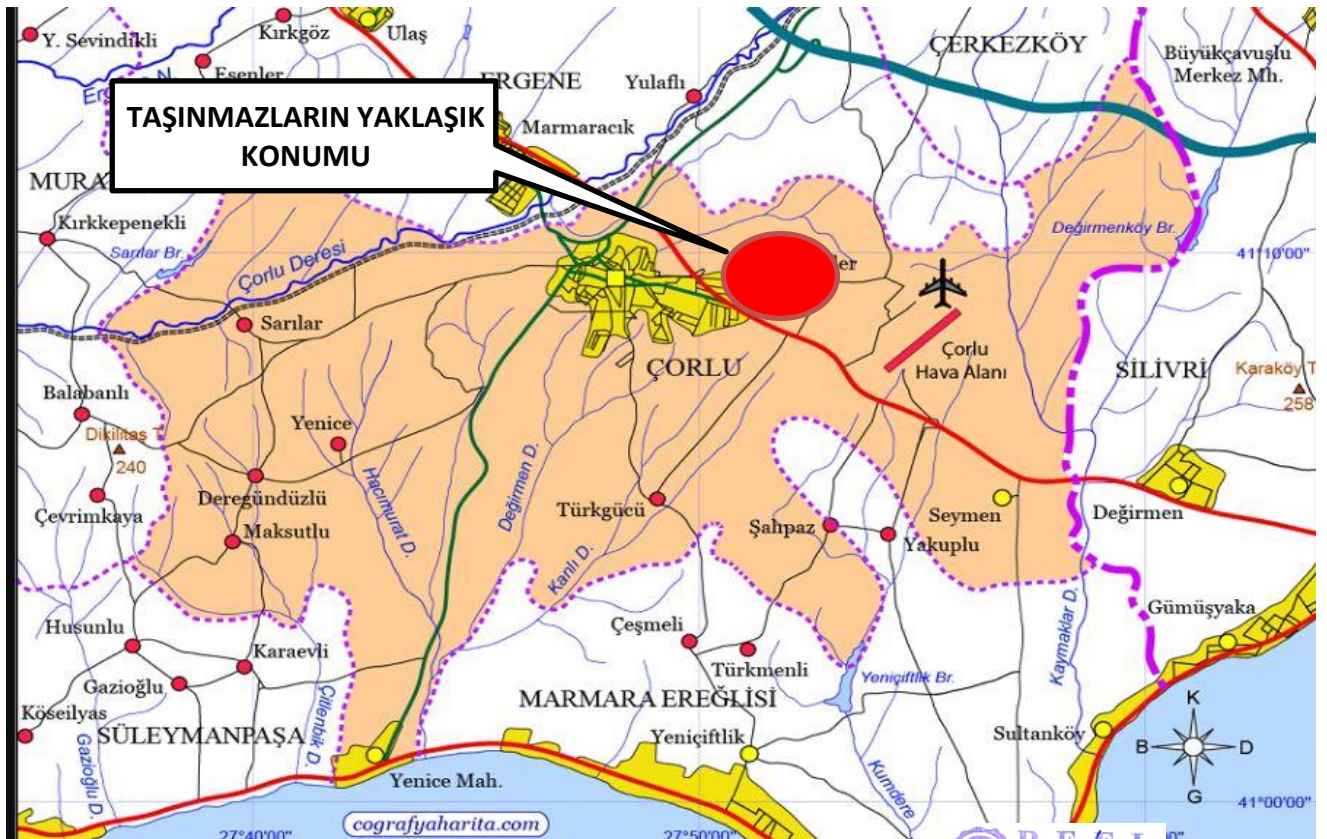
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde yer alan 2559 ada 1 parsel nolu 6.700,60 m² yüzölçümlü; Esentepe Mahallesi'nde yer alan 2562 ada 1 parsel nolu 10.297,39 m² yüzölçümlü; Esentepe Mahallesi'nde yer alan 2562 ada 2 parsel nolu 23.976,85 m² yüzölçümlü parselin 18.132,49 m² hissesi ile m² yüzölçümlü; Kazimiye Mahallesi'nde yer alan 1474 ada 4 parsel nolu 793 m² yüzölçümlü taşınmazdır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar merkezi bir konumda E-5 çevreyoluna çok yakın bir konumda yer almaktadırlar. Tüm parseller meskûn alan içerisinde yer almakta olup E-5 çevreyolunun kuzeyinde konumlanmışlardır. Yakın çevre konut fonksiyonlu gelişmiş olup yeni yapı sayısının artma eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir. Ayrık nizamda konut yerleşim birimleri bulunmaktadır. Parseller Çorlu kent merkezine 7-8 dakika araç mesafesinde yer almaktadırlar. Yapılaşma yoğunluğu orta seviyededir.







3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara Çorlu merkezinden veya E-5 (D-100) karayolu kullanılarak kuzeye doğru girilerek Çamlıbel Caddesi, Tınaztepe Caddesi, Sancak Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Susam Sokak ve 2559 ada 1 parselin cephe olduğu imar yolları henüz açılmamıştır. Asfalt ve kısmen stabilize yollar vasıtası ile taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılabilir.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

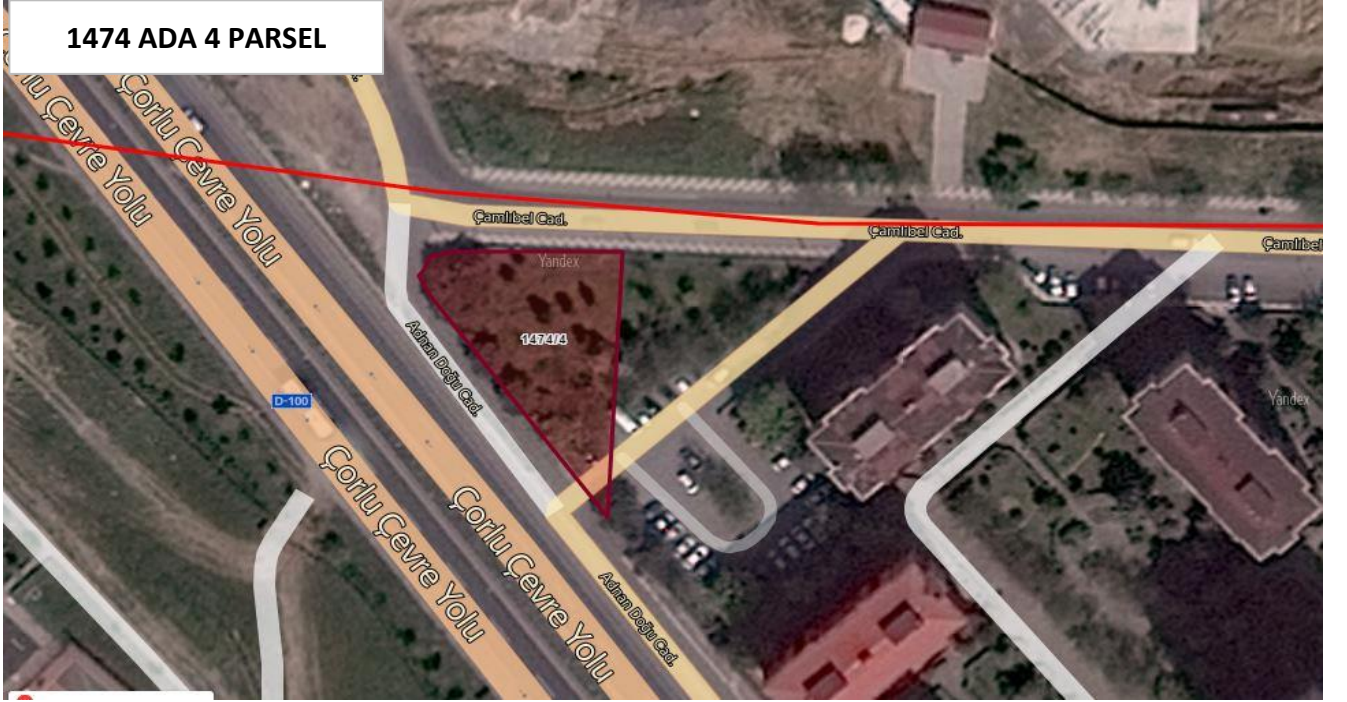
3.4.1 - Genel Özellikleri

1474 ada 4 parsel: Yüzölçümü 793,00 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Tarla" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Çamlıbel Caddesi'ne cephelidir. Üçgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2559 ada 1 parsel: Yüzölçümü 6700,60 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel 3 imar yoluna cepheli olup dış kapı numarasını Tınaztepe Caddesi'nden almaktadır. Üçgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2562 ada 1 parsel: Yüzölçümü 10.297,39 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Sancak Caddesi'ne cephelidir. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2562 ada 2 parsel: Yüzölçümü 23.976,85 m²'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Susam Sokağına cephelidir. Çoklu bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu parselde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 1815/2400 hisse payına karşılık gelen 18.132,49 m² yüzölçümü bulunmaktadır.



2562 ADA 1 PARSEL



2562 ADA 2 PARSEL



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 400 36' ve 410 31' kuzey enlemleri ile 260 43' ve 280 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km²'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km²'dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale illeri bulunmaktadır. Tekirdağ ilinin sosyo-ekonomik yapısındaki gelişmelere paralel olarak nüfus artışında da ülke ortalamalarının üzerinde bir gelişim izlediği görülmektedir.

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

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

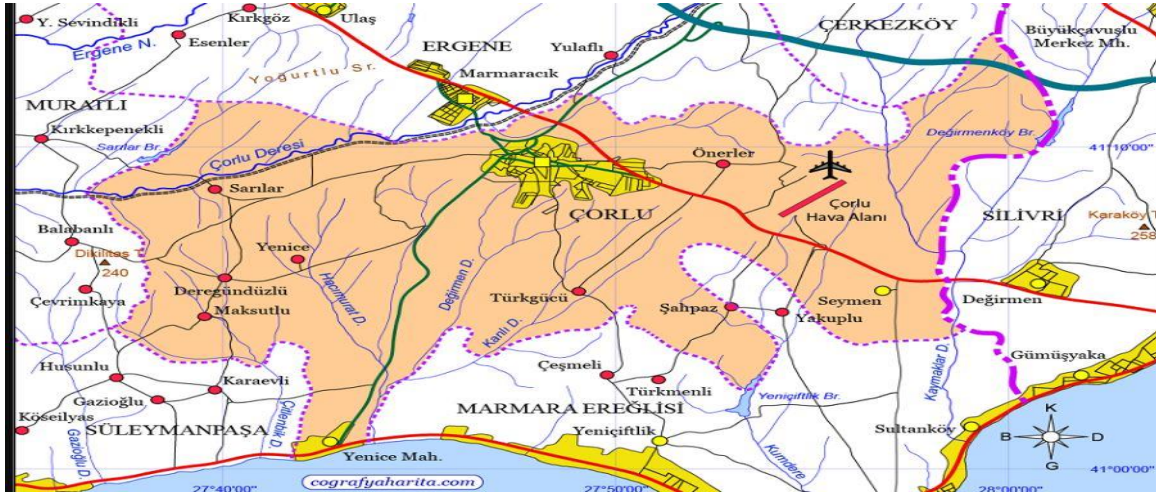


1960 yılında yapılan sayımlara göre nüfusu 84.896 olan Tekirdağ ilinin 1997 yılındaki nüfusu 358.878 ve 2018 yılındaki nüfusu da 1.029.927 olarak belirlenmiştir. 20 yılda İl nüfusunun 2,5 katından fazla arttığı görülmüştür.

4.1.2 - Çorlu İlçesi

Elverişli doğal yapısı, güçlü ulaşım bağlantıları, önemli sanayisi, iş olanakları ve stratejik önemi ile Tekirdağ'ın en büyük ilçesi olan Çorlu, Türkiye'nin de en gelişmiş ilçelerindedir. Çorlu günümüzde Türkiye'nin en büyük 5 ilçesinden biridir (diğerleri; Gebze, İnegöl, Tarsus, İskenderun).

Kuzeyden Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçesiyle, Tekirdağ'ın Ergene ve Çerkezköy İlçeleri doğudan İstanbul'un Silivri İlçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı İlçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi İlçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 531 km²'dir. İlçe rakımı 183 m'dir. Yıldız Dağları'nın uzantısı halinde sokulan sırtlar, Çorlu'nun en yüksek kesimini oluşturur. Çorlu arazisinin büyük bölümü Ergene havzası içinde yer alır. Burası Yıldız Dağları'ndan taşınan ve akarsulardan sürüklenen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca bu bölge, Ergene Havzası ile Marmara kıyıları arasındaki su bölümünün ayırım sınırındadır.



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. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şuan tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır. TÜİK verilerine göre 31.12.2018 tarihi itibarı ile Çorlu ilçe nüfusu 262.862 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1/1000 ölçekli imar planı dahilinde yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Tercih edilen konut bölgesinde yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul piyasasındaki dalgalanmalar alım satımları olumsuz etkilemektedir.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Taşınmazlar imar planında park, yol ve sosyal donatı alanlarında yer almaktadırlar. Proje geliştirmeye uygun fonksiyon içerisinde bulunmamaktadırlar.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Tekirdağ ili Çorlu ilçesinde yer alan 4 adet parselle ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri



1 Sahibinden

Tel 0545 342 76 81

Taşınmaz Nusratiye Mahallesi'nde 2439 ada 2 parsel no'lu arsadır. 4 kat ayırık nizam konut alanında kalmakta olup 840 m² yüzölçümlü arsa için 1.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. E-5 çevreyolunun güney kesiminde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar fonksiyonu daha iyidir.

SATILIK	840 .-M ²	1.600.000 .-TL	1.905 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 F5 Gayrimenkul

Tel 0544 769 08 08

Taşınmaz Önerler Mahallesi'nde yer alan 351 ada 16 ve 17 parsellerdir. Birlikte pazarlanan taşınmazlar 2 kat konut alanında (villa imarlı) kalmaktadır. Toplam 700 m² olan parseller için 800.000 TL istenmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar fonksiyonu daha iyidir.

SATILIK	700 .-M ²	800.000 .-TL	1.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Remax Joker

Tel 0553 524 45 95

Önerler Mahallesi'nde havalimanına yakın konumda olduğu beyan edilen 2 arsa satılıktır. Arsalar Kaks:0,40 H:9,50 m. imarına sahip olup toplam yüzölçümü 2000 m² dir. Net parsel niteliğinde olup 1.350.000 TL bedelle satılık durumdadırlar. E-5'e 1 km mesafede yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar fonksiyonu daha iyidir.

SATILIK	2000 .-M ²	1.350.000 .-TL	675 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

4 Sahibinden Satılık

Tel 0532 322 18 95

2562 ada 1 parselle aynı sırada yer alan 205 ada 19 parsel no'lu taşınmaz satılık durumdadır. 1841 m² brüt yüzölçümlü olup yol alanına bir miktar terki bulunduğu bilgisi alınmıştır. Kaks:0,50 H:15.50 m. konut alanında yer almakta olup emsal değerinden dolayı belediye ile mahkemelik olduğu ve plan tadilatı ile imar şartlarının iyileştirileceğinin umulduğu vurgulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar fonksiyonu daha iyidir.

SATILIK	1841 .-M ²	8.000.000 .-TL	4.345 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 DMR Gayrimenkul

Tel 0532 586 13 43

Taşınmaz şehir merkezine daha yakın bir konumda Havuzlar Mahallesi'nde 1169 ada 8 parseldir. 253 m² yüzölçümlüdür. İkiz nizamda 3 kat konut imarına sahip arsa için 270.000 TL istenmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar fonksiyonu daha iyidir.

SATILIK	253 .-M ²	270.000 .-TL	1.067 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Bülent Aköz Emlak Ofisi

Tel 0532 522 63 85

Taşınmaz Önerler Mahallesi'nde E-5 çevreyoluna yakın bir konumda yer almaktadır. 2 kat konut imarına sahip olup 12 adet villa sitesi yapılabildiği beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar fonksiyonu daha iyidir.

SATILIK	8000 .-M ²	8.000.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

7 İzgi Gayrimenkul

Tel 0532 285 14 47

Taşınmaz Devlet Hastanesi'nin alt kısmında imarsız alanda (imarlı alana 500 m. mesafede) yer almaktadır. 17400 m² arsanın 2200 m² si satılık durumdadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar koşulları daha kötü olup hisseli mülkiyete sahiptir.

SATILIK	2200 .-M ²	396.000 .-TL	180 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

8 Sahibinden

Tel 0505 403 16 62

Önerler Mahallesi'nde villa imarlı taşınmaz 421 m² yüzölçümüne sahip durumdadır. Ayrık nizamda 2 kat konut imarına sahip durumdadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre imar fonksiyonu daha iyidir.

SATILIK	421 .-M ²	245.000 .-TL	582 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

9 MEDYADAN

2017 yılında Önerler Mahallesi'nde 103 ada 10 parsel no'lu taşınmaz satışa çıkarılmıştır. 2 kat Taks:0.20 Kaks:0,40 konut imarlı taşınmaz 817 m² yüzölçümlüdür. Çamlıbel Caddesi üzerinde yer alan mezarlığın kuzeyinde yer almaktadır. Muhammen bedeli 285.428 TL dir.

SATILIK	817 .-M ²	285.428 .-TL	349 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

10 MEDYADAN

Önerler Mahallesi'nde 394 ada 1 parsel no'lu taşınmaz 2017 yılında satışa çıkarılmıştır. 15.692,30 m² parsel alanına sahip taşınmazın 553/48000 hissesi satılmaktadır. Parsel H:9.50m. Kaks:1 olan "Sağlık Tesis Alanı"nda yer almaktadır. E-5 çevreyoluna çok yakın bir noktada yer almaktadır. 2017 yılında 99.434 TL muhammen bedelle satışa çıkarılmıştır.

SATILIK	180,78 .-M ²	99.434 .-TL	550 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Arsaların konumlarına göre birim m² değerlerinden değişiklikler gösterdiği gözlemlenmiştir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan emsal araştırmasında çevreyoluna yakınlık, arsa büyüklüğü, yapılaşma koşullarına bağlı olarak emsal arsaların m² değerleri 180 - 4350 TL/m² arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları, proje geliştirilebilir nitelikte ve gelir getirici özellikte olmamaları, piyasa koşullarının içerisinde bulunduğu durgunluk ve parsellerin biri dışında büyük metrajlara sahip olması nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazların m² birim aralığının 250 - 350 TL/m² aralığında piyasa değerine sahip olacağı öngörülmektedir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL) (2559 ADA 1 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E - 8	E - 9	E - 10
SATIŞ FİYATI		245.000	285.428	99.434
SATIŞ TARİHİ				2017
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
ALAN (Net Alanı m2)	6.700,60 m ²	451	815	181
BİRİM M ² DEĞERİ		543	350	550
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E:1,00	E:0,40	E:1
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
FONKSİYON	SOSYAL DNT.	KONUT	KONUT	SAĞLIK TES
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-75%	-65%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	250	134	123	495

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m ² Değeri (TL)	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesinin Değeri (-TL)
1474	4	793,00 m ²	793,00 m ²	230	182.390,00 TL
2559	1	6.700,60 m ²	6.700,60 m ²	250	1.675.150,00 TL
2562	1	10.297,39 m ²	10.297,39 m ²	250	2.574.347,50 TL
2562	2	23.976,85 m ²	18.132,49 m ²	250	4.533.123,20 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			35.923,48 m ²		8.965.010,70 TL

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

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut imar planları doğrultusunda proje geliştirilemez durumdadır. Rapora konu gayrimenkullerden "Yol ve Park" alanı imarlı 1474 ada 4 parsel ile "Kültür Parkı" alanı imarlı 2562 ada 2 numaralı parsellerin Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) parselleri olmaları sebebiyle kanun gereği ilgili kurumlara terk edilmeleri gerektiği, "Sağlık Tesis" alanı imarlı 2559 ada 1 parsel ile "Açık ve Kapalı Spor Tesisi" imarlı 2562 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların ise kamu hizmeti için ayrılmış parsellerdir. İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 4/c ve 12. maddeleri uyarınca üzerlerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planına en uygun olarak kullanılması olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
4 Adet Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri (-.TL)	8.965.010,70

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Parsellerin mevcut ima koşullarının proje geliştirmeye uygun olmaması nedeni ile de değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

6.5.6 -

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen ;

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

8.965.011 .-TL

(Sekiz Milyon Dokuz Yüz Altmış Beş Bin On Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

10.578.713 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
8.965.011	1.509.032	1.360.850	10.578.713

1 USD = 5,9409 .-TL

1 EURO = 6,5878 .-TL

27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

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

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