

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



TEKİRDAĞ ÇORLU PARSELLERİ

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

[bilgi@peritusgdd.com](mailto:bilgi@peritusgdd.com)

TAŞINMAZLARIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Talep Tarihi	28.01.2015	
Rapor No	2015EMLAKKONUT_GYO – 35	
Değerleme Tarihi	09.12.2015	
Rapor Tarihi	10.12.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam ve Hisseli Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 30NIII pafta 1474 ada 4 parsel, 47 pafta 2557 ada 1 parsel, 2558 ada 1 parsel, 2559 ada 1 parsel, 2560 ada 2 parsel, 2562 ada 1 ve 2 parseller, 29OI pafta 2564 ada 8 parselde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 102.794,51 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 8 adet parsel.	
İmar Durumu	Bkz. Belediye incelemesi bölümü	
Mülkiyet Bilgisi	Bkz. Tapu incelemesi bölümü	
Adresi	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde konumlandıkları.	
<b>Gayrimenkuller İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)</b>		
Pazar Değeri	40.060.000,00 TL	13.813.793,10 USD

1-Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 2,90 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No:404284 )

## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....	4
1.1.	Dayanak Sözleşmesi .....	4
1.2.	Değerleme Tarihi.....	4
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	4
1.4.	Rapor Türü .....	4
1.5.	Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	5
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	5
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ .....	6
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı .....	6
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar .....	6
3.3.	Uygunluk Beyanı .....	6
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	8
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	8
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı .....	9
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi .....	10
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi: .....	10
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi .....	10
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	13
4.1.	Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	13
4.1.1.	Demografik Veriler .....	13
4.1.2.	Ekonomik Veriler .....	14
4.2.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	16
4.2.1.	Tekirdağ İli.....	16
4.2.2.	Çorlu İlçesi .....	18
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER.....	20
5.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	20
5.2.	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri .....	22
5.2.1.	Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	22
5.3.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri .....	23
5.3.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	23
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	24
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	24
5.4.1.	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar .....	25
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	25
5.4.3.	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler .....	25
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	25
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25



# PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	26
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,.....	26
6.2.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler .....	26
6.3.	Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	26
6.4.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,.....	26
6.5.	Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	26
6.6.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	26
6.6.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı .....	27
6.6.2.	Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi .....	31
6.6.3.	Proje Özeti ve Varsayımlar; .....	32
6.7.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .....	37
6.7.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	37
6.7.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, .....	38
6.7.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,.....	38
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	39
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumulaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,.....	39
8.	SONUÇ .....	41
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	41
8.2.	Nihai Değer Takdiri .....	41
9.	RAPOR EKLERİ.....	41

  
**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Albayraklar Mah. Çiğdem Sokak No:16 Değerli Bayındırlık  
A Blok Kat:16 Daire:27 Maltepe / İSTANBUL  
Tel : 0216 439 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 438 32 83  
Kuşçuyahı V.Ç. 720 038 8320 Tic. Sic. No : 29  
@mail : info@peritustgd.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

# PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-1144 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.06.2015 tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 09.12.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu süreçte, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 09.12.2015'tir.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.12.2015 tarihinde, 2015EMLAKKONUT\_GYO\_35 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.4. Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Tekirdağ ili, Çorlu İlçesi, Kazımiye ve Önerler Mahallesi'nde 7 adet "arsa" ve 1 adet "tarla" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerlerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.5. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerlendirme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

### 1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkuller için Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Küçükyalı Vergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

#### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

Müşteri Adresi : Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL



### **3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ**

#### **3.1. Değerleme Raporunun Amacı**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin güncel pazar değerinin **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### **3.2. Sınırlayıcı Koşullar**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

#### **3.3. Uygunluk Beyanı**

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülkleri ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

  
**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atatürk Bulvarı Çarşı Çarşı Sokak No:16 Dışarı Katlar  
A Blok Kat:16/Çarşı:77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel : 0216 428 11 33 Etiler Foto: 0216 428 12 83  
Küçüksu Y.D.: 288 036 8220 Tic. Sic. No: 292400  
mail: bilgi@peritusturkey.com

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8**

**RAPOR TARİHİ: 10.12.2015**



### 3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

#### 3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.







## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

**UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.**

### **Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:**

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.
- Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.
- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atatürk Bulvarı, 106. Sokak, 106. Yıl, 06050 Ç. Sk. /  
A Blok Kat: 7. Daire 77 Kat: 151A/204  
Tel: 0216 428 12 11 - 14491 Faks: 0216 428 22 11  
Kuşçuyahı V.D. / 338 036 8220 Tic. Sic. No. 2724  
E-Posta: bilgi@peritus.com.tr

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8**

**RAPOR TARİHİ: 10.12.2015**

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

- Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri 'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Abayır (İnce Mola) Camii Sokak No: 16 Üsküdar / İstanbul  
A Blok Kat: 11. Kat / 77 Katlı / 77 Katlı / İSTANBUL  
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat / Faks: 0216 428 32 83  
Kazırcıyan V.D.: 728 828 8220 - Tic. Sic. No: 292 484  
mail: bilgi@peritusgd.com

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8**

**RAPOR TARİHİ: 10.12.2015**

#### 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

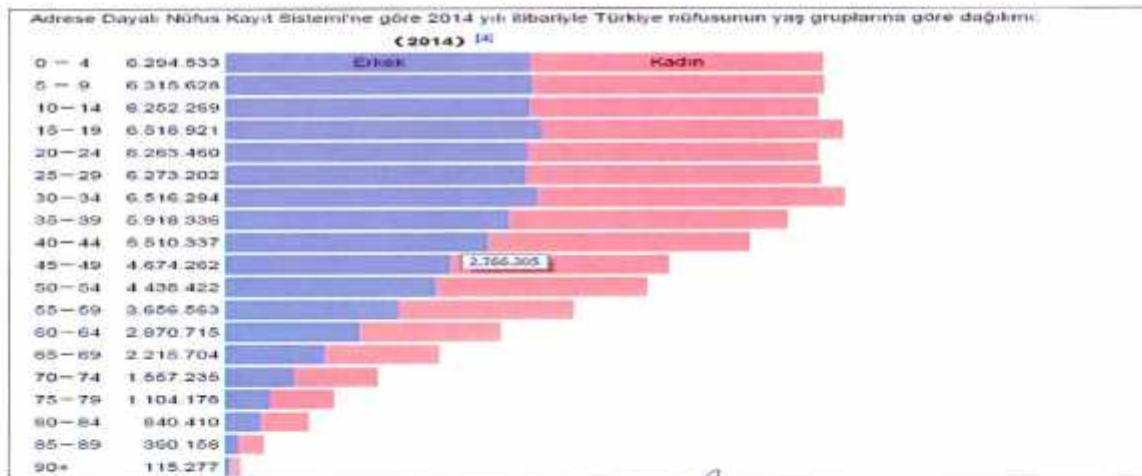
##### 4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

###### 4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürkçüme İnan Çıkm Sokağı No: 14 Çırağan Caddesi

Beşiktaş / İstanbul / Türkiye / 34398

Tel: 0216 428 87 33 - 1 Hat Faks: 0216 428 39 8

Kuşçuyahı V.D. / 738 936 8290 - Telex No: 2924

Web: <http://peritusgdj.com>

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

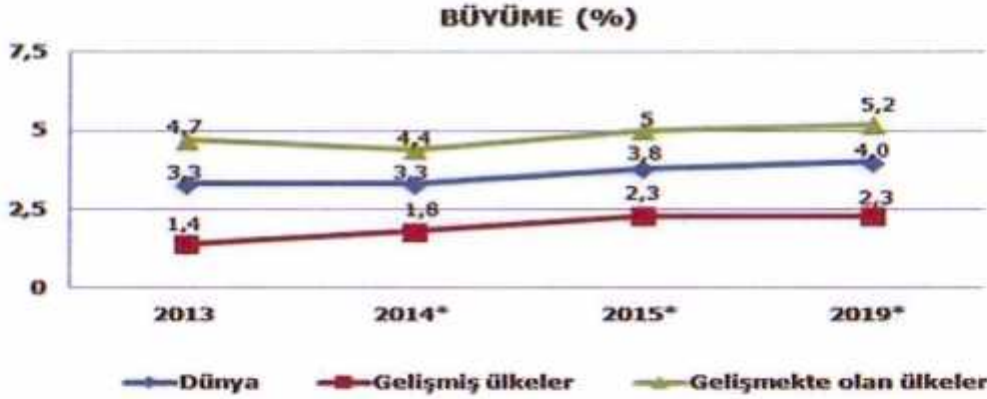
RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8



#### 4.1.2. Ekonomik Veriler

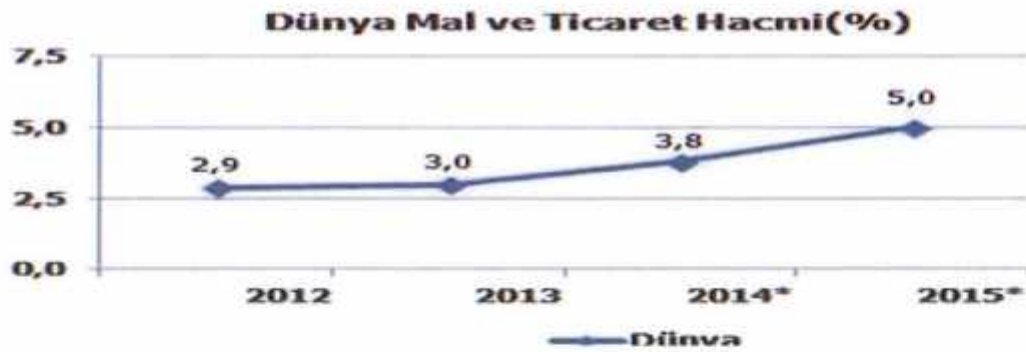
Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.



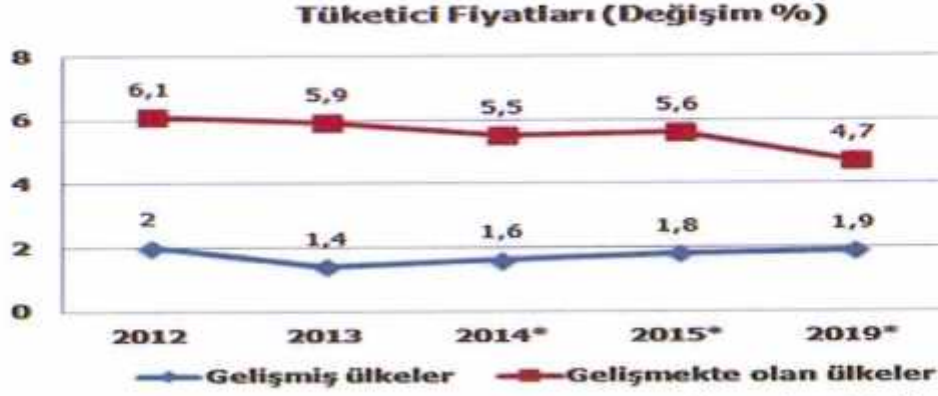
Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014, (\*) Tahmin

IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde % 4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (\*)Tahmin

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenecektir.

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Akinyazma Bulvarı Çarşı Sokakı No:16 Dışkapı İşletme Merkezi  
A Blok Kat:16 Daire:27 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel.: 0216 428 22 33 - 3 Hui. Faks: 0216 428 39 83  
Roçukyolu Y/Ö. 298 036 0220 Tr. Sic. No: 292 000  
mail: info@peritus.com.tr



## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

### 4.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

#### 4.2.1. Tekirdağ İli

Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi üçüncü şehridir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur. Doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeciliği ile yönetilmeye başlamış; hizmet sahası 6.313 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla 3 adet yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar; Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergene ilçeleridir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir. 2014 yılı ADNKS kayıtlarına göre büyükşehir belediyesi nüfusu 906.732 kişidir.



Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın

bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve kara ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir. Alçak tepelerde oluşan bölgenin, ana yükseltisi kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda Marmara Denizi'ne paralel uzanan Tekir Dağları'dır. Tekirdağ merkezin ve ilin en yüksek noktası ise bu alanda bulunan Ganos Dağı(965 m)'dir. Büyük akarsulardan yoksun olan bölgede, küçük akarsular mevcuttur. Ganos Dağlarındaki meşelikler ve kimi yerlerde bulunan kızılçam ve karaağaç toplulukları başlıca orman varlığını oluşturur. Genel iklim özellikleri Akdeniz iklimi ve Karasal iklimin bir birleşimidir. Marmara Denizi çevresinde görülen bu iklime Marmara iklimi de denir. Bir tür geçiş iklimi olan bu iklimde yazlar kurak ve sıcak, bahar ve kış ayları yağışlı geçer. Yağışlar kış aylarında kar şeklinde görülür.

Genel iklim özellikleri Akdeniz iklimi ve Karasal iklimin bir birleşimidir. Marmara Denizi çevresinde görülen bu iklime Marmara iklimi de denir. Bir tür geçiş iklimi olan bu iklimde yazlar kurak ve sıcak, bahar ve kış ayları yağışlı geçer. Yağışlar kış aylarında kar şeklinde görülür.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Alinyecane Akif Çam Sokak No: 16 Gayri Menkul Center  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltape / İSTANBUL  
Tel: 0212 428 32 33 - 3 Hattı Faks: 0212 428 32 83  
Kocahasanlı V.D. / 08 036 8220 De. Sic. No: 27471  
E-Posta: bilgi@peritus.com.tr

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015



## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu ,Ergene, Çerkezköy, Kapaklı ilçeleri



bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu ,Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca (2008 yılında 1.100 adet fabrika, 2014 yılında: 1.605 adet fabrika 6 yılda fabrika artış oranı yaklaşık Yüzde 50 artmış) fabrika nedeniyle çok göç almakta nüfusu çok hızlı artmaktadır. Türkiye'nin son 40 yılda 1975 yılından itibaren en hızlı sanayileşen ve nüfus artış oranına göre en hızlı nüfusu artan 1. ilidir.

Tekirdağ merkezdeki başlıca tarım ürünleri ayçiçeği ve buğdaydır. Buna paralel olarak un ve yağ sanayisi gelişmiştir. Diğer başlıca tarım ürünleri merkez ilçede yer alan 2500 adet kiraz ağacı (il genelinde 50 bin) ile kuru soğandır. İlde üretilen

soğanın %60'ı merkez ilçede üretilir.[28] 1931 yılında kentte kurulan Tekel İçki fabrikası ise içki üretimini başlatarak, şehirde yeni bir üretim sektörünün doğmasını sağlamıştır. Üretilen rakılar, Tekirdağ Rakısı adı altında ülkenin en iyisi olarak bilinir.

Tekirdağ'da görülmeye değer sayısız eser bulunmaktadır. İlginç ziyaret noktaları arasında Macaristan'ın Avusturya'ya karşı mücadele etmiş bağımsızlık kahramanı Ferenc Rakoczi'nin 1720-1735 yılları arasında (başka bir deyişle, Osmanlı'nın Macaristan'ı kaybetmesinden sadece 35 yıl kadar sonra) Osmanlı İmparatorluğu'na sığındığı dönemde kaldığı 17. yüzyıl Türk evi sayılabilir. Ev bugün müze kimliğini taşımakta olup, Macaristan hükümetinin mülkiyetinde ve Türkiye'yi ziyaret eden Macarların vazgeçilmez uğrak yeri konumundadır. Ayrıca Namık Kemal doğum yeri olup adına düzenlenmiş Namık Kemal Evi müzeleştirilmiştir. Şehir merkezinde Atatürk'ün birebir boyutlarındaki tek heykeli bulunmaktadır.

Her sene Haziran ayında Tekirdağ Kiraz Festivali adı altında ortalama 1 hafta süren etkinlikler düzenlenmektedir. İlk olarak 1962'de Kiraz Cümbüşü adıyla başlayan festival[29] , günümüzde kent merkezi için önemli bir turistik faaliyettir.

6 Aralık 2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmî Gazete 'de 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. Ayrıca aynı kanunla Süleymanpaşa, Ergene ve Kapaklı ilçeleri kurulmuştur. Belde belediyelerinin tamamı kapanmıştır. Kanunla oluşan değişiklikler ilk yerel idare seçimlerinden sonra uygulanmaya başlanmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atatürkçe Mah. Ören Sokak No: 14 Dış Boyut Center  
A Blok Kat: 12, Çarşı: 77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel: 0216 420 02 13 - 3 Kat. Faks: 0216 420 02 14  
Kırcalıyolu V.D. 720 036 8320. Tic. Sic. No : 272361  
E-mail : bilgi@peritusgtd.com

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Şehirdeki mahalleler alfabetik sırayla: 100. Yıl, Aydoğdu, Çınarlı, Değirmenaltı, Ertuğrul, Eski Cami, Gündoğdu, Hürriyet, Karadeniz, Orta Cami, Turgut, Yavuz ve Zafer mahalleleridir. Ayrıca Tekirdağ merkeze bağlı toplam 4 belde vardır.

Tekirdağ il merkezi (Süleymanpaşa) nın diğer ilçe merkezlerine uzaklıkları şöyledir. Süleymanpaşa: 1 km, Çorlu: 37 km, Ergene 45km, Çerkezköy : 62 km, Kapaklı 68 km Saray :82km, Muratlı : 25 km , Hayrabolu : 52 km, Malkara : 60 km, Marmara Ereğlisi : 38 km, Şarköy : 84 km.

### 4.2.2. Çorlu İlçesi

Çorlu, Tekirdağ iline bağlı ilçedir. İstanbul'dan sonra Türkiye Trakya'sındaki en büyük ikinci yerleşim yeridir. 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 Saray ve Çerkezköy ilçeleri, doğudan İstanbul'un Silivri ilçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı ilçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi ilçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 949 km<sup>2</sup>'dir. Şehrin nüfusu 2014 yılına göre 235.630'dur. 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.

Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150–180 m arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır. Doğudan; İstanbul'un Silivri ilçesi, Muratlı ilçesi ve Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçeleri ile çevrilidir. Güneyde ise; Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi ilçesine komşu olmaktadır. Çorlu, Tekirdağ ilinde kapladığı alan bakımından dördüncü sıradadır. Çorlu'nun yüzölçümü yaklaşık 949 km<sup>2</sup>'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 sınırıdır. Çorlu, iç kesimde yer alması nedeniyle Trakya'da en az yağış alan bölgedir. Yıllık yağış miktarı 545 mm (kg/m<sup>2</sup>) dir. Yağışların %20'si ilkbahar, %10'u Yaz,



%30'u Sonbahar, %40'ı Kış mevsiminde düşmektedir. Ortalama rüzgarın yönü kuzey-kuzeydoğu'dur ve rüzgarın hızı 3.6 m/sn. kadar yükselir. Bu rüzgarlar fazla yağış getirmezler. Nemli hava kütlelerini getiren ve yağışa neden olan rüzgarlar güney - güneybatı yönlü Lodos ve Kible'dir. Kışın kendisini hissettiren Karayel ise soğuk hava dalgasını getirerek kar yağışına sebep olur. Yıllık sıcaklık ortalaması 12.6 °C en yüksek sıcaklık ortalaması 18.2 °C en düşük sıcaklık ortalaması 8.1

°C'dir. Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkileri altında kalır. Kuzeyden gelen soğuk hava kütleleri ile güneyden, Akdeniz ve Ege'den gelen nemlilik hava akımları bölge iklim yapısını belirler.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altınyerler Mah. Cami Sokakı, No: 16 Dışkapı Çarşısı

4. Blok Kat: 16 Daire: 77 / Üsküdar / İSTANBUL

Tel: 0216 426 22 33 - 3 Hattı Faks: 0216 426 22 33

Rağuliyot. V. D.: 729 036 0320 Tic. Sic. No: 797408

mail: bilgi@peritusgtd.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

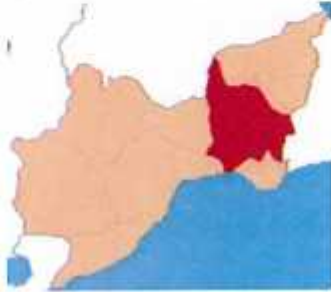


## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Çorlu deresi, çevreye kötü kokular yayar. Ayrıca fabrika atıklarının da bu dereye boşaltılması kötü kokunun nedenlerindedir. Derenin kenarına bir arıtma tesisi kurulmuştur. Temizlenmesi için çalışmalar devam etmektedir. Çorlu Deresi, Ergene Nehri olarak bilinen ve Trakya bölgesinin büyük oranda insan ve tarım ihtiyacını karşılamakta olan nehre dökülmektedir. Trakya'nın ikinci büyük yeraltı sularına sahip bir bölgededir. Bir çanak gibi üstü kum çakıl olan arazi, bir süzgeç gibi yağın kar ve yağmur sularını yeraltına geçirmektedir. Bu durum kirlilik açısından da tehlike arz etmektedir. Çöp atıklarının, sanayi atıklarının sızıntıları da bu yeraltı sularına karışmaktadır. Bu kirlenmenin acil olarak önlenmesi için gerekli tedbirlerin ele alınması, kaçınılmazdır.

Yöredeki yeraltı suyu potansiyelinin 274 hm<sup>3</sup>/yıl'ı, Ergene Havzası'ndan kaynaklanmaktadır. Tekirdağ'ın kullandığı su miktarı toplam suyun %42'sini oluşturmaktadır. Bu miktarın %61'inin (51.72 hm<sup>3</sup>/yıl) Çorlu ilçesine ait olduğu dikkat çekicidir. Ayrıca Çorlu ilçesinin içme, kullanma ve sanayi amaçlı çektiği su miktarının, sulama suyundan daha fazla olduğu görülmektedir. Endüstrilerin günlük toplam su ihtiyacı 90.000 m<sup>3</sup>/gün'ü bulmaktadır. Bu miktar kuyular yardımıyla ve yeraltı suyunun plansız bir şekilde kullanılmasıyla karşılanmaktadır.

Kum-çakıl açısından da bölgenin zengin yerinde bulunan Çorlu, Karatepe taş ocakları bölgenin yegane beton, beton agregası ve asfalt mıcırı üreten sahasıdır. Bütün beton santralleri, belediyeler, karayolları, köy hizmetleri, liman işletmeleri, hava meydanları işletmeleri ihtiyaçlarını Karatepe Taş Ocakları'ndan karşılamaktadır. Hatta İstanbul Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, Mecidiyeköy üst geçidi, Haliç Köprüsü aşınma tabakalarını da burası sağlamıştır. Ayrıca, Yulaflı köyü yöresinde TPOAŞ' in yaptığı sondajlarda yörede doğalgaza da rastlanmıştır.



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

çıkıştır.

Türk Hava Yolları iştiraki 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.



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazımiye Mahallesi, 30NIII pafta 1474 ada 4 parsel "Tarla" nitelikli, 47 pafta 2557 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli, 2558 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli, 2559 ada 1 parsel "Arsa" nitelikli, 2560 ada 2 parsel "Arsa" nitelikli, 2562 ada 1 ve 2 parseller "Arsa" nitelikli, 290I pafta 2564 ada 8 parsel "Arsa" nitelikli olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam **102.794,51 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü 8 adet parseldir. Parseller birbirine yakın konumda yer almaktadır. Bölge Çorlu Belediyesi sınırları içinde olup altyapısı tamamlanmıştır.



Yakın çevrelerinde Çorlu Emlak Konutları, Nova Evleri, Çarşı Konakları, Semilyon Konakları vb. nitelikli konut ve villa projeleri bulunmaktadır. Ayrıca Carrefoursa, Kipa AVM, Orion AVM, Yeni Sanayi Sitesi, Çorlu Sağlık Meslek Lisesi, Çorlu Sakatlar Derneği İ.Ö.Okulu yakın mesafede yer almaktadır.

Konu Gayrimenkullerden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe(km)
D100 (E-5) Karayolu	~0,50 km
Çorlu merkez	~4,0 km
TEM Otoyolu	~14,0 km
Tekirdağ merkez	~1,60 km
Koç Üniversitesi Kampüsü	~45,0 km

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atatürk Bulvarı, Çarşı Sokakı No: 14, Dış Binyol Çarşısı  
A Blok Kat: 16 Kat: 77 Mülhane - ÇORLU  
Tel: 0276 428 12 33 - 3 Hat Faks: 0276 428 12 83  
Kuşçuyulu V.D.: 750 056 8220 - Te. Sic. No: 2710000000000000  
mail: bilgi@peritustgdl.com







## 5.2. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

- Taşınmazların kesin sınırları belirlenmemiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parsel sınırlarını belirleyici bir duvar ve çit bulunmamaktadır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge az eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parseller yamuk, dörtgen, üçgen vb. şekillerde geometrik yapıdadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmış vaziyettedir.
- Çorlu Emlak Konutları'na yakın konumdadırlar.

### 5.2.1. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parseller üzerinde halihazırda herhangi bir yapılaşma veya geliştirilmiş proje bulunmamaktadır.



# PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 5.3. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

	1474 Ada 4 Parsel	2557 Ada 1 Parsel	2558 Ada 1 Parsel	2559 Ada 1 Parsel
İLİ	Tekirdağ	Tekirdağ	Tekirdağ	Tekirdağ
İLÇE	Çorlu	Çorlu	Çorlu	Çorlu
MAHALLE	Kazımiye	Kazımiye	Kazımiye	Kazımiye
MEVKİİ	Değirmenköy Yolu	Değirmenköy Yolu	Değirmenköy Yolu	Değirmenköy Yolu
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Tarla	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	793,00	12.290,35	25.053,00	6.700,60
HİSSESİ	Tam	Tam	Tam	Tam
YEVİMİYE NO	17982	17834	17834	17834
CİLT	1	25	26	26
SAYFA	63	2453	2454	2456
İKTİSAP TARİHİ	02.08.2013	06.11.2007	06.11.2007	06.11.2007
SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

	2560 Ada 2Parsel	2562 Ada 1 Parsel	2562 Ada 2 Parsel	2564 Ada 8 Parsel
İLİ	Tekirdağ	Tekirdağ	Tekirdağ	Tekirdağ
İLÇE	Çorlu	Çorlu	Çorlu	Çorlu
MAHALLE	Kazımiye	Kazımiye	Kazımiye	Kazımiye
MEVKİİ	Değirmenköy Yolu	Değirmenköy Yolu	Değirmenköy Yolu	---
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	1.648,00	10.297,39	23.976,85	29.390,35
HİSSESİ	200/2400	Tam	1815/2400	Tam
YEVİMİYE NO	17834	17834	17834	13890
CİLT	26	26	26	28
SAYFA	2458	2468	2469	2749
İKTİSAP TARİHİ	06.11.2007	06.11.2007	06.11.2007	13.6.2014
SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 5.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Rapor konusu taşınmazlardan 1474 ada 4 nolu parselin maliki Emlak Konut A.Ş. iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği gerekçesiyle 02.08.2013 tarih ve 17982 yevmiye numarası ile Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur. 2564 ada 8 parsel, 13.06.2014 tarih ve 13890 yevmiye no ile önceden 2564 ada 2, 4 ve 6 parsel iken 8 parsel tevhit edilmiştir. Diğer parsellerde değişiklik olmamıştır.

### 5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa/arazi nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. İmar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde tapudaki nitelikleri çerçevesinde "tarla" ve "arsa" olarak bulunmalarında bir sakınca yoktur.

### 5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü' den alınan, 11.08.2015 tarih 3677 sayılı yazı ve beraberindeki imar planlarına göre;

- Kazımiye Mahallesi 30NIII pafta 1474 ada 4 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında **Yol, park ve yeşil alan** üzerinde kalmaktadır.
- Kazımiye Mahallesi 47 pafta 2557 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında "**Konut**" lejantına sahip olup, Emsal: 0,80, H<sub>max</sub>: 24,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Kazımiye Mahallesi 47 pafta 2558 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında "**Konut**" alanında kalmakta olup, Emsal: 0,80, H<sub>max</sub>: 24,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Kazımiye Mahallesi 47 pafta 2559 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında "**Sağlık Tesisi**" alanında kalmakta olup, Emsal: 0,50, H<sub>max</sub>: 9,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Kazımiye Mahallesi 47 pafta 2560 ada 2 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında "**Konut**" alanında kalmakta olup, Emsal: 0,80, H<sub>max</sub>: 24,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Kazımiye Mahallesi 47 pafta 2562 ada 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında "**Açık ve Kapalı Spor**" alanında kalmakta olup, Emsal: 1,50, H<sub>max</sub>: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Kazımiye Mahallesi 47 pafta 2562 ada 2 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında "**Kültür Parkı**" alanında kalmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atatürk Bulvarı, Çarşı Sokakı, No: 18, Dışkapı, Beşiktaş, İstanbul

A Blok Kat: 7 / 01000-23 / Mülkiye / İSTANBUL

Tel: 0216 450 32 33 - 3 Etaj Kat: 02

Ruçukyolu V / 220 036 8320 Tic. Sic. No : 27225

Mail : bilgi@peritusgfi.com



## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Kazımiye Mahallesi 290I pafta 2564 ada 8 nolu parsel 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarında "Konut" alanında kalmakta olup, Emsal: 2,00 H<sub>max</sub>: 36,50 yapılaşma şartlarına sahip, Olduğu bildirilmiştir.

Taşınmazların sahip oldukları lejantlar ve yapılaşma şartları tablo şeklinde aşağıda sunulmuştur.

Sıra	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	1474	4	793,00	Yol, yeşil alan ve park	--
2	2557	1	12.290,35	Konut Alanı	Emsal: 0,80 H <sub>max</sub> : 24,50
3	2558	1	25.053,00	Konut Alanı	Emsal: 0,80 H <sub>max</sub> : 24,50
4	2559	1	6.700,60	Sağlık Tesisi Alanı	Emsal: 0,50 H <sub>max</sub> : 9,50
5	2560	2	1.648,00	Konut Alanı	Emsal: 0,80 H <sub>max</sub> : 24,50
6	2562	1	10.297,39	Açık ve Kapalı Spor Alanı	Emsal: 1,50 H <sub>max</sub> : Serbest
7	2562	2	23.976,85	Kültür Parkı Alanı	--
8	2564	8	29.390,35	Konut Alanı	Emsal: 2,00 H <sub>max</sub> : 36,50

### 5.4.1. Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa ve tarla vasfında olup, ruhsat, şema ve benzeri dökümanlar bulunmamaktadır.

### 5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma ve yapılaşmaya dair yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

### 5.4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelerde, 1474 ada 4 parsel ticaret ve yol alanında kalmakta iken lejantının yol, park ve yeşil alan olarak değiştiği, 2564 ada 8 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 Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve yapılaşma şartlarında değişiklik olmadığı görülmüştür. Değerlemesi yapılan diğer parsellerin ise imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

### 5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

### 5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibarıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı



## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde tapudaki niteliklerine göre "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

### 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

#### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen faktörler ilgili madde başlığı altında sıralanmıştır.

#### 6.2. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

##### Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadırlar.
- Yakın çevresinde nitelikli konut ve villa projeleri mevcuttur.
- Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.
- D100 karayoluna yakın olması nedeniyle ulaşımı kolay sağlanmaktadır.
- Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.
- Üzerlerinde her tür proje geliştirebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklerdedirler.

##### Olumsuz etkenler:

- 2559 ada 1 nolu parsel, 2562 ada 1 ve 2 nolu parseller ve 1474 ada 4 nolu parselin mevcut imar durumları itibariyle kısıtlılık hallerinin olmasıdır.

#### 6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere raporun 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

#### 6.4. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu parselde emsal oluşturabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Bu yüzden bir kira analizi yapılmamıştır.

#### 6.5. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere raporun 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

#### 6.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, raporun 3.4. bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda

PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ataşehir Çarşı Mah. Çarşı Sokak No: 16 Dışkapı Kat: 4  
A Blok Kat: 16 Kat: 27 Nispetiye / İSTANBUL  
Tel: 0216 428 3253 - 3 Hat Faks: 0216 428 1281  
Kuşçuyolu V.D.: 275 036 8320 Tic. Sic. No: RAPOR TARİHİ: 10.12.2015  
mail: bilgi@peritusgild.com





**PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-emlak-konut-camii-yakinlarinda-satilik-arsa-7700-m2-181386672/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-emlak-konut-camii-yakinlarinda-satilik-arsa-7700-m2-181386672/detay</a>				
E-3	Taşınmazlarla aynı bölgede "Konut" imarlı emsal 0.80 yapılaşma şartlarına sahip 1102 m <sup>2</sup> arsa 750.000 TL bedelle satılıktır. <b>Remlaks Danışmanlık 0 (282) 290 29 29</b>	1102	750.000	680,58	690,00
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-remlaks-tan-emlak-konut-mevkii-nde-satilik-arsa-227882225/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-remlaks-tan-emlak-konut-mevkii-nde-satilik-arsa-227882225/detay</a>				
E-4	Taşınmazlarla aynı bölgede "Konut" imarlı emsal 2.00, H <sub>max</sub> : Serbest yapılaşma şartlarına sahip 6215 m <sup>2</sup> arsa 6.200.000 TL bedelle satılıktır. <b>Konur Emlak 0 (282) 653 62 96</b>	6215	6.200.000	997,59	1.000,00
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-konur-emlaktan-hurriyet-mah-satilik-arsa-223162954/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-konur-emlaktan-hurriyet-mah-satilik-arsa-223162954/detay</a>				
E-5	Taşınmazlarla aynı bölgede "Konut" imarlı emsal 2.00, H <sub>max</sub> : Serbest yapılaşma şartlarına sahip 23.915 m <sup>2</sup> arsa 16.740.000 TL bedelle satılıktır. <b>Konur Emlak 0 (282) 653 62 96</b>	23.915	16.740.000	699,98	700,00
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-konur-emlaktan-satilik-hurriyet-mah-23.915-m2-sa231509274/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-konur-emlaktan-satilik-hurriyet-mah-23.915-m2-sa231509274/detay</a>				
E-6	Taşınmazlarla aynı bölgede "Konut" imarlı emsal 2.00, H <sub>max</sub> : Serbest yapılaşma şartlarına sahip 2532 m <sup>2</sup> arsa 1.772.000 TL bedelle satılıktır. <b>Selatin Muslu 0 (282) 653 62 96</b>	2532	1.772.000	699,84	700,00
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-konur-emlaktan-satilik-hurriyet-mah-2532-m2-arsa-231510595/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-konur-emlaktan-satilik-hurriyet-mah-2532-m2-arsa-231510595/detay</a>				
E-7	Taşınmazlarla aynı bölgede "Konut" imarlı emsal 2.00, H <sub>max</sub> : Serbest yapılaşma şartlarına sahip 6125 m <sup>2</sup> arsa 6.000.000 TL bedelle satılıktır. <b>Akademi Gayrimenkul 0 (282) 653 28 28</b>	6125	6.000.000	979,59	980,00
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-emlak-konutlari-bolgesinde-konut-arsasi-pn-1859-209984456/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-emlak-konutlari-bolgesinde-konut-arsasi-pn-1859-209984456/detay</a>				
E-8	Çorlu'da Seymen mahallesi 19 ada 21 parsel, 0,75 emsal Hmaks=9,5 m olan sağlık imarlı arsa <b>Şeref Dinçer 0 (544) 632 00 67</b>	10.153	2.200.000	216,68	220
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kacmaz-dan_tekirdag-corlu-10.756m2-saglik-imarli-kelepir-arsa-220970524/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kacmaz-dan_tekirdag-corlu-10.756m2-saglik-imarli-kelepir-arsa-220970524/detay</a>				
E-9	Çorlu Zafer mahallesinde Hmaks: 9,5 m Sağlık imarlı arsa <b>Tahirhan Karadağ 0 (532) 160 09 65</b>	8.219	1.350.000	164,25	160
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-karadag-gayrimenkulden-saglik-tesisi-imarli-8219-m2-satilik-arsa-221033882/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-karadag-gayrimenkulden-saglik-tesisi-imarli-8219-m2-satilik-arsa-221033882/detay</a>				
E-10	Çorlu Seymen Köyü'nde 11.500 m <sup>2</sup> 'lik Sağlık alanı imarlı arsa <b>Gemma Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 (530) 228 05 96</b>	11.500	2.250.000	195,65	200
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-saglik-tesis-alani-imarli-205420360/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-saglik-tesis-alani-imarli-205420360/detay</a>				
E-11	Tekirdağ'da Namık Kemal Üniversitesi kampüsü yakınında spor imarlı, 0,50 KAKS'a sahip arsa <b>Ahmet Topçu 0 (532) 480 12 63</b>	18.500	2.500.000	135,14	135
	İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-universite-yanitida-satilik-tarla-231368294/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-universite-yanitida-satilik-tarla-231368294/detay</a>				

Yukarıda verilen emsallerin irdelenmesi sonucunda;

**PERİTUS GAYRİMENKUL**  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Abayceşme Mah. Zafer Sokak No:16 Dışkapı Rıyad Center  
A Blok Kat: 4 Daire: 71 Menteşe / 5  
Tel: 0216 428 22 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 22 33  
Kuşçuyolu V.B. 778 036 8220 Tic. Sic. No: 292400  
mailto:bilgi@peritustgdl.com

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8**

**RAPOR TARİHİ: 10.12.2015**



## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Emsal taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre konut lejantına sahip olup üzerlerinde proje geliştirmeye elverişlidirler.
- Bölgede konum, ulaşım ve yapılaşma koşullarına bağlı olarak konut arsası m<sup>2</sup> birim değerlerinin 590 TL ile 1.000 TL aralığında olduğu görülmüştür.
- Sağlık imarlı arsaların ise 160 TL ile 220 TL/m<sup>2</sup> aralığında satışta olduğu görülmüştür. Bu emsallere göre değerlendirme konusu arazilerin lokasyonları daha iyidir ve daha değerli oldukları düşünülmektedir.
- Spor alanı lejantında bulunabilen tek emsal 135 TL/m<sup>2</sup>'dir. Bu arazinin yapılaşma koşullarına göre KAKS: 0,50'dir. Değerleme konusu 2562 ada 1 parsel'de KAKS'ın 1,50 olduğu ve emsal araziden daha değerli olduğu düşünülmektedir.
- Emsal bedelleri pazarlık payı içermektedir.

Bu tespitler ışığında konu gayrimenkullerin,

- Konumları,
- Fonksiyonları
- Yapılaşma Koşulları dikkate alınarak Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen kısımlar için takdir edilen m<sup>2</sup> ve piyasa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Altınışık Cami Mah. Cem. Sarıca Sok. 16. Blok. Katip Center  
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL  
Tel : 0216 428 32 33 - 3 Kat Kat: 0216 428 32 33  
Kuşçuyolu V.Ş. 720 036 8320 Tel. No: 792400  
mail : bilgi@peritusgril.com

**PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Arazi Değeri Hesaplaması									
No	Ada	Parsel	Alan	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan (M <sup>2</sup> )	İmar Durumu	M <sup>2</sup> Birim Değeri, TL	Toplam Arsa Piyasa Değeri, TL	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Piyasa Değeri, TL	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesi Düzeltilmiş Piyasa Değeri, TL
1	2557	1	12.290,35	12.290,35	Konut; KAKS: 0,80; H <sub>max</sub> : 24,50	310	3.810.008,50	3.810.008,50	3.800.000,00
2	2558	1	25.053,00	25.053,00	Konut; KAKS: 0,80; H <sub>max</sub> : 24,50	290	7.265.370,00	7.265.370,00	7.260.000,00
3	2559	1	6.700,60	6.700,60	Sağlık Tesisi; KAKS: 0,50; H <sub>max</sub> : 9,50	230	1.541.138,00	1.541.138,00	1.540.000,00
4	2560	2	1.648,00	137,33	Konut; KAKS: 0,80; H <sub>max</sub> : 24,50	280	461.440,00	38.452,40	40.000,00
5	2562	1	10.297,39	10.297,39	Spor Alanı; KAKS: 1,50; H <sub>max</sub> : Serbest	250	2.574.347,50	2.574.347,50	2.570.000,00
6	2564	8	29.390,35	29.390,35	Konut; KAKS: 2,00; H <sub>max</sub> : 36,50	700	20.573.245,00	20.573.245,00	20.500.000,00
<b>TOPLAM</b>			<b>85.379,69</b>	<b>83.869,02</b>			<b>36.225.549,00</b>	<b>35.802.561,40</b>	<b>35.710.000,00</b>

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015



## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- 1474 ada 4 parsel ve 2562 ada 2 parselin konum ve fonksiyonları diğer taşınmazlarla karşılaştırılmış ve parsellere 230 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Taşınmazın toplam değeri olarak  $793 \text{ m}^2 \times 230,00 \text{ TL/m}^2 = 182.390,00 \text{ TL} \sim 180.000 \text{ TL}$  değer takdir edilmiştir.
- 2562 ada 2 parsel için  $23.976,85 \text{ m}^2 \times 230,00 \text{ TL/m}^2 = 5.514.675,50 \text{ TL}$  değer takdir edilmiştir. Bu arsada Emlak GYO hissesi 1815/2400'dür ve hisseye düşen değer  $4.170.473,35 \sim 4.170.000 \text{ TL}$ 'dir.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. hisseleri için toplam olarak **40.060.000 TL** değer uygun görülmüştür.

### 6.6.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi

Değerleme konusu parsel 2557 ada 1 parsel, 2558 ada 1 parsel, 2560 ada 2 parsel ve 2564 ada 8 parsel "Konut" sahası içerisinde kalmakta olup, bundan dolayı konut kullanım amaçlı proje geliştirileceği varsayılmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık konut emsalleri araştırılarak proje gelirleri hesaplanmıştır,
- Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek yapının yapım maliyeti hesaplanarak projenin olası geliştirme maliyeti hesaplanmıştır,
- Sonuç olarak, proje gelir ve giderlerinden hareket edilerek parsel değerine ulaşılmıştır.

### Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu parsellerin yapılaşma şartlarına göre kapalı alanları ve toplam inşaat alanları aşağıda tablo şeklinde listelenmiş olup parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplamı üzerinden tek bir gelir indirgeme analizi yapılmıştır. Bu şekilde varılan değer, parsellerin hisselerine, toplam inşaat alanına yaptıkları katkı ölçüğünde dağıtılacaktır.

Ada	Parsel	Emlak Konut Gyo A.Ş. Hissesine Düşen Alan (M <sup>2</sup> )	Yapılaşma Şartları	Emsale Dahil Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>	Emsal Dışı Satılabilir Alan % 20, m <sup>2</sup>	Σ Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>	Emsal Dışı Ortak Alan (Bodrum ve kapalı otopark) % 15, m <sup>2</sup>	Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>
2557	1	12.290,35	Emsal: 0,80 H <sub>max</sub> : 24,50	9.832,28	1.966,456	11.798,74	1.474,842	13.273,58
2558	1	25.053,00	Emsal: 0,80 H <sub>max</sub> : 24,50	20.042,40	4.008,48	24.050,88	3.006,36	27.057,24
2560	2	137,00	Emsal: 0,80 H <sub>max</sub> : 24,50	109,6	21,92	131,52	16,44	147,96





## II. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:

Konu parsel üzerinde yer alacak **Konut** projesinin geliştirilmesi durumunda toplam proje geliştirme maliyetleri aşağıda sunulmuştur.

Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır;

- Konut yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvelde 4. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan 750 TL'dir. Buna karşılık bölge inşaat piyasasında kaliteli ve sosyal donatılara sahip bir proje için bu rakamın düşük kalacağı gözönüne alınmıştır ve bu çerçevede konut inşaat maliyeti 850 TL/m2 olarak kabul edilmiştir. Bu bedele hesaplamalarda projenin emsal dışı ortak alan yapı maliyetleri, yüklenici karı ve proje genel giderleri ayrıca ilave edilecektir.

- **Emsal dışı ortak alan yapı maliyeti ise**, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2015 Yılı Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele göre, 3/A grubu maliyet bedeli olan 590 TL hesaplamalarda temel alınmıştır.

### - Proje Genel Giderleri:

Belirlenen birim değerlere Mimarlık ve Mühendislik Bedeli, Koordinasyon ve Genel Giderler, Çevre Düzenleme ve Diğer Giderler bedelleri ilave edilmiştir.

<b>Mimari ve Mühendislik Maliyetleri</b>	<b>0,04</b>
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	<b>0,04</b>
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Çevre Düzenleme ve Diğer Maliyetler</b>	<b>0,10</b>
Çevre Düzenleme ve Diğer Giderler toplam inşaat maliyetinin % 10'u oranında varsayılmıştır.	

### - Yüklenici Karı:

Piyasadan çıkarılmaktadır. Yapı inşaat maliyetinin %15 ile %35'i arasında olmaktadır. Yüklenici karı, toplam hasılat üzerinden de hesaplandığı gibi, maliyet bedeli üzerinden de girişimci karı hesaplanmaktadır. Yüklenici karı, projenin riskliliğine bağlı olarak, sağlamış olduğu koordinasyon ve deneyim karşılığı olarak almayı beklediği getiri olarak tanımlanmaktadır. Genel olarak %15-35 aralığında kalan yüklenici karı, bu taşınmaz için tüm inşaat maliyetleri ve proje genel giderleri üzerinden % 30 olarak takdir edilmiştir.

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bu varsayımlar doğrultusunda ortaya çıkan proje giderleri aşağıda sunulmuştur.

Proje Geliştirme Maliyeti	
Konut Kapalı Alanı,m <sup>2</sup>	106.517,98
Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	850,00 TL
Σ Konut Yapı Maliyet, TL	90.540.279,60 TL
Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	13.314,75
Birim Maliyet, TL/m <sup>2</sup>	590,00 TL
Σ Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı Maliyeti, TL	7.855.700,73 TL
Σ İnşaat Maliyeti, TL	98.395.980,33 TL
Mimarlık ve Mühendislik Bedeli, %	4,00%
Koordinasyon ve Genel Giderler, %	4,00%
Çevre Düzenleme, Hafriyat ve Diğer Maliyetler, %	10,00%
Yüklenici Karı, %	30,00%
<b>Σ Proje Geliştirme Maliyeti, TL</b>	<b>150.939.433,83 TL</b>
<b>Σ Proje Geliştirme Maliyeti, USD</b>	<b>\$52.048.080,63</b>

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde geliştirilmesi planlanan Konut kullanım fonksiyonlu projenin yapı maliyeti **150.939.433,83 TL** (değerleme tarihi itibari ile **52.048.080,63 USD**) olarak hesaplanmıştır.

Konut kullanım fonksiyonlu projenin inşasına 2016 yılı başında başlanacak olup, 2018 yıl sonuna inşaat çalışmaların tamamlanacağı ve Konut kullanım fonksiyonlu projede yaşamın başlayacağı planlanmıştır. Toplam geliştirme süresinin 3 yıl olacağı varsayılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda projenin tamamlanma oranını ve tamamlanma oranına göre yıllar itibari ile gerçekleştirilecek maliyetler aşağıdaki tabloda sunulmuştur. m<sup>2</sup> başına maliyetlerin her yıl %7 artacağı varsayılmıştır.

Konut Alanları Yıllara Göre Proje Maliyeti		
<b>Toplam Proje Geliştirme Maliyeti, TL</b>		<b>150.939.433,83 TL</b>
2016 Yılı Proje Maliyeti	35%	52.828.801,84 TL
2017 Yılı Proje Maliyeti	35%	56.526.817,97 TL
2018 Yılı Proje Maliyeti	30%	51.843.167,34 TL

### III. PROJE GELİR VARSAYIMLARI:

Konu parsel üzerinde konumlandırılması planlanan Konut projesinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

**Konut Satış Geliri:** Gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan yer alan Konut kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümler için, bölgede tespit edilen emsaller aşağıda yer almaktadır.



**PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

SATILIK KONUT EMSALLERİ				
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
	Alanı m <sup>2</sup>	TL	TL/m <sup>2</sup>	Düzeltilmiş TL/m <sup>2</sup>
E-1 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda yüzme havuzlu site içinde 3+1, sıfır daire. <b>Abdullah Ceylan 0 (532) 490 10 54</b>	160	315.000	1968,75	1970
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-yuzme-havuzlu-site-icinde-3-plus1-super-luks-daireler-232668331/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-yuzme-havuzlu-site-icinde-3-plus1-super-luks-daireler-232668331/detay</a>				
E-2 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda Kelebek vadisinde, site içinde 3+1, sıfır daire <b>Turuncu Emlak 0 (537) 443 29 39</b>	192	300.000	1562,5	1560
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kazimiye-mah-kelebek-vadisi-sitesinde-3-plus1-192m-lux-daire-200107096/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kazimiye-mah-kelebek-vadisi-sitesinde-3-plus1-192m-lux-daire-200107096/detay</a>				
E-3 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda, cezaevi arkası site içinde 3+1, sıfır daire <b>Nurettin Eren 0 (536) 723 32 94</b>	155	250.000	1612,90	1610
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-eren-gayrimenkulden-ceza-evi-arkasinda-satilik-luks-daireler-154479601/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-eren-gayrimenkulden-ceza-evi-arkasinda-satilik-luks-daireler-154479601/detay</a>				
E-4 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda site içinde 3+1, sıfır daire <b>Mehmet Savaş 0 (541) 744 49 87</b>	135	230.000	1703,70	1700
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-savas-gayrimenkulden-satilik-super-lux-daireler-227160393/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-savas-gayrimenkulden-satilik-super-lux-daireler-227160393/detay</a>				
E-5 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda 180 m2, son kat, site içinde 3+1, sıfır daire <b>Yuray Silistreli 0 (507) 091 70 51</b>	180	215.000	1194,44	1200
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kazimiye-mah-3-plus1-180-m2-kelepir-acil-satilik-sifir-daire-224305147/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kazimiye-mah-3-plus1-180-m2-kelepir-acil-satilik-sifir-daire-224305147/detay</a>				
E-6 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda 3+1, sıfır daire <b>Mehmet Çöl 0 (507) 504 86 76</b>	135	175.000	1296,29	1300
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-nezih-bolge-de-sifir-3-plus1-daireler-234596204/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-nezih-bolge-de-sifir-3-plus1-daireler-234596204/detay</a>				
E-7 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda 2 bloklu site içinde, 2+1, sıfır daire <b>Yuray Silistreli 0 (507) 091 70 51</b>	110	145.000	1318,18	1320
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-corlu-da-kazimiye-mah-2-blok-site-halinde-2-plus1-lux-daireler-207744020/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-corlu-da-kazimiye-mah-2-blok-site-halinde-2-plus1-lux-daireler-207744020/detay</a>				
E-8 Değerleme Konusu arsalara yakın konumda 3 bloklu site içinde, 2+1, sıfır daire <b>Yuray Silistreli 0 (507) 091 70 51</b>	105	100.000	952,38	950
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-corlu-da-kazimiye-mah-3-blok-site-halinde-2-plus1-lux-daireler-207748862/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-corlu-da-kazimiye-mah-3-blok-site-halinde-2-plus1-lux-daireler-207748862/detay</a>				
E-9 Değerleme konusu parsellere yakın konumda, gene Emlak Konut tarafından yapılmış 2011 tarihli Ergene Vadisi evlerinde 4+1 daire <b>Muhammet Keskin 0 (532) 482 67 77</b>	168	357.500	2127,97	2130

  
**PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Atatürk Bulvarı No: 10 Kat: 10.010 Etiler Beşiktaş / İstanbul  
 Etiler Mah. No: 10 Kat: 10.010 Etiler Beşiktaş / İstanbul  
 T: +90 212 250 00 00 F: +90 212 250 00 00  
 M: +90 532 482 67 77

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8** / **RAPOR TARİHİ: 10.12.2015**

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-acil-fiyat-dustu-ergene-vadisi-4-plus1-havuz-ve-doga-manzarali-234809001/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-acil-fiyat-dustu-ergene-vadisi-4-plus1-havuz-ve-doga-manzarali-234809001/detay</a>					
E-10	Değerleme konusu parsellere yakın konumda, gene Emlak Konut tarafından yapılmış 2011 tarihli Ergene Vadisi evlerinde 3+1 daire <b>Dört D Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık 0 (555) 886 16 17</b>	133	320.000	2406	2400
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-corlu-ergene-vadisi-nde-3-plus1-guney-cephe-satilik-daire-242836950/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-corlu-ergene-vadisi-nde-3-plus1-guney-cephe-satilik-daire-242836950/detay</a>					
E-11	Değerleme konusu parsellere yakın konumda, gene Emlak Konut tarafından yapılmış 2011 tarihli Ergene Vadisi evlerinde 3+1 daire <b>Raşit Yücel Gür 0 (539) 582 62 24</b>	77	205.000	2693	2700
İlan web adresi: <a href="http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-ergene-vadisi-2-plus1-acik-mutfak-kiracili-234599682/detay">http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-ergene-vadisi-2-plus1-acik-mutfak-kiracili-234599682/detay</a>					

Yukarıda yer alan konut emsallerinin irdelenmesi sonucunda Çorlu Kazımiye mahallesinde yer alan standart sıfır konutların m2 birim satış fiyatlarının, konum, buldukları kat, cephe ve iç özellikleri doğrultusunda **950 TL/m2 ile 1970 TL/m2** arasında değiştiği görülmektedir. Bunlara ek olarak Emlak Konut GYO. A.Ş.'nin 2011'de biten projesi Ergene Vadisi evleri de değerlendirme konusu taşınmazların yakınındadır ve değerlendirilen arazilerin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olduğu gözönüne alınarak sözkonusu projeden de emsaller alınmıştır. Bu site, sosyal donatıları bulunan bir site olduğu için bölgedeki fiyatların genel ortalamasının üzerinde kalmaktadır. Bütün emsallerde pazarlık paylarının bulunduğu düşünülmektedir.

Bütün bu emsallerin değerlendirilmesinden hareketle 2016 senesinde başlayacak ve sosyal donatıları da bulunacak bir site için satış fiyatı olarak 1.850 TL/m<sup>2</sup> (637,93 USD/m<sup>2</sup>) değer uygun görülmüştür.

Konut Alanları Yıllara Göre Proje Hasılatı		
Toplam Proje Geliştirme Hasılatı, TL		197.058.255,60 TL
2016 Yılı Proje Hasılatı	10%	68.970.389,46 TL
2017 Yılı Proje Hasılatı	30%	85.917.399,44 TL
2018 Yılı Proje Hasılatı	60%	58.531.228,37 TL

Yukarıda detaylı şekilde verilen proje gelir kalemleri 2016 yılı değerleriyle öngörölmüş olup, proje süresince her yıl %9 oranında artacağı varsayılmıştır.

#### IV. FİNANSAL VARSAYIMLAR:

a. **İskonto Oranı;** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmaktadır. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı % 12,00 olarak alınmıştır.

b. **Büyüme Oranı;** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para





**6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,**

Değerleme konusu gayrimenkuller "tarla" ve "arsa" niteliklerinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

**6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,**

Gayrimenkullerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir beyan, şerh vs bulunmamaktadır. Risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

  
PERİTUS GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atatürk Bulvarı No: 100 Kat: 10 Üsküdar/İstanbul  
A Blok Kat: 10 Daire: 27 Alibeyköy/İSTANBUL  
Tel: 0216 428 22 33 - 23101 Faks: 0216 428 22 34



# PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO			
Ada	Parsel	Emsal Karşılaştırma	Gelirlerin Kapitalizasyonu
1474	4	180.000,00	
2557	1	3.800.000,00	4.994.209,93
2558	1	7.260.000,00	10.180.036,66
2559	1	1.540.000,00	*
2560	2	40.000,00	55.456,15
2562	1	2.570.000,00	*
2562	2	4.170.000,00	
2564	8	20.500.000,00	29.856.601,60

\*Yeterli emsal bulunamamasından dolayı Gelir Kapitalizasyonu yöntemi uygulanamamıştır.

**Sonuç olarak;** değerlendirme konusu gayrimenkullerin gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan değerlerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değerlere göre orantılı biçimde ortalama %40 civarında daha yüksek olduğu görülmektedir. Bu farkın kaynağı olarak

- Gelir indirgeme yönteminin geleceğe dönük varsayımlara dayanması ve bunların bir miktar farklılık doğurabilmesi,
- Gelir indirgeme yönteminde vergilerin düşülmemesi,
- Gelir indirgeme yönteminde, parselin Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olması dolayısıyla hasılat hesabında bölge konut rayicinin üzerinde konumlanmış Emlak Konut GYO A.Ş.'nin Ergene Vadisi Evlerinin de dikkate alınması, buna karşılık emsal karşılaştırma yönteminde bölgedeki genel arsa fiyatlarından hareket edilmesi,

olduğu düşünülmektedir. Bu sebeplerden ötürü Gelir İndirgeme Yöntemi ile varılan sonucun bir miktar yüksek çıkması beklenen bir durumdur.

- Yukarıdaki hususlar birlikte dikkate alındığında, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan değerlerin, güncel ve genel arsa piyasası dinamiklerini daha doğru yansıttığı olduğu kanaatine varılmıştır.

## PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Parsel Hisseleri için takdir edilen nihai değerler şu şekildedir.

Ada	Parsel	Hisse Değeri
1474	4	180.000,00
2557	1	3.800.000,00
2558	1	7.260.000,00
2559	1	1.540.000,00
2560	2	40.000,00
2562	1	2.570.000,00
2562	2	4.170.000,00
2564	8	20.500.000,00

Toplam için ise 40.060.000 TL değer takdir edilmiştir.

### 7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### 7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne tapudaki nitelikleri çerçevesinde "arsa" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



# PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; tapuda; Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kazımiye mahallesi, tapu bilgileri raporun ilgili kısımlarında ifade edilen, toplam 102.794,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 8 adet "arsa" ve "tarla" vasıflı gayrimenkulün Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.


Değerlemeye konu olan ve raporun ilgili kısımların tapu bilgileri ifade edilen 8 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin rapor tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, adil (rayiç) piyasa değerleri toplamının,

**KDV hariç ≈ 40.060.000,00 TL**

**KDV dahil ≈ 47.270.800,00 TL**


olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

  
**Alper ECER**

**Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No.: 404284**

  
**Aydın BİLGİN**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans Sicil No.: 401518**

## 9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmî Evraklar)

Ek: 2 (Lisans belgeleri)

**RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-8**