

# ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu  
ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'nin talebi üzerine  
hazırlanmıştır.**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,  
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

## DEĞERLEME RAPORU

### ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

- 12 PAFTA 1908 NUMARALI PARSEL
- 12 PAFTA 1911 NUMARALI PARSEL
- 12 PAFTA 1983 NUMARALI PARSEL

### ÇORLU - TEKİRDAĞ



RAPOR NO: 2014-OZ-00090

RAPOR TARİHİ: 10.03.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

<b>RAPOR NO:</b>	2014-OZ-00090
<b>RAPOR TARİHİ:</b>	10.03.2014
<b>RAPORU TALEB EDEN :</b>	ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN:</b>	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:</b>	<b>Engin AKKOÇ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400244 <b>Görkem ERKAN</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:401087

<b>GAYRİMENKULÜN ADRESİ:</b>	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Misinli Köyü, İstanbul-Edirne Yolu(D100 Otoyolu),12 pafta, 1908, 1911 ve 1983 parsel sayılı taşınmazlar.
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:</b>	Tarla
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ:</b>	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Misinli Köyü, Asfalt Altı Mevkii, 12 pafta, “Tarla” nitelikli, 1908, 1911 ve 1983 parsel numaralı taşınmazlar.
<b>İMAR DURUMU:</b>	1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” da kalmaktadır.
<b>07.03.2014 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN YASAL DEĞERİ</b>	<b>KDV Hariç: 2.754.000.-TL</b> <b>KDV Dahil: 3.249.720.-TL</b>
Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;	
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;	
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;	
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;	
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu’nun tebliğlerinde “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları” için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;	
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;	
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;	
<b>Hususunu beyan ederiz.</b>	

## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

#### RAPOR BİLGİLERİ

1.1	İçindekiler	4
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.3	Rapor Türü	7
1.4	Raporu Hazırlayanlar	7
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
1.6	Değerleme Tarihi	7
1.7	Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	7
1.8	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	7

#### BÖLÜM 2

#### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1	Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3	Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar	9
2.4	Raporda Kullanılan Değer Tanımları	9

#### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı	9
3.2	Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar	11
3.3	İmar Bilgileri	11
3.4	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu	11
3.5	Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına ilişkin Bilgiler	12
3.6	Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	15
3.7	Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15

<b>3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama</b>	<b>15</b>
---	-----------

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

<b>4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler</b>	<b>15</b>
<b>4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler</b>	<b>16</b>
<b>4.2.1 Makro Ekonomik Veriler</b>	<b>16</b>
<b>4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası</b>	<b>17</b>
<b>4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler</b>	<b>18</b>
<b>4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri</b>	<b>18</b>
<b>4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler</b>	<b>19</b>
<b>4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler</b>	<b>19</b>
<b>4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri</b>	<b>20</b>
<b>4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri</b>	<b>20</b>
<b>4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri</b>	<b>21</b>
<b>4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı</b>	<b>21</b>
<b>4.11 Maliyet Oluşumları Analizi</b>	<b>22</b>
<b>4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı</b>	<b>22</b>
<b>4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri</b>	<b>23</b>
<b>4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler</b>	<b>24</b>
<b>4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri</b>	<b>24</b>
<b>4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi</b>	<b>24</b>
<b>4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar</b>	<b>25</b>
<b>4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi</b>	<b>25</b>
<b>4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi</b>	<b>25</b>
<b>4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları</b>	<b>25</b>

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

<b>5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler</b>	<b>25</b>
<b>5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri</b>	<b>26</b>

<b>5.3</b>	<b>Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı</b>	<b>26</b>
<b>5.4</b>	<b>Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı</b>	<b>26</b>
<b>5.5</b>	<b>Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	<b>26</b>

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

<b>6.1</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi</b>	<b>27</b>
<b>6.2</b>	<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>27</b>

<b>EKLER:</b>	<b>FOTOĞRAFLAR</b>
	<b>1- TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>
	<b>2- İMAR DURUM PAFTALARI</b>
	<b>3- LİSANS BELGESİ</b>

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Üzertaş Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 25.02.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.03.2014 tarihinde, 2014-OZ-00090 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Üzertaş Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Misinli Köyü, Asfalt Mevkii, 12 pafta, 1908, 1911 ve 1983 parsel numaralı taşınmazların 07.03.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Değerleme Uzmanı Görkem ERKAN görev almış, Tunahan TOSUNOĞLU değerlemeye yardım etmiş ve hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ tarafından kontrol edilmiştir.

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Engin AKKOÇ görev almıştır.

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 28.02.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 10.03.2014 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 25.02.2014 tarihinde Üzertaş Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 27.02.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme çalışmasına ilişkin 2014-OZ-00090 numaralı raporumuz, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

#### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Mete Caddesi, No: 26/7, Taksim-Beyoğlu-İSTANBUL adresinde, 27.07.2005 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B blok, Daire: 18, Üsküdar-İstanbul adresinde olmak üzere Ankara, İzmir ve Antalya illerinde bulunan Bölge Müdürlükleri ve muhtelif illerde bulunan temsilcilikleri aracılığı ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 04.10.2006 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 03.03.2010 tarih ve 3577 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 8. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu rapor, Değerleme Hizmet Sözleşmesinde, Aydınli Mahallesi, Birlik OSB Batı Caddesi, 5.Sokak, No:1, İstanbul adresi ile belirtilen Üzertaş Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına hazırlanmıştır.

Üzertaş, 52 yıllık geçmişi, ilklerin lideri prensibi ile Türkiye’de boya sektörünün gelişimine büyük katkıda bulunmuş ve adeta boya piyasasının kilometre taşlarından biri olmuştur. Bu çok özel durum, Üzertaş’ ı 2011 yılında İMKB’ de işlem göreceği bir noktaya taşımıştır. İthal boya, vernik ve yapı ürünleri dağıtıcılığı konusunda ülkemizde yüzlerce noktaya hizmet götüren Üzertaş, aynı zamanda “geçmişini koruyamayan, geleceğini var edemez” prensibinden ve bu konuda kurucusunun duyarlılığı ile yola çıkarak, Tarihi Eser Temizliği ve Koruma Uygulamaları konusunda da çok değerli hizmetler vermeye başlamıştır. Üzertaş, son dönemde ülkemizde gerçekleşen pek çok inşaat projesinde boya, vernik ve korumalar konusunda yılların getirdiği deneyimini paylaşmaya karar vererek, boya, vernik, koruyucu tedarikçisi ve/veya uygulamacısı olarak da hizmet vermeye başlamıştır. Yine titiz araştırmalar sonucunda oluşturduğu ürün gamı ile ihracat konusunu geliştirerek, yurt dışı pazarlarda gerek Türk ürünlerinin, gerekse temsilcisi olduğu bazı yabancı menşeli ürünlerin satışını gerçekleştirmek Üzertaş’ın yeni hedefleri arasında yer almaktadır.



## 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Üzertaş Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş.; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Misinli Köyü, 12 pafta, 1908 parsel numaralı, 3.450,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Tarla” nitelikli taşınmaz, 12 pafta, 1911 parsel numaralı, 8.800,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Tarla” nitelikli taşınmaz ve 12 pafta, 1983 parsel numaralı, 10.700,00m<sup>2</sup> yüzölçümlü, “Tarla” nitelikli taşınmazların Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur.

Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır. Değerleme sürecinde kısıtlayıcı bir durum oluşmamıştır.

## 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

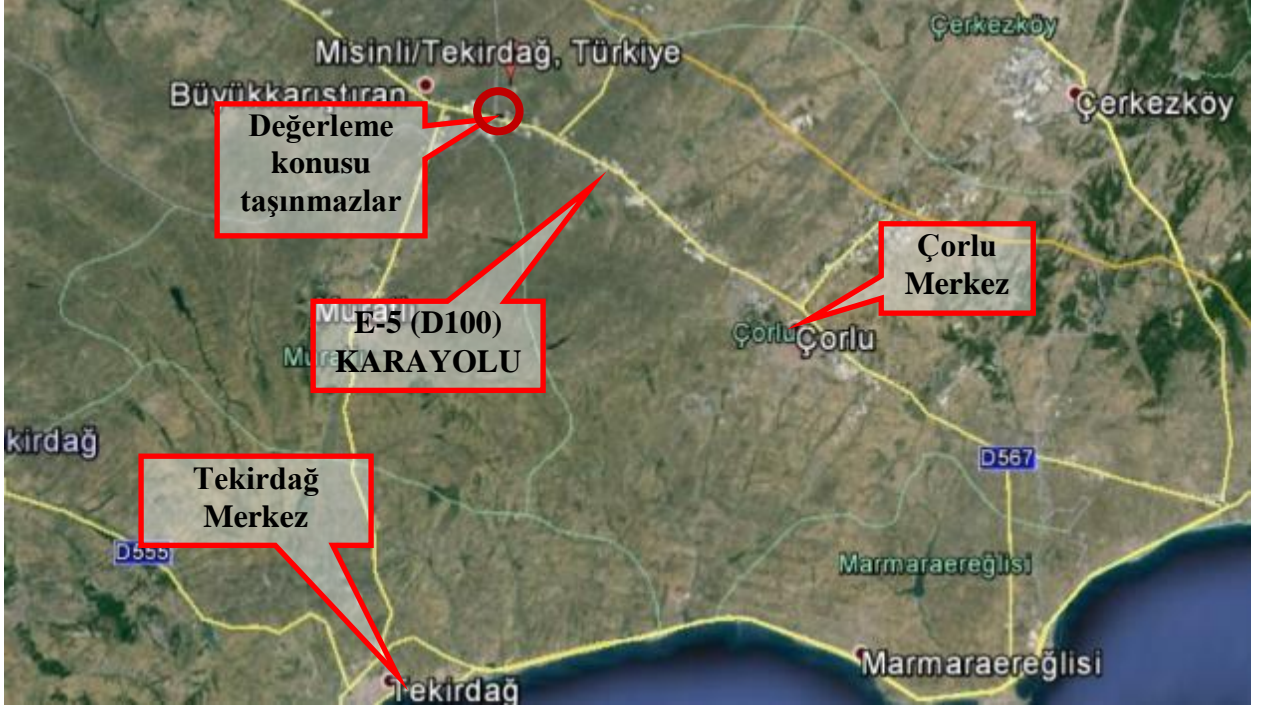
# BÖLÜM 3

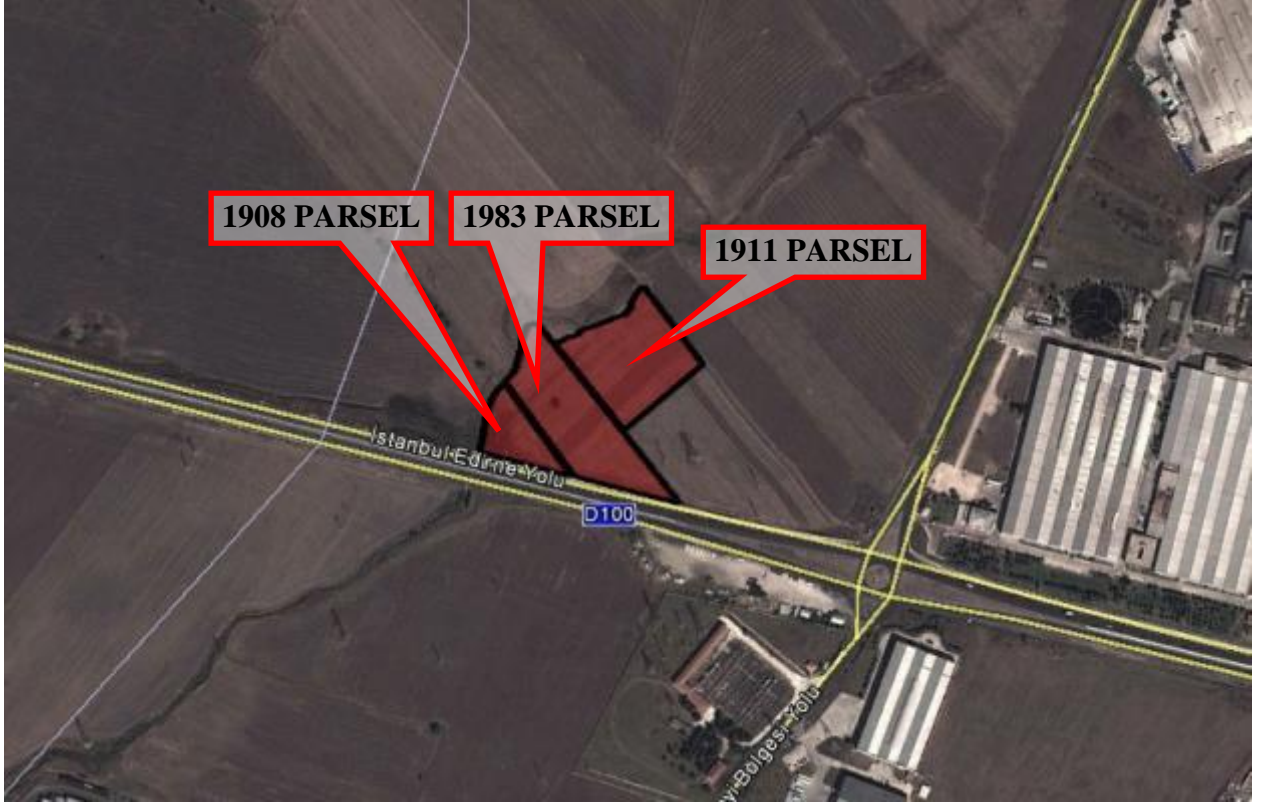
## DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

### 3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Misinli Beldesi sınırları içerisinde, Çorlu şehir merkezinin Kuzeybatısında yer almaktadır. Taşınmaz, E-5 (D-100) Karayolundan, Edirne istikametine ilerlerken, Misinli Beldesi Kavşağı'nı geçtikten 50 metre sonra sağda yer almaktadır. 1908, 1911 ve 1983 nolu parseller, Misinli Beldesi'ne yaklaşık 3,5 km, Çorlu Merkeze yaklaşık 12 km, Tekirdağ Merkez yaklaşık 16 km mesafede uzaklıktadır. Değerleme konusu taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolu üzerinden ulaşmak mümkündür.

## Uydu Görüntüleri





### 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazlara ait, Çorlu Tapu Müdürlüğü'nün 04.03.2014 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-1), Misinli Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 06.03.2014 tarihli imar durum yazısı (Ek-2) ekte sunulmuştur.

### 3.3. İmar Bilgileri

Çorlu İl Özel İdaresi'nde 04.03.2014 tarihinde alınan bilgiye göre, 22.08.2011 tarihli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre değerlendirme konusu taşınmazların "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da kaldığı bilgisi alınmıştır. Misinli Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde 06.03.2014 tarihli M.59.8.MİS.0.11-310.05-139/204 sayılı imar durum yazısına göre söz konusu taşınmazların belediye sınırları dışında kaldığı için Plansız Alan'da olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Çorlu Kadastro Müdürlüğü'nde görülen kadastral paftasına konum olarak uygun oldukları tespit edilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar, plansız alanda kalmakta iken son 3 yıl içinde onaylanan 22.08.2011 tarihli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların, mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1908 parsel için tapu kayıtlarında, 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiyeli “Tredaş Genel Müdürlüğü Emlak Ve Kamulaştırma Müdürlüğü’nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik).” Ve 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiyeli “Tedaş Trakya Bölge Koordinatörü’nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik).” Şerhler eklenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1911 parsel için tapu kayıtlarında, 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiyeli “Tedaş Trakya Bölge Koordinatörü’nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik).” Şerh eklenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1983 parsel için tapu kayıtlarında, 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiyeli “Tredaş Genel Müdürlüğü Emlak Ve Kamulaştırma Müdürlüğü’nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik).” Ve 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiyeli “Tedaş Trakya Bölge Koordinatörü’nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh(irtifak hakkına yönelik).” Şerhler eklenmiştir.

### 3.5 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 12 Pafta 1908 Parsel

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	TEKİRDAĞ	PAFTA	12
İLÇESİ	ÇORLU	ADA	-
MAHALLESİ	-	PARSEL	1908
KÖYÜ	MİSİNLİ	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	3.450,00m <sup>2</sup>
MEVKİİ	ASFALT ALTI	TAPU CİNSİ	ANA GAYRİMENKUL
NİTELİĞİ	TARLA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	-		
ARSA PAYI	-	YEVMIYE NO	4463
BLOK NO	-	CİLT NO	20
KAT NO	-	SAHİFE NO	1906
BAĞ. BÖL. NO	-	TAPU TARİHİ	24.11.1989
MALİKİ / HİSSESİ	ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (TAM)		

### 12 Pafta 1911 Parsel

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	TEKİRDAĞ	PAFTA	12
İLÇESİ	ÇORLU	ADA	-
MAHALLESİ	-	PARSEL	1911
KÖYÜ	MİSİNLİ	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	8.800,00m <sup>2</sup>
MEVKİİ	ASFALT ALTI	TAPU CİNSİ	ANA GAYRİMENKUL
NİTELİĞİ	TARLA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	-		
ARSA PAYI	-	YEVMIYE NO	4463
BLOK NO	-	CİLT NO	20
KAT NO	-	SAHİFE NO	1909
BAĞ. BÖL. NO	-	TAPU TARİHİ	24.11.1989
MALİKİ / HİSSESİ	ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (TAM)		

### 12 Pafta 1983 Parsel

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	TEKİRDAĞ	PAFTA	12
İLÇESİ	ÇORLU	ADA	-
MAHALLESİ	-	PARSEL	1983
KÖYÜ	MİSİNLİ	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	10.700,00m <sup>2</sup>
MEVKİİ	ASFALT ALTI	TAPU CİNSİ	ANA GAYRİMENKUL
NİTELİĞİ	TARLA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	-		
ARSA PAYI	-	YEVMIYE NO	4463
BLOK NO	-	CİLT NO	21
KAT NO	-	SAHİFE NO	1981
BAĞ. BÖL. NO	-	TAPU TARİHİ	24.11.1989
MALİKİ / HİSSESİ	ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (TAM)		

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 04.03.2014 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri ekte (Ek-1) sunulmuştur. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar mevcut olduğu tespit edilmiştir.

18 ve 321 nolu parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **12 Pafta, 1908 Parsel**

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, 18.09.2009 tarih ve 23023 yevmiye numaralı.

#### **Şerhler Hanesinde:**

- TREDAS Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiye numaralı
- TEDAS Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı

### **12 Pafta, 1911 Parsel**

#### **Şerhler Hanesinde:**

- TEDAS Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı

### **12 Pafta, 1983 Parsel**

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, 18.09.2009 tarih ve 23023 yevmiye numaralı.
- 2942 Sayılı Kanun 7. Maddesi gereğince şerhi, 27.11.1989 tarih ve 4474 yevmiye numaralı.

#### **Şerhler Hanesinde:**

- TREDAS Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiye numaralı
- TEDAS Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı
- TEDAS lehine kamulaştırma şerhi, 26.04.1995 tarih ve 2416 yevmiye numaralı

### **3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

Değerleme raporu; taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacı ile hazırlanmamıştır.

### **3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında değildir.

### **3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme, parsellerin mevcut durumuna ilişkin yapılmış olup değerlendirme tarihi itibari ile parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir yeni proje bulunmamaktadır. Farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Türkiye'nin kuzeybatısında yer alan Tekirdağ İli 6.313 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Türkiye'nin binde 8'ini kapsamaktadır. Tekirdağ kuzeyden Kırklareli, doğudan İstanbul, batıdan Edirne ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. İlde 33 belediye, 9 ilçe ve 257 köy bulunmaktadır.

2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ilin nüfusu 829.873 kişidir. Tekirdağ'ın nüfus yoğunluğu 124 kişi/km<sup>2</sup> ile Türkiye genelinde iller arasında 17. sıradadır.

Tekirdağ, güçlü ulaştırma altyapısı ve stratejik konumu ile önemli bir lojistik potansiyele sahiptir. Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul'un Avrupa bağlantılarını

sağlayan D-100 ve D-110 karayolu ile TEM ve demiryolu Tekirdağ il sınırlarından geçmektedir. D-100 İpsala sınır kapısına, D-110 ve TEM ise Kapıkule sınır kapısına ulaşımı sağlanmaktadır.

Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında yapılan illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasında, Tekirdağ iller arasında 9. sırada ve 2. derece gelişmiş iller kategorisinde yer almıştır.

2000 yılı verilerine göre Tekirdağ'da sektörel dağılım tarım için %38,8, hizmetler sektörü için %35, sanayi sektörü için de %26,2 olarak göze çarpmaktadır. Bu dünya standartlarıyla benzeşen yönlerinin yanı sıra, hizmetler sektöründe gelişime ihtiyaç olduğunu gösteren bir veridir. 2023 öngörülerini dikkate alındığında sektörler arası dağılım şu şekilde ifade edilebilir: Tarım %18, hizmetler %51 ve sanayi %31. Bu oranlar 1/100.000'lik Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda bulunan rakamları yansıtmaktadır.

Çorlu, Tekirdağ iline bağlı ilçedir. İstanbul'dan sonra Türkiye Trakyası'ndaki 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 2010 yılına göre 215.293'dür.

## **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

### **4.2.1 Makro Ekonomik Veriler**

Küresel krizin ardından 2010 yılında, dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye ekonomisinin toparlandığı ve birçok ülkeye göre daha yüksek büyüme hızını yakaladığı yıl oldu. 2008 yılında dünya ekonomisine bakıldığında, pek iç açıcı olmadığını özellikle ABD'nin belirsizlikleri ve karmaşık süreçlerden geçtiğini ayrıca ABD başta olmak üzere AB ülkelerindeki ekonomik, finans krizleri ve beraberindeki sosyal eylemler 2008 yılına damgasını vurduğunu söylenilebilir. Euro Bölgesi'ndeki ülkelerde, finans krizinden dolayı zaman zaman birlik içindeki bazı ülkelere aykırı sesler çıkmaya hatta avro parasal birlikten ayrılmak isteyen ülkeler olmuştur. AB ülkelerinde 2008 finans krizinden en çok etkilenen ülkeler Yunanistan, İtalya, Portekiz, İrlanda ve İspanya'dır.

Türkiye, 2008 yılı ilk yarısında bu büyüme hızını sürdürmüş ve yılın ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisi beklentilerin üzerinde hızlı bir büyüme otaya koymuştur. Ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemler ikinci çeyrekte büyüme üzerindeki etkilerini sınırlı ölçüde göstermiş ve yavaşlama işaretleri daha çok yaz aylarında ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte yurt dışındaki risklerden dolayı ekonomide yılın geri kalanı için bir yavaşlama endişesi ortaya çıkmış olup kamu otoritesinin politikaları bu kez büyümenin korunmasına odaklanmıştır.

Dünya ekonomisinin içerisine girdiği "kriz" sürecinin nasıl devam edeceği konusunda net bir fikir bulunmamaktadır. IMF, Dünya Bankası gibi kurumların çok sık aralıklarla tahminlerini revize etmesi de tablonun belirsizliğini ve karmaşıklığını ortaya koyması anlamında önemli bir göstergedir. Türkiye ekonomisinde, 2008 yılındaki cari açık artış oranı bir önceki yıla göre yüzde



65,3'tür. Cari açık 2008 yılı Ekim ayında, yıllık bazda 78,6 milyar dolar iken, yılsonunda 44.690,00 milyar dolara gerileyerek hafif bir düşme eğilimine girmiştir.

2010 yılında 83 milyar dolar olan ihracatımız 2008 yılında 135 milyar dolara yükselmiş ancak ithalatımız da 185,5 milyar dolardan 241 milyar dolara çıkmıştır. Türkiye, 2007 yılında 20,1, 2008'de 22,0, 2009'da 19,5, 2010'da 9,2 ve 2008 yılında 15,7 milyar dolarlık doğrudan yabancı yatırım çekmiştir. Küresel krizden çıkış eğilimleri ile birlikte ülkeye gelen yatırımların yeniden artmaya başlaması, cari açığın finansmanına olumlu katkılarda bulunmaktadır. 2008 yılında ülkeye gelen portföy yatırımlarında da artış gözlenmektedir. 2010 yılında 16 milyar dolar olan bu tür yatırım miktarı geçen yıl 20,5 milyar dolara yükselmiştir. 2008 yılında ilginç bir gelişme kaynağı belli olmayan para girişlerinde yaşanmıştır. 2008 ve 2009 yıllarında 4,1 ve 2010 yılında 2,7 milyar dolar olan bu kalemdaki girişler geçen yıl 12,4 milyar dolara yükselmiştir. 2008 yılının ilk yarısında 47,5 milyar dolarlık net dış finansman sağlanmışken ikinci yarıda bu rakam 18,2 milyar dolara gerilemiştir. Fark net hata noksan kalemindeki girişlerden ve Merkez Bankası'nın döviz rezervlerinden karşılanmıştır.

2012 yılına gelindiğinde, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı Haziran ayı verilerine göre TÜFE, Haziran ayında gıda kalemindeki %3,5'e yakın sert gerilemenin etkisiyle beklentilerin ötesinde %0,9 geriledi. ÜFE Haziran'da %1,49 gerilerken, yıllık artış TÜFE'de %8,87, ÜFE'de Ocak 2010'dan beri en düşük seviye olan %6,64 oldu.

Haziran ayı enflasyonunda gıda ve ulaştırma grubu temel belirleyici oldu. Gıda fiyatları enflasyona 0,9 puan düşüş yönünde katkı yaparken, ulaştırma aylık bazda %1,4 düşüşle enflasyonu 0,2 puan aşağı çekmiştir. TÜİK verilerine göre ana harcama grupları itibarıyla bir ay önceye göre en yüksek artış %1,92 ile haberleşme grubunda gerçekleşmiştir. Haziran ayında endekste yer alan gruplardan eğitimde %1,67, eğlence ve kültürde %0,9, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,88, ev eşyasında %0,49, lokanta ve otellerde %0,49, konutta %0,14, sağlıkta %0,13 artış gerçekleşmiştir. Verilere göre giyim ve ayakkabıda %0,82, ulaşımda %1,39 düşüş gerçekleşti. Alkollü içecekler ve tütünde değişim olmadı. Yıllık TÜFE, %8,3'den %8,9'a yükselmesine karşın, Haziran'da aylık rakamların beklenenden olumlu çıkması para politikasını rahatlatılabilecektir. TCMB'nin kontrolündeki TL fonlama maliyeti Haziran'da çift haneden %8-9 düzeyine gerilemiştir. Ancak, daha fazla gevşeme için son dönemde olduğu gibi TL'ye yönelik risk iştahının güçlü seyretmesi önkoşuldur. Enflasyon için başlıca risk, yılın dördüncü çeyreğinde, özellikle doğalgaz, elektrik, alkol, tütünde olası kamu zamlarıdır.

Türkiye İhracatçılar Meclisi (TİM) verilerine göre Haziran ayında ihracat yüzde 3,59 oranında artışla 8 milyar 840 milyon dolar olarak açıklandı. İhracat ilk yarıda yüzde 8,28 artışla 72 milyar 986 milyon dolar oldu. Haziran ayında en fazla ihracat yapılan sektörler ise otomotiv, demir-çelik ve konfeksiyon oldu.

## 4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2008'de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2008 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibarı ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde 7,7 seviyesine ulaşmıştır. 2012 yılında inşaat sektörü istihdamı göreceli yüksek kalmaya devam edeceği beklentisi mevcuttur. Ekonominin lokomotifi gayrimenkul sektörü açısından 2008, Avrupa'daki mali kriz, ekonomideki soğutma çabaları, konut kredilerindeki

faizlerin yükselmesine karşın satışların arttığı bir yıl oldu. 2012 yılı sonunda yüzde 6-7 arasında büyüme hedeflenmektedir. Konut fiyatları ve kiralarda öngörüldüğü gibi 2008 yılında enflasyona paralel olarak sınırlı artış kaydedilmiştir. 2008 yılında alınan konut ruhsat sayısında ise yüzde 10'luk artış öngörüsüne karşın yüzde 25'lik bir küçülme yaşandı. Bu küçülmeye 2008 yılı ilk çeyrek dönemde gerçekleşmesi öngörülen ruhsatların 2010 yılı 4. çeyrek döneminde alınması yol açmıştır. Konut kredileri, 2010 yılsonunda 60,8 milyar lira, 2008 yılı sonunda yüzde 22 artışla 74 milyar liraya ulaşmış yılsonu itibari ile 75,5 milyar lira olarak gerçekleştirmiştir. Ticari gayrimenkul yatırımlarında büyüme de, 2008 yılı için yüzde 8-10'luk öngörünün üst sınırında, yüzde 10 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıların gayrimenkul net alımları, 2010 yılında 2,5 milyar dolar iken, 2008 yılı ilk 9 ayında, 2010 aynı dönemine göre yüzde 19 gerileme ile 1,5 milyar dolar oldu. Yılsonu ise 2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre konut ve inşaat sektörü, dünyada birçok ülkede ekonomik krizin etkilerinin sürdüğü bir ortamda bile Türkiye'de lokomotif sektör olmayı 2008 yılında gerçekleştirmiş ve 2012 yılında da devam etmesi beklenmektedir. Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkıyor. 2012'de inşaat-gayrimenkul sektöründe yüzde 5-6 oranında ılımlı büyüme, konut yapı ruhsatlarında ise yüzde 5-10 arasında bir artış öngörülmüyor.

2008 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2012 öngörülerini ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönünde. Türkiye'de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2012 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2012 yılı için hızlı ekonomik büyümeye bağlı olarak yeni ofis kiralama talebinde artış özellikle A sınıfı ofislerde boşluk oranlarında gerileme ve kiralarda yeniden sınırlı ölçüde artış, yabancı şirketlerin talebinde ise hissedilir artış gözlemlendi. 2012 yılında 31 yeni AVM açılırken, yeni kiralanabilir alan büyüklüğü 1.048.145 metrekare oldu. 2012 yılı sonunda AVM sayısı 292'ye, toplam kiralanabilir alan büyüklüğünün de 7.33 milyon metrekareye ulaştığı tahmin edilmektedir.

### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler**

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut değildir.

### **4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda boş tarla vasfında olup zemini yabancı otlarla kaplıdır. Taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan 1908 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapı ve yatırım bulunmamakta olup parsel kısmen üçgen şekline sahiptir. Düz bir topografyası bulunan parselin çevresi herhangi bir unsur ile çevrilmemiştir. Ayrıca söz konusu parselin E-5 Karayoluna yaklaşık 75 metre cephesi bulunmaktadır.

1911 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapı ve yatırım bulunmamakta olup parsel belirli şekle sahip değildir. Düz bir topografyası bulunan parselin çevresi herhangi bir unsur ile çevrilmemiştir. Ayrıca söz konusu parselin E-5 Karayoluna 2. parsel konumundadır.

1983 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapı ve yatırım bulunmamakta olup parsel belirli şekle sahip değildir. Düz bir topografyası bulunan parselin çevresi herhangi bir unsur ile çevrilmemiştir. Ayrıca söz konusu parselin E-5 Karayoluna yaklaşık 90 metre cephesi bulunmaktadır.

#### 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan, 1908 parsel, 3.450,00m<sup>2</sup>, 1911 parsel, 8.800,00m<sup>2</sup>, 1983 parsel 10.700,00m<sup>2</sup> alana sahiptirler. Taşınmazlar mevcut durumda düz bir topografyaya ve hafif engebeli yüzeye sahiptirler. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

Taşınmazın niteliği	: Tarla
Mevcut İmar Durumu	: Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (1/25.000 ölçekli)
Topografik Yapı	: Düz
Kanalizasyon	: Yok
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Doğalgaz	: Yok
Telekom Hizmetleri	: Şebeke

#### Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- 1908 ve 1983 parsellerin E-5 Karayoluna cephelerinin bulunması
- Parsellerin yerleşim yerlerine yakın konumlu olması,
- Kısmen toplu taşıma imkanlarına sahip olmaları,

##### Olumsuz Faktörler

- İmar planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”da kalması.
- Parsellere olan talebin düşük olması,

#### 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Taşınmazların değerleri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiş ve 2. Yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklediğinden, daha doğru sonuç verdiği düşünülen Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede tarla tipi gayrimenkullerin kendini 20-22 yılda amorti ettiği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının  $(R_o) = 0,05 - 0,045$  olduğu görülmüştür. Buna göre söz konusu gayrimenkullerin kendini 20 yılda amorti edebileceği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının  $(R_o) = 0,05$  olduğu kabulü yapılmıştır.

Değerleme çalışmamız, taşınmazların hiçbir hukuki probleminin olmadığı varsayımına dayalıdır.

#### 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

##### Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

##### Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler

tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

### **4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu parseller üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir yeni proje geliştirilmemiş olup, buna ilişkin boş arazi değeri belirlenmemiştir.

### **4.10 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede içerisinde tarla-arsa nitelikli taşınmazların metrekare birim değerinin konumu, yerleşim alanlarına ve yola yakınlığı, E-5 Karayoluna cephesi, arazinin kullanılabilirliği ve büyüklüğüne göre değişmektedir. Bölgede E-5 Karayoluna cepheli tarlalarda metrekare birim değerlerinin 100.-TL – 120.-TL seviyesinde, sanayi imarlı arsalarda ise 200.-TL – 220.-TL seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

Bunun sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlarının tevhit edilmesi durumunda, büyüklüğü, E-5 Karayolu’na cepheli konumda olması, ulaşım kolaylığı, çevresinde büyük sanayi kuruluşların yer alması, Sanayi İmar Planının sınırında yer alması, buna bağlı olarak yakın zamanda, imara açılma olasılığının yüksek olması gibi kriterler de dikkate alınarak taşınmazların metrekare birim değerinin şerefyesi en yüksek tarla emsali olan 120.-TL olabileceği tahmin edilmektedir.

Buna göre;

#### **1908 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri;**

$3.450,00\text{m}^2 \times 120.-\text{TL}/\text{m}^2 = 414.000.-\text{TL}$

#### **1911 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri;**

$8.800,00\text{m}^2 \times 120.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{1.056.000.-\text{TL}}$

#### **1983 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri;**

$10.700,00\text{m}^2 \times 120.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{1.284.000.-\text{TL}}$

Toplam Bedel; **2.754.000.-TL** olabileceği belirlenmiştir.

#### **4.11 Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar ve inşai yatırımlar, müşteri talebi doğrultusunda değerlemede dikkate alınmadıkları için, Maliyet Oluşumları Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen toplam yasal değeri 2.754.000.-TL'dir. Taşınmazların değeri belirlenirken ikinci bir yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak "Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Direk gelir kapitalizasyonu yönteminde emsal taşınmazların kira gelirleri esas alınarak, söz konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, ulaşım kolaylığı, amacına uygun kullanılabilirliği, bakımlılık durumu dikkate alınarak yasal durum değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede tarla tipi gayrimenkullerin kendini 20-22 yılda amorti ettiği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,05 - 0,045 olduğu görülmüştür. Buna göre söz konusu gayrimenkullerin kendini 20 yılda amorti edebileceği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,05 olduğu kabulü yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların tarımsal amaçlı kullanılmaması, üzerinde herhangi bir yatırım olmaması ve tevhit edilmesi durumunda E-5 Karayoluna cephesi bulunması nedeniyle, metrekare kira birim değerinin 0,5.-TL/ay alınması uygun bulunmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine toplam yasal değerleri;

$\frac{\text{Aylık Kira Geliri} \times 12 \text{ ay}}{\text{Ro}} = \text{Gayrimenkul Değeri formülünden,}$

#### **12 Pafta, 1908 Parsel**

Aylık Kira Bedeli:  $3.450,00\text{m}^2 \times 0,5.\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} = 1.725.-\text{TL}/\text{Ay}$   
Yıllık Kira Bedeli:  $1.725.-\text{TL} \times 12 \text{ Ay} = 20.700.-\text{TL}$   
**Taşınmazın Toplam Değeri:**  $20.700.-\text{TL} / 0,05 = \mathbf{414.000.-\text{TL}}$

### **12 Pafta, 1911 Parsel**

Aylık Kira Bedeli:	$8.800,00m^2 \times 0,5.TL/m^2/Ay = 4.400.-TL/Ay$
Yıllık Kira Bedeli:	$4.400.-TL \times 12 Ay = 52.800.-TL$
<b>Taşınmazın Toplam Değeri:</b>	$52.800.-TL / 0,05 = \mathbf{1.056.000.-TL}$

### **12 Pafta, 1983 Parsel**

Aylık Kira Bedeli:	$10.700,00m^2 \times 0,5.TL/m^2/Ay = 5.350.-TL/Ay$
Yıllık Kira Bedeli:	$5.350.-TL \times 12 Ay = 64.200.-TL$
<b>Taşınmazın Toplam Değeri:</b>	$64.200.-TL / 0,05 = \mathbf{1.284.000.-TL}$

olarak takdir edilmiştir.

### **4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış veya kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

#### **BAYIROĞLU GAYRİMENKUL (0 532 2022167)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, sanayi imarlı, E-5 Karayoluna cepheli, 76.500m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsaya, 7.250.000.-\$ bedel talep edildiği beyan edilmiştir. (94,77.\$/m<sup>2</sup> x 2,2072.-TL= 209.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **QUEEN HOUSE TURKEY (0 532 3666444)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, sanayi imarlı, E-5 Karayoluna cepheli, 200.000m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsaya, 20.000.000.-\$ bedel talep edildiği beyan edilmiştir. (100.\$/m<sup>2</sup> x 2,2072.-TL= 220.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **EMPAŞ GAYRİMENKUL (0 212 4525328)**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarla vasıflı, E-5 Karayoluna cepheli, 120.000m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmaz, 12.000.000.-TL bedel talep edildiği beyan edilmiştir. (100.-TL/m<sup>2</sup>).

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarla vasıflı, E-5 Karayoluna cepheli, 8.400m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmaz, 1.000.000.-TL bedel talep edildiği beyan edilmiştir. (119.-TL/m<sup>2</sup>).

#### **LALEZAR GAYRİMENKUL (0 212 5406699)**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan tarla vasıflı taşınmazların metrekare birim değerinin 120.-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.(120.-TL/m<sup>2</sup>) Ayrıca E-5

Karayoluna cepheli parsellerin dönümünün aylık 500.-TL'den kiralanabileceği beyan edilmiştir.(0,5.-TL/m<sup>2</sup>/ay)

#### 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların tarımsal amaçlı kullanılmaması, üzerinde herhangi bir yatırım olmaması ve tevhit edilmesi durumunda E-5 Karayoluna cephesi bulunması nedeniyle, metrekare kira birim değerinin 0,5.-TL/ay alınması uygun bulunmuştur.

##### 12 Pafta, 1908 Parsel

Aylık Kira Bedeli: 3.450,00m<sup>2</sup> x 0,5.TL/m<sup>2</sup>/Ay = 1.725.-TL/Ay  
Yıllık Kira Bedeli: 1.725.-TL x 12 Ay = 20.700.-TL

##### 12 Pafta, 1911 Parsel

Aylık Kira Bedeli: 8.800,00m<sup>2</sup> x 0,5.TL/m<sup>2</sup>/Ay = 4.400.-TL/Ay  
Yıllık Kira Bedeli: 4.400.-TL x 12 Ay = 52.800.-TL

##### 12 Pafta, 1983 Parsel

Aylık Kira Bedeli: 10.700,00m<sup>2</sup> x 0,5.TL/m<sup>2</sup>/Ay = 5.350.-TL/Ay  
Yıllık Kira Bedeli: 5.350.-TL x 12 Ay = 64.200.-TL

olarak takdir edilmiştir.

#### 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar ve inşai yatırımlar, değerlemede dikkate alınmadıkları için Sigorta Değeri hesaplanmamıştır.

#### 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden alınan 04.03.2014 tarihli TAKBİS belgesi ve tapu kütüğünde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar belirlenerek 3.5 bölümünde belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde "TEDAŞ Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı" şerh ve 1908 ve 1983 parseller üzerinde "TREDAS Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiye numaralı" şerh bulunmaktadır. Taşınmazların üzerinde yer alan ilgili şerhler, taşınmazın satışını ve taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı şerhlerdir. İlgili şerhler, parsellerin üzerine denk gelen bir elektrik hattı için, plon yeri için ya da



trafo alanı için konulmuş olabilir ve parsellerin tamamını değil, kısmi bir alanını kapsıyor olabilir. Bunun net olarak belirlenebilmesi için ilgili şerhlerin ne kadarlık alanlar için konuldukları ve yerlerinin kroki üzerinde gösterilmesi gerekmektedir.

Taşınmazlar 1/25.000 ölçekli mer'î imar planında “Tarımsal niteliği korunacak alan” da kalmaktadır.

#### **4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme konusu parseller üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir yeni proje geliştirilmemiş olup, buna ilişkin boş arazi değeri belirlenmemiştir.

#### **4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan taşınmazların, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde çok sayıda sanyî fonksiyonlu yapı ve tarımsal alanlar olması nedeni ile tarımsal ya da depolama amaçlı kullanılmalarının ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları sürecinde ise açık arazi olarak kiralanmalarının en etkin ve en verimli kullanım seçenekleri olacağı kanısına varılmıştır.

#### **4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar; tam mülkiyet yapısındadır. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmamış ve bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır. Bu nedenlerle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi yapılmamıştır.

#### **4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibarı ile parseller üzerinde yeni bir proje geliştirilmemiş ve parseller için herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 5**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler**

Tarafımızdan değerlemeye konu taşınmazların değerleri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiş ve 2. Yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her

iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklediğinden, daha doğru sonuç verdiği düşünülen Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir.

## **5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilerin tamamı rapor içerisinde bulunmaktadır.

## **5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Değerleme konusu taşınmazlara ait yasal belgelere dair bilgiler “3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar” bölümünde ve “3.3 İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

## **5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerleme raporu; taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacı ile hazırlanmamıştır.

## **5.5 Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimizce geçmiş dönemde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların üzerindeki takyidat kayıtları, taşınmazların devrini ve tasarruf haklarını kısıtlamakta olup, “SATIŞI ZOR” nitelikte oldukları tespit edilmiştir. Ancak; ilgili şerhler, parsellerin üzerine denk gelen bir elektrik hattı için, plon yeri için ya da trafo alanı için konulmuş olabilir ve parsellerin tamamını değil, kısmi bir alanını kapsıyor olabilir. Bunun net olarak belirlenebilmesi için ilgili şerhlerin ne kadarlık alanlar için konuldukları ve yerlerinin kroki üzerinde gösterilmesi gerekmektedir. Bu tespitlerin resmi olarak yapılabilmesi durumunda; taşınmazlar üzerindeki ilgili şerhlerin kaldırılması şartıyla taşınmazların “SATILABİLİR / KİRALANABİLİR” nitelikte olabileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejantında kalmaktadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlarının tevhit edilmesi durumunda, E-5 Karayoluna cepheli konumda olması, ulaşım kolaylığı, büyüklüğü, çevresinde büyük sanayi kuruluşların yer alması, Sanayi İmar Planının sınırında yer alması, buna bağlı olarak yakın zamanda, imara açılma olasılığının yüksek olması gibi kriterler de taşınmazların değerleri takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazların değerleri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiş ve 2. Yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbiri ile aynı çıktığından uyumlaştırma yapılmaksızın nihai değerler takdir edilmiştir.

#### 6.2 Nihai Değer Takdiri

ÜZERTAŞ Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş.’nin 25.02.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Misinli Köyü, 12 pafta, “Tarla” nitelikli, 1908, 1911 ve 1983 parsel numaralı taşınmazların 07.03.2014 tarihi itibarı ile değerinin;

#### **12 Pafta 1908 Parsel**

##### **KDV HARİC**

<b>414.000.-TL</b>	<b>Dörtüyzondörtbin TL</b>
<b>187.568.-USD</b>	<b>Yüzseksenyedibinbeşyüzaltmışsekiz USD</b>
<b>136.526.-EURO</b>	<b>Yüzotuzaltıbinbeşyüzyirmialtı EURO</b>

##### **KDV DAHİL**

<b>488.520.-TL</b>	<b>Altıyüzonüçbinaltıyüz TL</b>
<b>221.330.-USD</b>	<b>İkiyüzyirmibirbinüçyüzotuz USD</b>
<b>161.100.-EURO</b>	<b>Yüzaltmışbirbinyüz EURO</b>

### 12 Pafta 1911 Parsel

#### KDV HARİC

1.056.000.-TL Birmilyonellialtıbin TL  
478.434.-USD Dörtüzyetmişsekizbindörtüzyotuzdört USD  
348.239.-EURO Üçyüzkırksevizbinikiyüzotuzdokuz EURO

#### KDV DAHİL

1.246.080.-TL Birmilyonikiyüzkırkaltıbinseksen TL  
564.552.-USD Beşyüzaltmışdörtbinbeşyüzelliiki USD  
410.922.-EURO Dörtüzyonbindokuzyüzyirmiiki EURO

### 12 Pafta 1983 Parsel

#### KDV HARİC

1.284.000.-TL Birmilyonikiyüzseksendörtbin TL  
581.733.-USD Beşyüzseksenbirbinyediyüzotuzüç USD  
423.427.-EURO Dörtüzyirmiyüçbindörtüzyirmiyedi EURO

#### KDV DAHİL

1.515.120.-TL Birmilyonbeşyüzonbeşbinyüzyirmi TL  
686.444.-USD Altyüzseksenaltıbindörtüzkırkdört USD  
499.644.-EURO Dörtüzdoksandokuzbinaltyüzkırkdört EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 06.03.2014 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,2072.-TL, 1.-Euro: 3,0324.-TL, olarak alınmıştır.)

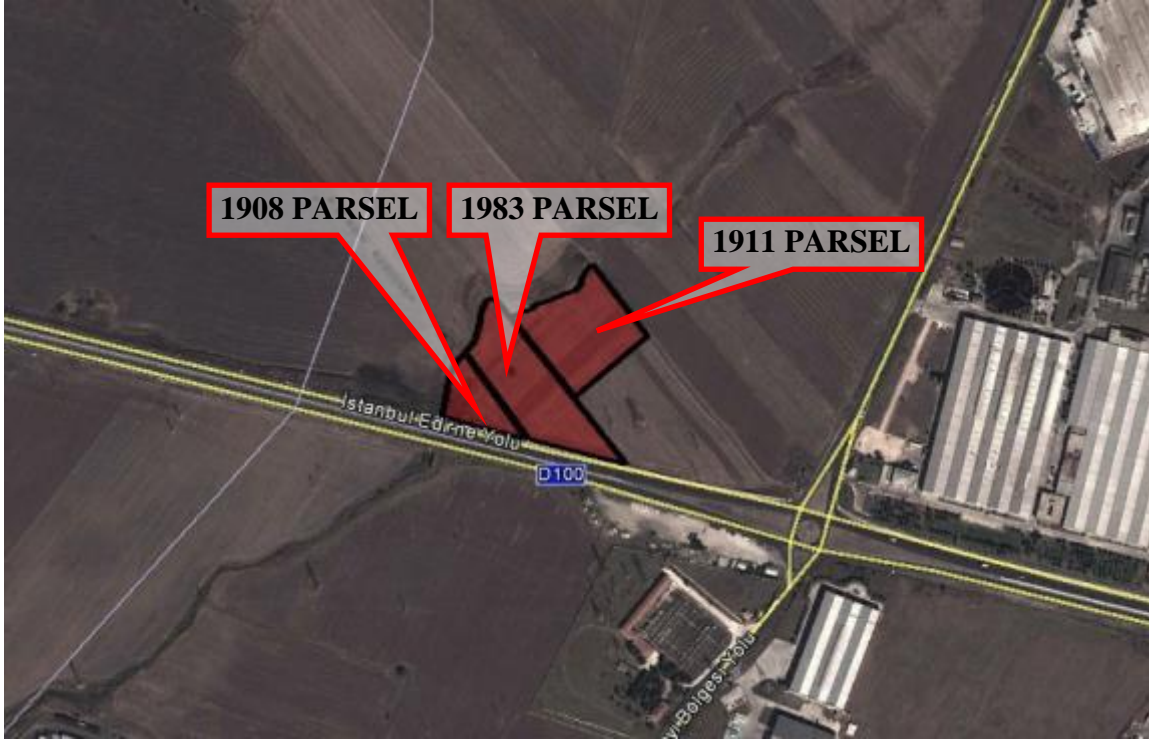
**Görkem ERKAN**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401087

**Engin AKKOÇ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400244



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

**FOTOĞRAFLAR:**







## EK-1 TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 32383830  
İl / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇORLU  
Kurum Adı : Çorlu TM  
Mahaile / Köy Adı : MISINLI Köyü  
Mevkii : ASFALT ALTI  
Çit / Sayfa No : 20 / 1906  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/1908  
Yüzölçüm : 3.450,00 m2  
Ana Taş. Nitelik : TARLA

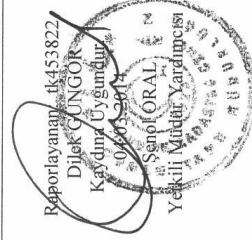
K453822

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	TREDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE KAMULAŞTIRMA MÜDÜRLÜĞÜ nın 03/09/2013 tarih 463-3297 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik).	TEDAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş	05/09/2013 - 20129	--
Şerh	TEDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ nün 07/01/2014 tarih 21 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik).	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ(TEDAŞ)	14/01/2014 - 809	--
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	18/09/2009 - 23023	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrelare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
76864096	UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	3.450,00	Satış - 24/11/1989 - 4463-	--



Rapor Tarihi / Saati : 04.03.2014 13:54



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 29840851  
 İl / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇORLU  
 Kurum Adı : Çorlu TM  
 Mahalle / Köy Adı : MISINLI Köyü  
 Mevkii : ASFALT ALTI  
 Cilt / Sayfa No : 20 / 1909  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/1911  
 Yüzölçüm : 8.800,00 m2  
 Ana Tas. Nitelik : TARLA

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	TEDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ nin 07/01/2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yonelik).	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ(TEDAŞ)	14/01/2014 - 809	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
70231979	UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		8.800,00	Satış - 24/11/1989 - 4463-	--

Raporlayanın/ İK453822/  
 Dilek GÜNGÖR  
 Kaydını Uyguncuğu  
 04.03.2014  
 Senol ORAL  
 Yetkili Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 04.03.2014 13:54

1

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 31646391  
 İl / İlçe : TEKİRDAĞ/ÇORLU  
 Kurum Adı : Çorlu TM  
 Mahalle / Köy Adı : MISINLI Köyü  
 Mevkii : ASFALT ALTI  
 Cilt / Sayfa No : 21 / 1981  
 Kayıt Durum : Aktif

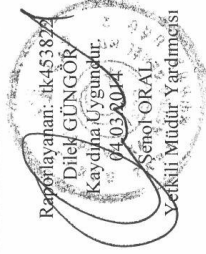
Adı/Parsel : -/1983  
 Yüzölçüm : 10.700,00 m2  
 Ana Taş. Nitelik : TARLA

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TREDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE KAMULAŞTIRMA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 03/09/2013 tarih 463-3297 sayılı İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik).	TREDAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş	05/09/2013 - 20129	--
Şerh	TREDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ'nün 07/01/2014 tarih 21 sayılı İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik).	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ(TEDAŞ)	14/01/2014 - 809	--
Şerh	TREDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ'nün 07/01/2014 tarih 21 sayılı İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik).	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ(TEDAŞ)	14/01/2014 - 809	--
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtirne.	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	18/09/2009 - 23023	--
Şerh	TREDAŞ LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ:26/4/1995 YEV:2416	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	26/04/1995 - 2416	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
74606695	UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	10.700,00		Satış - 24/11/1989 - 4463-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	2942 SAYILI KANUN 7 CI MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ:27/11/1989 YEV:4474	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	17/11/1989 - 4474	--		



Rapor Tarihi / Saati : 04.03.2014 13:54

25

T

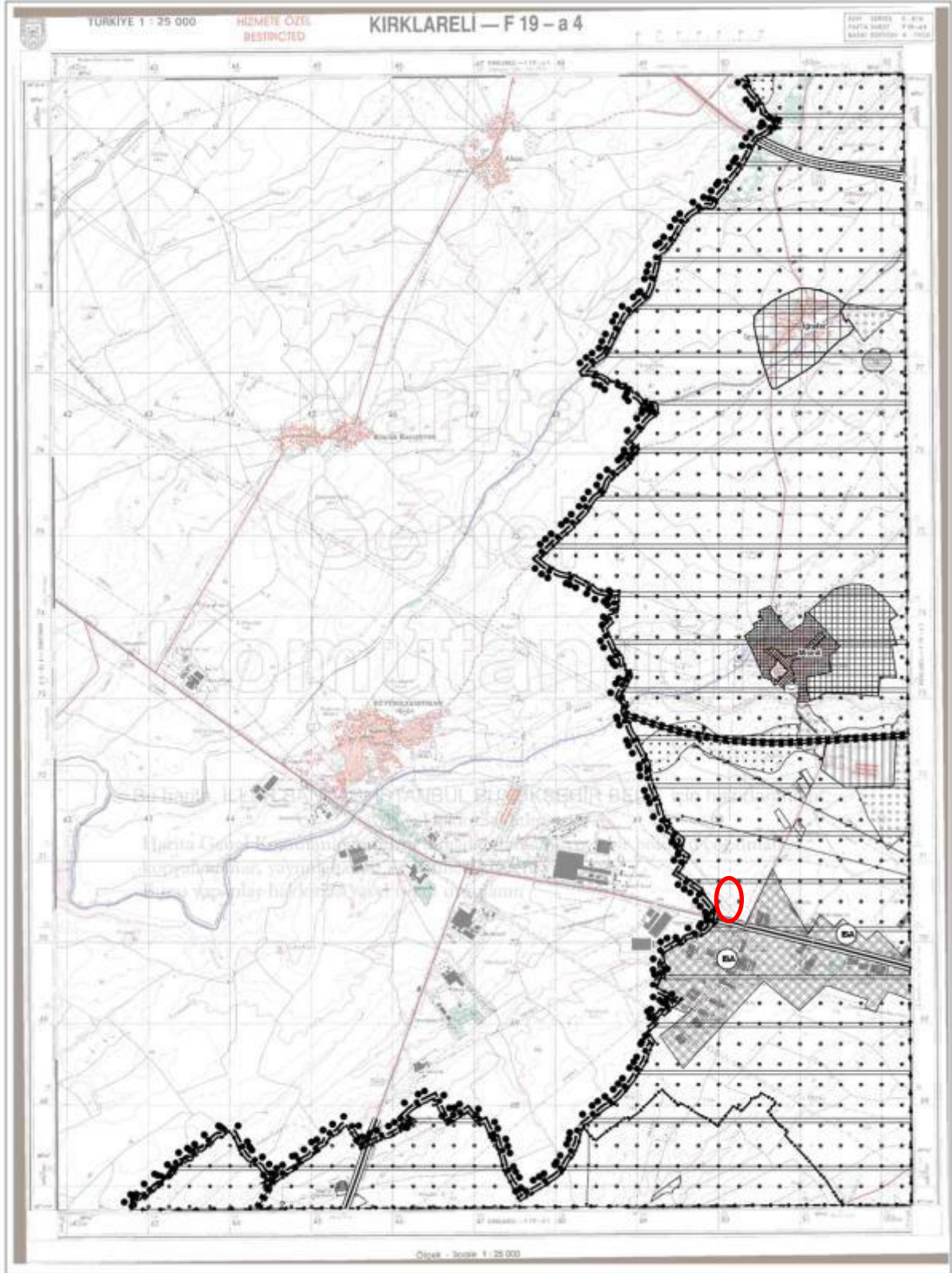
SAHİFE No.	PAFTA No. : 12	YUZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİT	
		Hektar	M <sup>2</sup>	Dm <sup>2</sup>	Değişiklik		
1906	ADA No. :	3450				Tic. Sic. No.	
	PARSEL No. : 1908...						
Eski Sahife No. :	Semti :						
Yeni Sahife No. :	Mahallesi :						
Mabaat Sahife No. :	Köyü : Misirli						
Bağımsız Bölümün	Mevkii : Aifalhalte						
Sahife No. :	Sokağı :					Umum No. Husus No. Nev'i :	
ŞERHLER		M Ü L K İ Y E T				İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİ MÜKELLEFIYETLERİ	
Kanunu Medeni Madde 919 - 920 - 921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt tarihi	Yerliye No. su	Harf	H : Hak M : Mükellefiyet
2942 say. Kan. Kan. 31/b Serhi	Hüseyin Koteş: Mustafa 3/8	833	Tarım	2.1989	350		
S.9.2013 Y.20129 (Tredos)	Fatma Koteş: Ali 3/8	832	Tarım	2.1989	350		
	Hüseyin Koteş: Hasan 2/8	839	Tarım	2.1989	350		
2942 say. Kan. Kan. 31/b Serhi	Hüseyin Koteş: Hasan 3/8	838	İnhal	2.1989	350		
14.1.2014 Y. 809 (Tredos)	Kenan Demirci: Kadıoğlu		Satış	24.11.1989	4463		
	Uzertaş Boya Sanayi ve Tic. A.Ş.		Satış	24.11.1989	4463		
<p><b>ASLI GİBİDİR</b>  <b>04.10.2014</b>  <b>Dilek GÜNGÖR</b>  <b>Büro Personeli</b></p>							

SAHİFE No.	PAFTA No. : ..12.....	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULUN NİTE
		Hektar	M <sup>2</sup>	Dm <sup>2</sup>	Değişiklik	
1909	ADA No. : .....	—	8800	—		Tarlı
	PARSEL No. : ..19.11.....					
Eski Sahife No. : .....	Senti : .....					
Yeni Sahife No. : .....	Mahallesi : .....					
Mabaat Sahife No. : .....	Köyü : MAsıntı.....					
Bağımsız Bölümün	Mevkii : Asfaltlı.....					
Sahife No. : .....	Sokağı : .....				Umum No.	Husus No. Nev'i : .....
ŞERHLER		M Ü L K İ Y E T				İRTIFAK HAKLARI VE GAYRİ MÜKELLEFIYETLERİ
Kanunu Medeni Madde 919 - 920 - 921	Malikinin Adı, Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt tarihi	Yerleşme No. su	Harf H : Hak M : Mükellefiyet
2962 say. Kanun. 31/6 Şehit	Rasim Usta: Mehmet	264	Tapu ile	24.11.1989	4663	
14.1.2014 Y.805 (Tic. den)	Uzertaş Boya Sanayiye Tic. A.Ş.		Satış	24.11.1989	4663	
<p>ASLI GİBİDİR 04.03/2014 Dilek GÜNGÖR Büro Personeli</p>						

PAFTA No. : .....	Hektar				M <sup>2</sup>	Dm <sup>2</sup>	Değişiklik				
ADA No. : .....	1 0700				—			Tarla			
PARSEL No. : 1383											
Semti : .....											
Mahallesi : .....											
Köyü : Mısıralı											
Mevkii : Asfaltlı											
Sokağı : .....											
								Umum No.	Husus No.	Nev'i : .....	
ER	M Ü L K İ Y E T						İRTIFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFIYETLERİ				
Edeni : 921	Malikin Adı, Soyadı ve Baba adı			Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt tarihi	Yerliye No. su	Harf	H : Hak M : Mükellefiyet	Kayıt tarihi	Yerliye No. su
31/b Serhi : İsmail Mecanun Recep	90			Tapulama	24.11.1989	4463					
29 (Ticres)	Uzertas Boya Sanayi ve Tic. A.Ş.			Satış	24.11.1989	4463					
31/b Serhi : (Ticres)											
31/b Serhi : (Ticres)											

ASLI GIBİDİR  
04/03/2014  
İşlek GÜNGÖR  
Büro Personeli

## EK-2 İMAR DURUM PAFTALARI







T.C.  
TEKİRDAĞ İLİ  
ÇORLU İLÇESİ  
MİSİNLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

06.03.2014

Sayı : M.59.8.MİS.0.11-310.05-139/204  
Konu : İmar Durum Görüşleri Hk.

UZERTAŞ BOYA SAN. TİC. VE YATIRIM A.Ş.  
TUZLA/İSTANBUL

İlgi : 06/03/2014 tarihli ve bila sayı dilekçenize istinaden;

İlgide bahse konu dilekçenizde Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Misinli Beldesi sınırları dahilinde 1908-1911-1983 parsellere ait imar bilgileri istenmiştir.  
Adı anılan parseller hakkında belediyemiz planları dışında yer almaktadır.  
Gereğini bilgilerinize rica ederim.

  
Ziyamettin YAMAN  
Belediye Başkanı



## EK-3 SPK LİSANSLARI

<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	No : 401087
Tarih : 29.05.2009	
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Turmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca	
<b>Görkem ERKAN</b>	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	 E. Nevezat ÖZTANGUT BAŞKAN
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.06.2005

No : 400244

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Engin AKKOÇ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

**İlkay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
**Müslüm DEMİRBİLEK**  
BİRLİK BAŞKANI