

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Sultanbeyli / İSTANBUL

(33 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 02 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1517
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Battalgazi Mahallesi, 1 adet parsel ve Mimarsinan Mahallesi, 32 adet parsel Sultanbeyli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 1 adet parsel ve Mimarsinan Mahallesi, 32 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş. (Hissedar)
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Yüzölçümü	: 5.850,05 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	1.218.390,-TL	674.260,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1517

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	22
4.4.2	Belediye İncelemesi	22
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	23
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	23
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	24
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	26
6.2	BÖLGE ANALİZİ	27
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	27
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	30
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	32
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	32
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	33
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	33
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	35
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	41
9. BÖLÜM	SONUÇ	44

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Sultanbeyli'de konumlu 33 adet parselin ve parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 1 adet parsel ve Mimarsinan Mahallesi, 32 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
MEVCUT KULLANIM	:	Parsellerin bir kısmı boş durumda olup, bir kısmının üzerinde ise ruhsatsız yapılar bulunmaktadır.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Toplam Pazar Değeri	:	5.903.555,-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	:	1.218.390,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların ve taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam mülkiyet ve hisseli)
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Sultanbeyli
MAHALLESİ : Battalgazi: 394 ada 2 parsel
Mimarınan: Diğer tüm parseller

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAYI	YEVİMİYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	F22C21D3D	184	4	Arsa	430,20	15567/43020	1377	14	1324	24.04.2012
2	F22C21D3D	184	7	Arsa	648,38	3068/64838	1377	14	1327	24.04.2012
3	F22C21D3D	185	7	Arsa	227,79	4797/22779	1377	14	1334	24.04.2012
4	F22C21D3D	185	9	Arsa	447,43	10427/44743	1377	14	1336	24.04.2012
5	F22C21D3D	186	8	Arsa	312,11	10621/31211	1377	14	1344	24.04.2012
6	F22C21D3D	186	9	Arsa	361,55	5503/36155	1377	14	1345	24.04.2012
7	F22C21D3D	186	10	Arsa	190,24	5297/19024	1377	14	1346	24.04.2012
8	F22C21D3D	186	11	Arsa	258,64	7332/25864	1377	14	1347	24.04.2012
9	F22C21D3D	187	1	Arsa	493,38	13060/24669	1377	14	1350	24.04.2012
10	F22C21D3D	190	1	Arsa	167,17	4060/16717	1377	14	1354	24.04.2012
11	F22C21D3D	190	6	Arsa	325,64	20138/32564	1377	14	1359	24.04.2012
12	F22C21D3D	191	1	Arsa	84,30	Tam	1377	14	1360	24.04.2012
13	G22B01A2A	191	2	Arsa	5,508,58	76696/550858	1377	14	1361	24.04.2012
14	F22C21D3D	193	6	Arsa	216,56	6838/21656	1377	14	1381	24.04.2012

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1517

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA PAVI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
15	F22C21D3D	192	11	Arsa	709,70	43329/70970	1377	14	1372	24.04.2012
16	F22C21D3D	192	10	Arsa	248,71	7212/24871	1377	14	1371	24.04.2012
17	F22C21D3D	194	2	Arsa	478,19	2843/47819	1377	14	1383	24.04.2012
18	F22C21D3D	196	1	Arsa	520,96	10790/52096	1377	14	1395	24.04.2012
19	F22C21D3D	194	9	Arsa	254,36	12657/25436	1377	14	1390	24.04.2012
20	F22C21D3D	194	8	Arsa	353,23	10012/35323	1377	14	1389	24.04.2012
21	F22C21D3D	194	5	Arsa	290,28	6800/29028	1377	14	1386	24.04.2012
22	F22C21D3D	196	4	Arsa	333,57	4726/33357	1377	15	1398	24.04.2012
23	F22C21D3D	197	5	Arsa	304,92	2287/30492	1377	15	1403	24.04.2012
24	F22C21D3D	197	7	Arsa	615,83	5145/61583	1377	15	1405	24.04.2012
25	F22C21D3D	199	1	Arsa	718,01	22438/71801	1377	15	1411	24.04.2012
26	F22C21D3D	199	3	Arsa	734,71	7677/73471	1377	15	1413	24.04.2012
27	F22C21D3D	199	5	Arsa	644,01	5318/64401	1377	15	1415	24.04.2012
28	F22C21D3D	200	1	Arsa	995,63	14471/99563	1377	15	1416	24.04.2012
29	F22C21D3D	200	3	Arsa	836,21	8532/83621	1377	15	1418	24.04.2012
30	F22C21D3D	201	4	Arsa	424,30	4324/42430	1377	15	1427	24.04.2012
31	F22C21C4C	260	9	Arsa	3641,79	28333/364179	1377	16	1840	24.04.2012
32	G22B01B1D	394	2	Arsa	1,072,61	25186/107261	1377	30	2892	24.04.2012
33	G22B01B1BA	366	1	Arsa	11716,33	158031/1171633	1377	29	2820	24.04.2012

Not: 33 adet parselin toplam yüzölçümü 34.565,32 m² olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü ise 5.850,05 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İll, Sultanbeyli İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 28.03.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazlardan 394 ada 2 no'lu ve 260 ada 9 no'lu parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu, diğer taşınmazlardaki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde ise herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı belirlenmiştir. Takyidat yazılan rapor ekinde sunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

394 ada 2 no'lu parsel:

- 1,10 m² üzerinde T.E.K. lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no ile)

260 ada 9 no'lu parsel:

- 548,92 m² üzerinde T.E.K. lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no ile)

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Sultanbeyli Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 08.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı paftasında yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	184	4	430,20	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
2	184	7	648,38	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
3	185	7	227,79	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
4	185	9	447,43	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01 (*)
5	186	8	312,11	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
6	186	9	361,55	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
7	186	10	190,24	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
8	186	11	258,64	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
9	187	1	493,38	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
10	190	1	167,17	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
11	190	6	325,64	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
12	191	1	84,30	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01

13	191	2	5.508,58	Sosyo Kültürel Tesis Alanı	---
14	193	6	216,56	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
15	192	11	709,70	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
16	192	10	248,71	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
17	194	2	478,19	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
18	196	1	520,96	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
19	194	9	254,36	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
20	194	8	353,23	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
21	194	5	290,28	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
22	196	4	333,57	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
23	197	5	304,92	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
24	197	7	615,83	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
25	199	1	718,01	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
26	199	3	734,71	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
27	199	5	644,01	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
28	200	1	995,63	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
29	200	3	836,21	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
30	201	4	424,4	Konut Alanı	TAKS: 0,40, Emsal (E) : 1,01
31	260	9	3.641,79	Sağlık Tesis Alanı	--- Enerji Nakil Hattı (*)
32	394	2	1.072,61	Konut Alanı	TAKS: 0,27, Emsal (E) : 0,27 Enerji Nakil Hattı (*)
33	366	1	11.716,33	Sosyo Kültürel Tesis Alanı	---

(*) Plan paftaları ve Netcad programı üzerinden yapılan incelemeler ve ölçümlere göre;

- 185 ada, 9 no'lu parselin yoldan yaklaşık 101 m² ihdası bulunmaktadır.
- 260 ada 9 no'lu parselin bir kısmı, 394 ada 2 no'lu parselin ise tamamı enerji nakil hattının altında kalmaktadır.

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Plan notlarının ilgili kısımları:**Genel Hükümler:**

- Bu İmar planı, plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama notları ile bir bütündür ve plan notları ile getirilen hükümler planın yürütülmesinde düzenleyici işlemlerdendir.
- İstanbul İmar Yönetmeliği Madde 1.04 hükmünce, bu İmar planı ile yönetmelikteki hükümler arasında uygulamada farklılık olan konularda bu İmar planındaki hükümlerin önceliği vardır.
- Planlama alanı Ömerli Barajı su toplama havza sınırı uzun ve orta mesafe koruma alanında kalmaktadır.
- Bu plan kapsamında Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir. Bu plan ve Plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
- Plan kapsamında 2981-3290 sayılı kanunla getirilen Ek-1 maddesi hükümleri uygulanabilir.
- Planlama alanında İmar kanununun 23'üncü maddesi uygulanacaktır.
- Planda kamu gereksinimi için ayrılan alanlarda kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve H_{max} değerleri altında uygulama yapılabilir.
- Plan genelinde Avan Projeye göre uygulama yapılabilir. Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.
- Plan notları ile açıklanmamış konularda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- Bu İmar planında açıklanmamış ve yönetmelikte de yer almamış konularda ihtiyaca ve çevrenin karakterine göre uygulama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Göl ve Dere Mutlak Koruma Alanları, Rekreasyon Alanları (RA), Kısa Mesafeli Koruma Alanları, Orman Alanları, mutlak tarım alanları yerleşime açılmaz ancak bu alanlara müstakil tapu verilebilir. Söz konusu alanlarda İSKİ tarafından kamulaştırılma şartı bulunmamaktadır. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.
- Orta Mesafeli Koruma Alanlarında (1000 m – 2000 m); her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryakıt istasyonu, hayvancılık tesisleri, mezbaha, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha

merkezleri, mezarlık alanları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibariyle kirletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır.

- Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında (2000 m. - Havza sınırı arası); metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama - yağlamacılar, kimyasal madde depoları (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zıral mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları(petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibariyle kirletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır.
- 19.01.2010 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Anadolu yakasına ait Mikro Bölgeleme Projesi kapsamındaki, imar planlarına esas yerleşime uygunluk haritalarına ve raporuna göre uygulama yapılacak olup, planlama alanında her türlü yapılaşma için parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve/veya jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır.
- Enerji Nakil Hatlarının geçtiği irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak, uzun mesafe koruma alanlarında en yüksek E:0.27, orta mesafe koruma alanlarında ise en yüksek E=0.22 olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Planlama alanının toplam yoğunluğunu aşmamak koşuluyla bu alanların fonksiyonunun belirlenmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda, ilgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla "Açık Otopark" da düzenlenebilir. Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda imar uygulamasıyla müstakil parsel oluşturulabilir.
- Planlama alanında proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Ana arterlerdeki kavşakların gösterimi şematik olup, Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- İmar planı sonucunda yapı kısıtlaması getirilen alanlarda faaliyet gösteren ve işletme ruhsatı bulunan imalathane, fabrika, akaryakıt istasyonu vb. işletmeler İSKİ Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda faaliyetlerini devam ettireceklerdir.
- 20 m ve 20 m'den geniş yollarda; yola cepheli binalarda büro hizmetleri ile sosyal kişisel hizmetler zemin kat üzerindeki katlarda yer alabilir. Tamamı ticaret fonksiyonu olması halinde KAKS:0,25 değerini aşamaz.

- KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.
- Planlama alanında 35 cm'yi geçmeyen döşeme yükseklikleri planda verilen bina yüksekliği hesabına dahil edilmez.
- Planlama alanında bulunan mevcut yapıların minimum 3 m. ön bahçe, 1.5 m. bahçe mesafesini sağlaması ve planda belirlenen fonksiyona ve emsal değerine uygun olması şartıyla 4708 sayılı kanun hükümleri yerine getirilerek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Üzerinde mevcut yapıların bulunduğu ikiz ve ayrıntı yapı nizamında kalan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için minimum 2 m. yan bahçe mesafesi şartı aranacaktır.
- Kamu eline geçmiş yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark gibi) olarak ayrılan yerlerin bitişik parsellerindeki yapılar bu alanlara en fazla 2,00 m. yaklaşabilir. Bu mesafede çıkma yapılamaz. Pencere açılabilir. Binanın bu cephesi donatı alanıyla uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde İmar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan, uygulama İmar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez. Planda gösterilen arka İmar hatları şematiktir. İfraz hattı yola cephesi olan ilk parsel sınırındır.
- Enerji nakil hattı altında kalan ve daha önceden alınmış işletme ruhsatı bulunan İmalathane, fabrika, akaryakıt istasyonu vb. işletmeler, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş aldıkları takdirde faaliyetlerini devam ettirebilirler. Konut dışı faaliyetlerde KAKS:0,25 değeri aşılamaz.
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafelerini belirlemede İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- İGDAŞ altyapı hatlarına minimum 1.00 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.
- İmar uygulaması yapılacak alanlarda, uygulama sırasında yönetmelikteki minimum cephe, derinlik, parsel büyüklüğü vb. şartları aranmaz. İmar uygulamasından sonra oluşan parseller ifraz edilmesi halinde yönetmelik şartlarına tabi olur. Sınır düzeltmesi şeklinde yapılan ifrazlar minimum parsel büyüklüğü şartlarına tabi değildir.
- Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış İmar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

- İmar planında belirlenen imar istikametini geçmeyen yapılar yan bahçe mesafesi açısından teşekkül kabul edilerek, komşu parsellere teşekküllere göre ayırık, ikiz, blok veya bitişik düzende yapılaşma şartı verilmesine Belediyesi yetkilidir. Ön bahçe mesafesi ise min. 3 m'den az olmamak kaydıyla Belediyesince belirlenir. Yan bahçe mesafesi ise 2 m'den az olamaz.
- Planda, kısmen orta, kısmen uzun mesafe koruma alanının birlikte bulunduğu parsellerde, yapılacak yapıların yeri proje aşamasında belirlenecektir.
- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla plan notlarının uyuşmaması durumunda plan notlarındaki yapılaşma hükümleri geçerlidir.
- Plan paftaları üzerine sehven çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.
- Yol şeritleri değiştirilmeden, yaya kaldırımlarının genişlemesi, daralması, cep otoparkı, yeşil bant vb. oluşturulması suretiyle yol istikameti genişleyip daralabilir. Bu alanlardan mahreç alınabilir.
- Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır. Uygulama sırasında Planlama biriminden görüş alınacaktır.
- Planda çizilmiş yol ile fiili yolun çakışmadığı durumlarda, plan değişikliği zorunlu olmayıp, planlama biriminin görüşü doğrultusunda yol genişliğini daraltmadan kaydırma yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Yapı alanlarında her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki İSKİ basınçlı hat güzergahı, yeşil alan, açık otopark, karayolları kamulaştırma alanı, yeşil bantlardan vb. parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.
- Sosyal donatı alanlarında kalmayan, hâlihazırda fabrika, imalathane vb. gibi faaliyet gösteren parsellerde mevcut tesisler tevsi yapılmaması kaydıyla, ekonomik ömürlerini doldurana kadar faaliyetlerini sürdürebilirler. Binaların yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- İlçe Belediyesi uygun gördüğü alanlarda yapıların estetiği ile ilgili kararları almaya yetkilidir.
- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda uygulama röperli krokiye göre yapılacaktır.
- İmar adalarında planın getirdiği yapılaşma şartlarının uygulanması sırasında bahçe mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliğine göre yapılacaktır.
- Bina oturumu dışında kalan alanın her 25 m²'si için 1 adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskan verilemez. Parsel bünyesinde belirlenen miktarda ağaç dikimi sağlanamıyorsa Belediyesinin göstereceği alanlar üzerinde dikim yapılacaktır. Parsel üzerinde varsa korunan nitelikli ağaçlar bu hesaba dahil edilir.

- Planlama alanında 1.000 m²'den küçük olmamak üzere parsel veya parsellerin planda verilen emsal değerleri başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar hakkı transferi yapılan parseller kamu eline geçmeden ve kamu eline geçen parselin fonksiyonu plan kararı ile belirlenmeden uygulama yapılamaz. Ticaret alanlarından konut ve konut + ticaret alanlarına veya konut ve konut + ticaret alanlarından ticaret alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz.

Uygulama Hükümleri

- Planlama alanında Sokak ve Cadde cephesindeki binaların en az %50'sinde korunabilir nitelikte yapı bulunması halinde, teşekküle göre 3 m'den az olmamak kaydıyla ön bahçe mesafesi belirlenebilir.
- Plan yaklaşma mesafeleri uygulandığında yapılamayan parsellerde ikiz, üçüz çözümlere gidilebilir. Cephe ve derinliği 6 m'nin altına düşen parsellerde, TAKS değeri dikkate alınmaksızın, KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Konut veya Ticaret + Konut alanına ayrılmış alanlarda, meri planda verilen yapılaşma değerlerini aşmamak kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.
- Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.
- Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla İskan edilebilir. Emsal haricidir.
- Yapılaşma düzeni, blok, sıra ev, ikiz ya da bitişik düzende seçilebilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Blok ebatları İstanbul İmar Yönetmeliği'ne tabidir.

Konut Alanları

- İstanbul İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesi hükmüne binaen caddede eğer ticaret teşekkül etmişse zemin katlar ticaret olarak kullanılabilir.
- K alanlarında TAKS:0.40, E:1.01 veya E=1.01 değerini aşmamak kaydıyla [BL-4]
 - K1 alanlarında E:0.22
 - K2 alanlarında E:0.27
 - K3 alanlarında E:0.22

Sağlık Tesisleri Alanları

- Avan proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

Sosyal - Kültürel Tesis Alanları

- Bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri vb. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi, vb. gibi tesisler yer alabilecektir. Avan proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

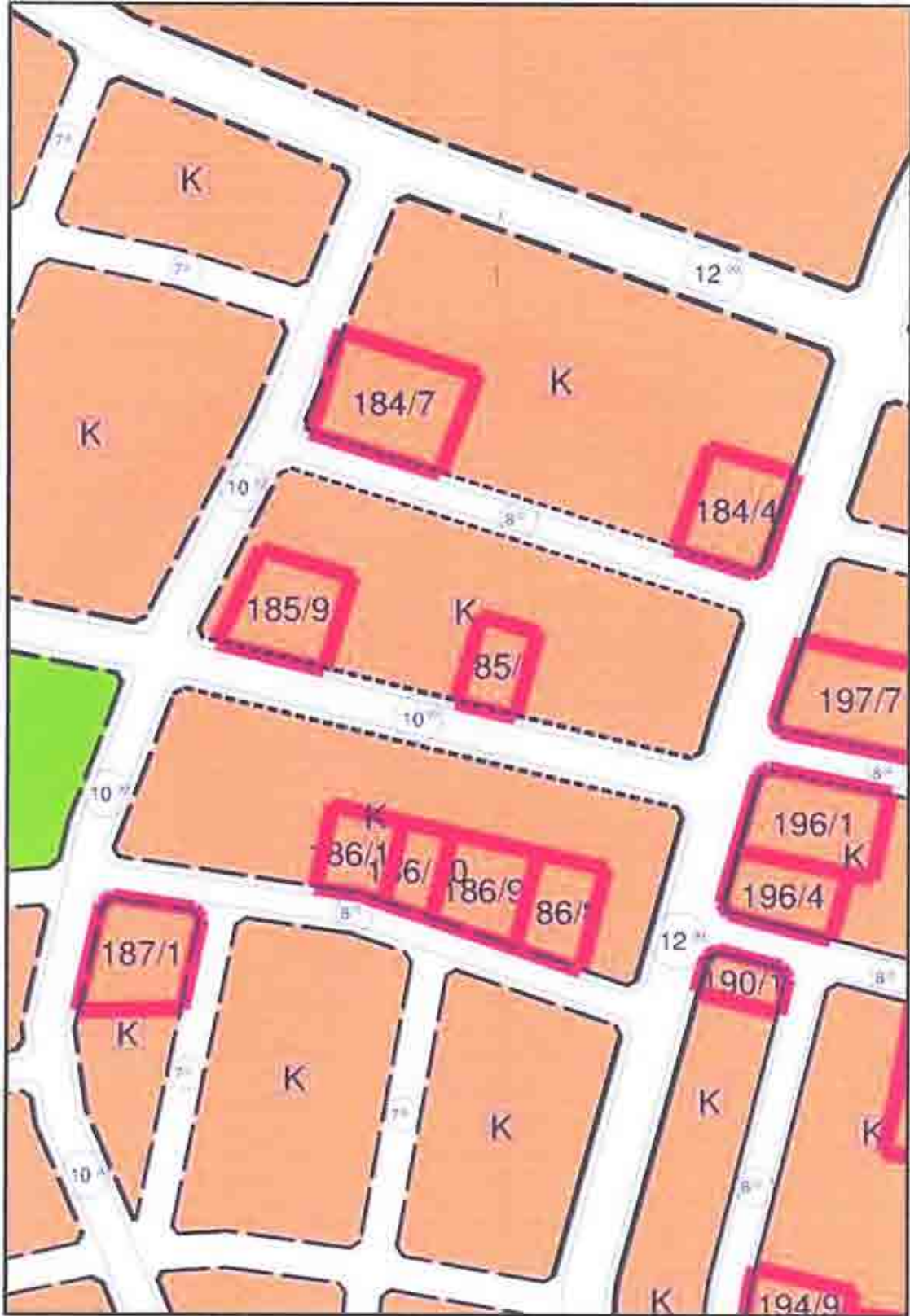
İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

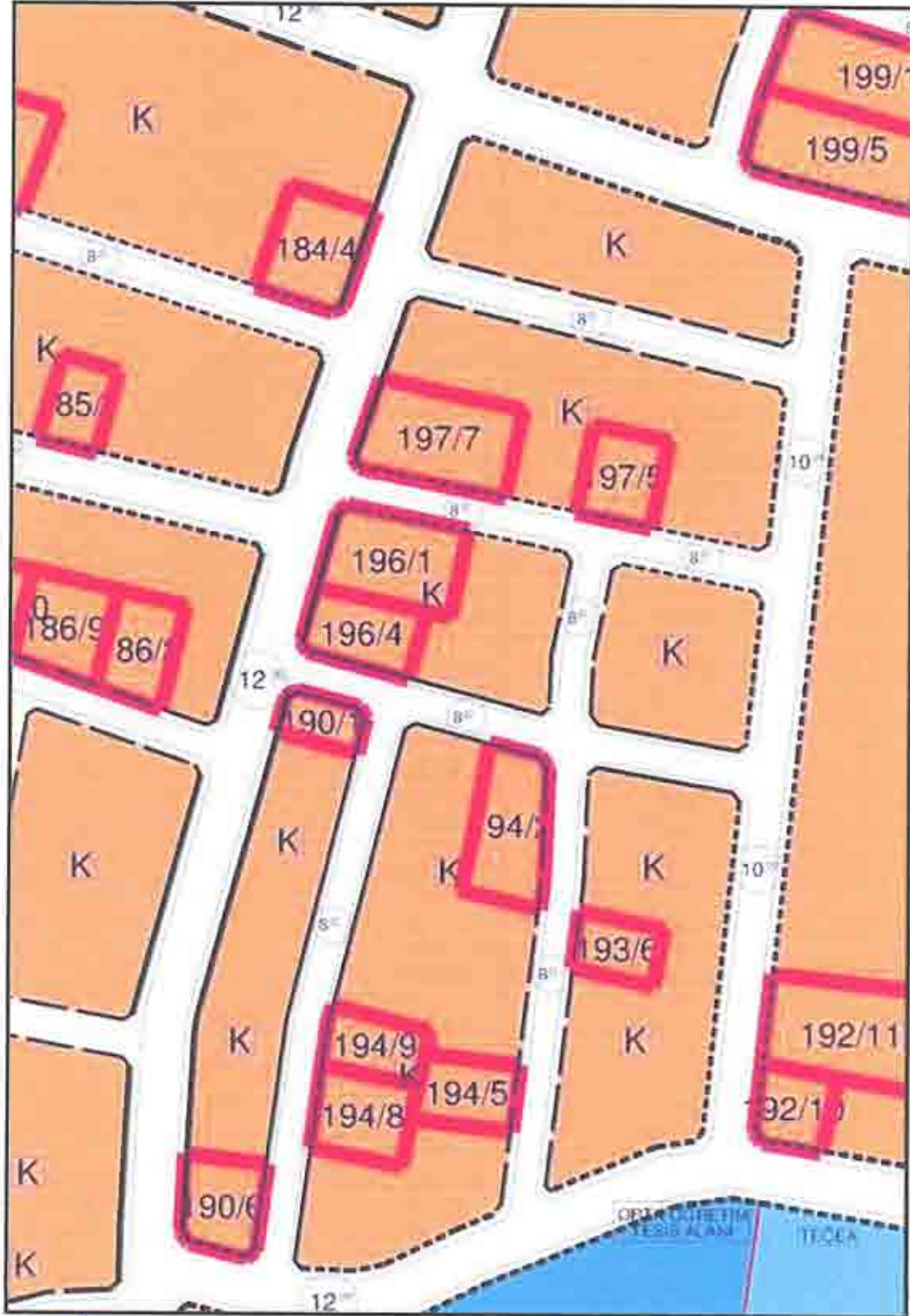
**200 ada 1 ve 3 no'lu parseller, 201 ada 4 no'lu parsel ile
199 ada 1, 3 ve 5 no'lu parseller**



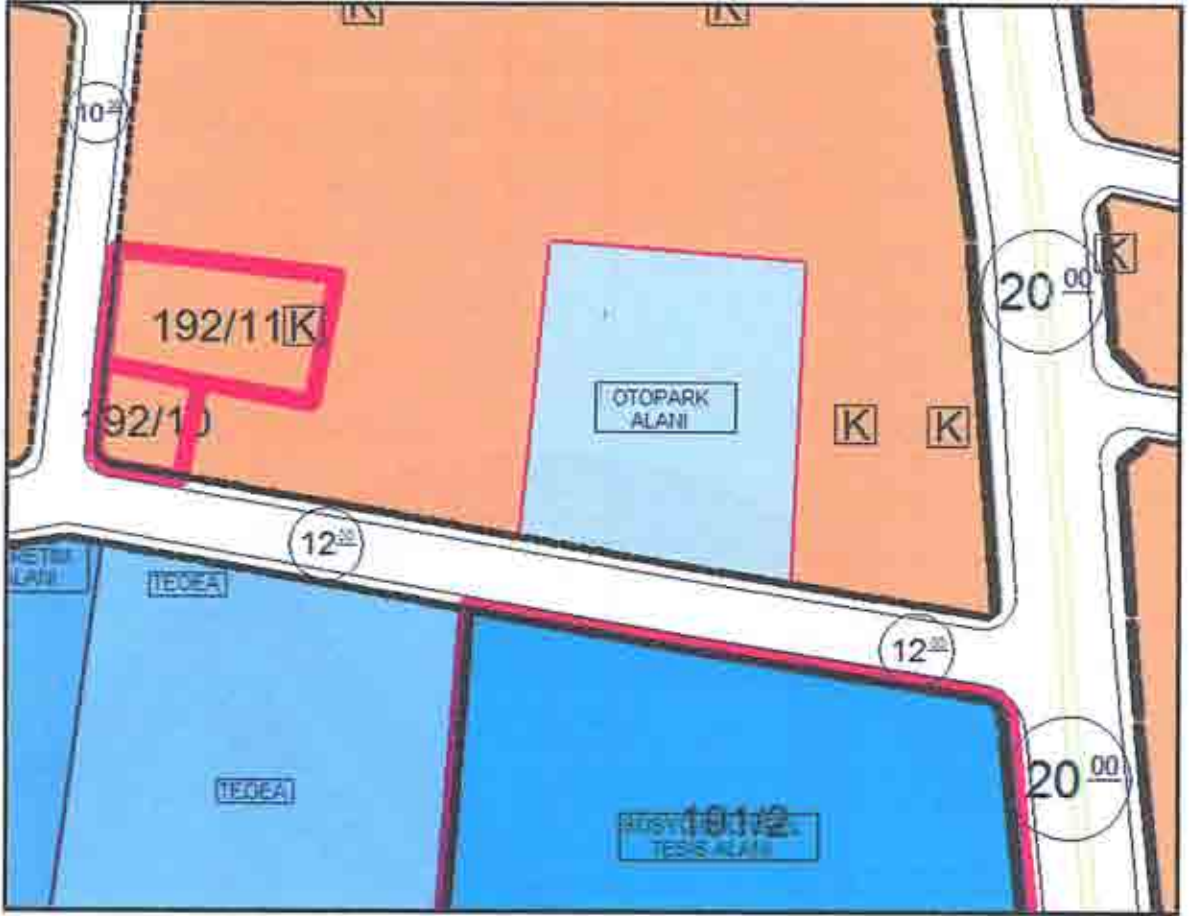
184 ada 4 ve 7 no'lu parseller, 185 ada 7 ve 9 no'lu parseller, 187 ada 1 no'lu
parsel ile 186 ada 8, 9, 10 ve 11 no'lu parseller



197 ada 5 ve 7 no'lu parseller, 196 ada 1 ve 4 no'lu parseller, 190 ada 1 ve 6 no'lu parseller, 193 ada 6 no'lu parsel ile 194 ada 2, 5, 8 ve 9 no'lu parseller



192 ada 10 ve 11 no'lu parseller



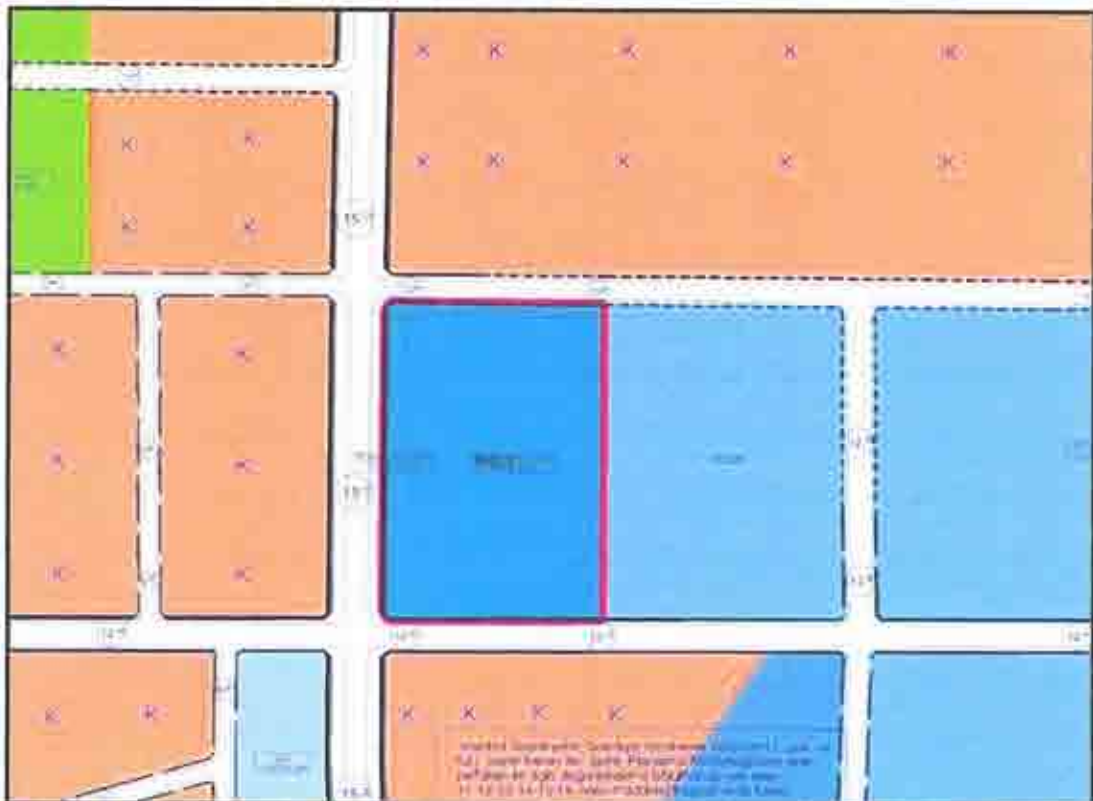
191 ada 1 ve 2 no'lu parseller



394 ada 2 no'lu parcel



366 ada 1 no'lu parcel



260 ada 9 no'lu parcel



4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu parsellerin imar uygulaması neticesinde oluştuğu ve 24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no ile tapu kütüğüne tescil edildiği tespit edilmiştir. İmar uygulaması neticesinde parseller tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet olarak tescil edilmiştir. İmar uygulamasına 9 adet parsel girmiş olup, uygulama neticesinde 42 adet parselde Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi tescil edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazlar ise 33 adet parseldir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerlemede konusu 33 adet parsel, eski parsel numaraları itibarıyla 20.04.2004 tarih ve 2004/19 sayılı ilçe meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 20.04.2004 tarih ve 2004/20 sayılı ilçe meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı kapsamında kalmakta iken akabinde 20.04.2004 tarih ve 2004/20 sayılı ilçe meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı iptal edilmiştir. Değerleme konusu 42 adet parselin eski parsel numaraları itibarıyla 20.04.2004 tarih ve 2004/19 sayılı ilçe meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 23.11.2008 tarihli başkanlık oluru ile onaylanan Adil – Mimarsinan Mahalleleri Uygulama İmar planı kapsamında kalmıştır. 18.09.2009 tarih ve 2009/1530 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı hazırlanmış, değerlendirme konusu taşınmazlar bu nazım imar planına istinaden hazırlanan 08.04.2011 tarihli başkanlık oluru ile onaylanan K1 Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmış ve bu plana istinaden yapılan imar uygulamasında değerlendirme konusu 42 adet parsel oluşmuş olup değerlendirme konusu taşınmazlar ise 33 adet parseldir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Değerleme konusu parsellerin imar uygulaması neticesinde oluşmuş ve 24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no ile tapu kütüğüne tescil edildiği tespit edilmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde konumlu 32 adet parsel ve Battalgazi Mahallesi'nde konumlu 1 adet parseldir.

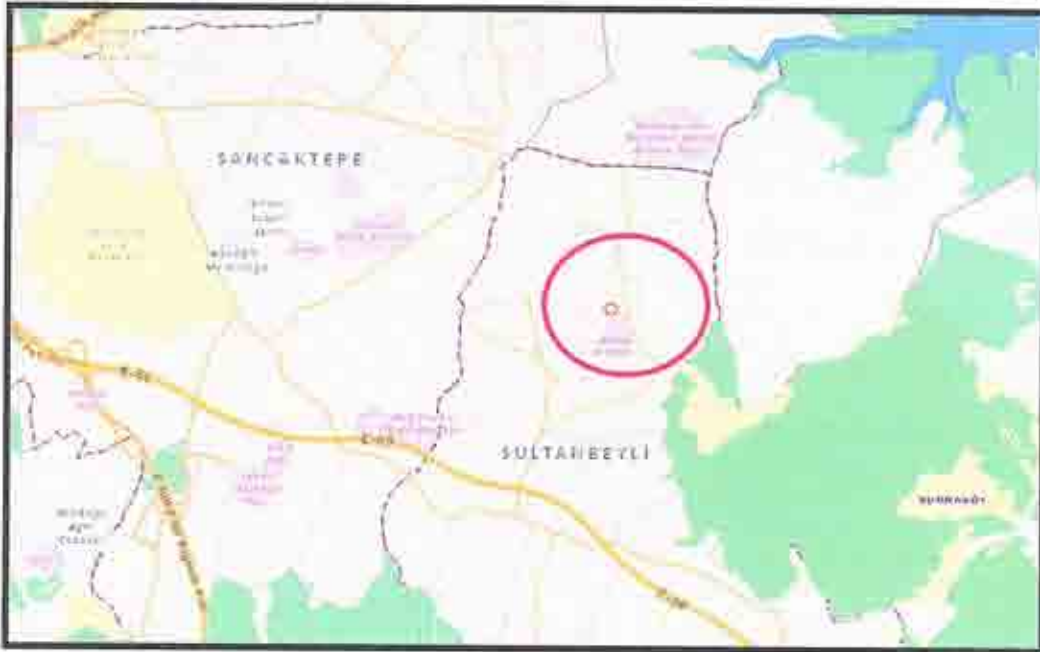
Taşınmazlar TEM Otoyolu'nun kuzeyinde konumludur. Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım; Sultanbeyli içerisinde TEM Otoyolu'nun kuzeyine bağlantıyı sağlayan Bosna Bulvarı üzerinden Basra Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanır. Taşınmazlar muhtelif sokaklar üzerinde konumludur.

Taşınmazların üzerinde genel olarak ruhsatsız binalar mevcut olup genel olarak imar planlarında belirtilen yollar mahallinde henüz açılmamıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde ruhsatsız binalar, boş parseller ile Mimarsinan İlköğretim Okulu, Turhan Feyzloğlu Ticaret Meslek Lisesi vd. okullar ile Yapı Merkezi Prefabrikasyon A.Ş. Paşaköy Fabrikası bulunmaktadır. Bölgede düzenli yapılaşma henüz mevcut değildir.

Taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 3 km, TEM Otoyolu İstanbul Gişeleri'ne 11 km mesafededir.

Bölge, Sultanbeyli Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptirler.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PARSELLERİN MEVCUT DURUMU
1	184 / 4	430,20	155,67	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
2	184 / 7	648,38	30,68	
3	185 / 7	227,79	47,97	Boştur
4	185 / 9	447,43	104,27	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
5	186 / 8	312,11	106,21	
6	186 / 9	361,55	55,03	Boştur
7	186 / 10	190,24	52,97	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
8	186 / 11	258,64	73,32	Boştur
9	187 / 1	493,38	261,20	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
10	190 / 1	167,17	40,60	
11	190 / 6	325,64	201,38	Boştur
12	191 / 1	84,30	84,30	
13	191 / 2	5.508,58	766,96	Boştur
14	193 / 6	216,56	68,38	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
15	192 / 11	709,70	433,29	
16	192 / 10	248,71	72,12	Boştur
17	194 / 2	478,19	28,43	
18	196 / 1	520,96	107,90	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
19	194 / 9	254,36	126,57	
20	194 / 8	353,23	100,12	Boştur
21	194 / 5	290,28	68	Boştur
22	196 / 4	333,57	47,26	Boştur
23	197 / 5	304,92	22,87	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
24	197 / 7	615,83	51,45	
25	199 / 1	718,01	224,38	Boştur
26	199 / 3	734,71	76,77	
27	199 / 5	644,01	53,18	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
28	200 / 1	995,63	144,71	
29	200 / 3	836,21	85,32	Boştur
30	201 / 4	424,30	43,24	
31	260 / 9	3.641,79	283,33	Boştur
32	394 / 2	1.072,61	251,86	Üzerlerinde gecekondü tarzda yapılar bulunmaktadır.
33	366 / 1	11.716,33	1.580,31	Boştur
TOPLAM		34.565,32	5.850,05	

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Parseller düz ve eğimli bir topografik yapıdadırlar.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.

- Parseller üzerinde yer yer ruhsatsız binalar bulunmakta olup, değerlemede binalar dikkate alınmamıştır.
- Parseller dikdörtgen ve çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptirler.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

Not: Taşınmazlar üzerindeki yapılar imar mevzuatına aykırı olup işgalcilerin taşınmaz üzerinde herhangi bir hakkı bulunmamaktadır. Taşınmazların yıkımı ve işgalcilerin tahliyesinin Belediye tarafından yapılabilmesi hukuken mümkün olmakla birlikte Emlak Konut GYO A.Ş.'nin idari ve adli yollarla taşınmazların yıkımını ve işgalcilerin tahliyesini temin imkanı mevcuttur. Bu nedenle söz konusu parsellerin portföye alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin konut alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerlerinde "**konut projesi inşa edilmesi**", sosyo kültürel tesis alanı ve sağlık tesis alanı lejantına sahip parsellerin kamulaştırılması neticesinde kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum tarafından üzerinde "**sosyo kültürel tesis ve sağlık tesisi kullanımına uygun yapılar inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 13.483.052 kişidir. 2012 yılı itibarıyla nüfusu 13.854.740 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Sultanbeyli İlçesi



Sultanbeyli'nin tarihi 6. yüzyılın başlarına kadar uzanmaktadır. Uzun yıllar Roma ve Bizans İmparatorluğu yönetiminde kalmıştır.

Sultanbeyli 1328 yılında Orhan Gazi'nin emriyle Abdurrahman Gazi ve Konur Alp Komutasındaki Osmanlı Ordusu tarafından fetih edilmiştir.

1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 03.06.1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Yüz ölçümü 35 km²'dir. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferruç Dağı arasındaki alanı doldurmakta olup, Tem Karayolu ilçenin ortasından geçmektedir.

İlçe kuzeyde, güneyde ve batıda Kartal İlçesi'ne bağlı Paşaköy, Sancaktepe ilçesine bağlı Samandıra ile doğuda Pendik ilçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 130 metredir.

1985 yılında 3.600 nüfuslu bir köy iken, 1990 yılı genel nüfus sayımına göre ilçenin 82.289 olan nüfusu, yeni yerleşim bölgesi olduğundan hızlı bir göç ve nüfus artışı nedeniyle 1997 yılı genel nüfus sayımına göre 144.869 olarak, 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 175.771, en son 2012 adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 302.388 olarak tespit edilmiştir.

İlçeye bağlı bir belediye mevcut olup, köy bulunmamaktadır. Belediye hudutları içerisinde 15 mahalle bulunmaktadır.

İlçemizde iç göç nedeniyle hızlı bir nüfus artışı olmaktadır. Sultanbeyli, ülkenin Sinop ilinden, Mersin iline kadar çizilen dik hattın doğusunda kalan bütün illerden göç

almıştır. Hemen hemen her ilden insanların gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır.

Halk geçimini genellikle inşaat sektöründe çalışarak sağlamaktadır. Bunun yanında ilçede fazla sanayi işkolu bulunmadığından halkın bir kısmı ise çevre ilçelerdeki işyerlerinde çalışarak hayatlarını sürdürmektedirler.

Sultanbeyli ilçesi ekonomik yönden gün geçtikçe gelişmektedir. İlçenin sınırları içerisinde öncelikle imalat sektörü her geçen gün gelişmektedir.

Ayrıca ilçede Anadolu Yakası Kuru Gıdaclar Sitesi açılmış olup, faaliyetini sürdürmektedir. Önceden inşaat sektörü ağırlık oluşturmakta iken ilçenin imar planına kavuşması TCK'un 184. maddesi ile kaçak inşaat yapanlara getirilen hapis cezası ilçede inşaat yapımını durdurmuştur. İlçemizde imalat ve gıda sektörü ağırlıklı sektör haline gelmiştir.

İlçeye dört ayrı güzergahtan ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Bunlar;

- Sultanbeyli - Samandıra, Yakacık, Kartal
- Sancaktepe, Ümraniye, Üsküdar, Kadıköy
- Sultanbeyli-Kurtköy, Pendik
- Sancaktepe ve Kurtköy'den TEM Otoyolu

İlçede hava, deniz ve demiryolu ulaşımı yoktur.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişme potansiyeli olan bir bölgede yer almaları,
- o Konut imarlı parsellerin mevcut imar durumları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Bölgede arsa arzının talebin üzerinde olması,
- o Parsellerin hisseli mülkiyet yapısına sahip olması,
- o 191 ada 2 no'lu parsel, 260 ada 9 no'lu parsel ve 366 ada 1 no'lu parselin mevcut imar durumu itibarıyla kısıtlılık arz etmesi ve kamulaştırılacak nitelikte olması,
- o 260 ada 9 no'lu parsel ve 394 ada 2 no'lu parselin üzerinden enerji nakil hattının geçmesi.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede genel olarak mülkiyet yapısının hisseli olduğu, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,01 yapılaşma şartlarına sahip müstakil parsellerin 400 - 500,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği öğrenilmiştir. Hisseli parsellerin satış bedellerinin düşük olduğu öğrenilmiştir.
İlgilisi / Elit Emlak: 0 533 227 85 36
2. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede genel olarak mülkiyet yapısının hisseli olduğu, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,01 yapılaşma şartlarına sahip hisseli parsellerin ise 250 - 300,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği öğrenilmiştir.
İlgilisi / Sultan Emlak: 0 533 308 58 87
3. Mimarsinan Mahallesi'nde taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40 ve Emsal: 1,01" yapılaşma şartlarına sahip 262 m² yüzölçümlü müstakil parsel için 190.000,-TL/m² talep edilmektedir. (m² satış değeri 725,-TL/m²)
İlgilisi / Dursunbaki ERİLLİ: 0 216 661 67 88
4. Mimarsinan Mahallesi'nde taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40 ve Emsal: 1,01" yapılaşma şartlarına sahip hisseli parseldeki 197 m² hisse için 102.000,-TL/m² talep edilmektedir. (m² satış değeri 520,-TL/m²)
İlgilisi / Serkan ÖZDEMİR: 0 216 634 11 05
5. Mimarsinan Mahallesi'nde taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40 ve Emsal: 1,01" yapılaşma şartlarına sahip 245 m² yüzölçümlü müstakil parsel için 185.000,-TL/m² talep edilmektedir. (m² satış değeri 755,-TL/m²)
İlgilisi / Hakkı BİLEN: 0 553 443 22 88
6. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede genel olarak mülkiyet yapısının hisseli olduğu, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 1,01 yapılaşma şartlarına sahip hisseli parsellerin 350 - 450,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği, enerji nakil hattı altında kalan "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 0,22 yapılaşma şartlarına sahip hisseli parsellerin ise 250 - 300,-TL/m² aralığında fiyatlarla satılabildiği öğrenilmiştir.
İlgilisi / Erda Emlak: 0 539 273 61 23
7. Sultanbeyli Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre kısıtlı imar durumuna sahip taşınmazların 2013 yılı rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	RAYİÇ BEDELİ
191/2	766,96	41.024,97
260/9	283,33	18.524,31
366/1	1.580,31	140.885,59

Bölgedeki satılık konut projeleri

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Bölgede inşa edilmekte olan Sinpaş Liva projesi içerisindeki konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	53	162.300	3.060
2+1	107	297.000	2.775
3+1	136	380.200	2.795
4+1	167	505.500	3.025
Ortalama Birim Değeri			2.915

İletişim / Satış Ofisi: 444 19 74

2. Sancaktepe ilçesinde taşınmazlara yakın mesafedeki Sinpaş Kelebekia ve Kelebekia Premium projesi içerisindeki konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	122	400.000	3.280
4+1	184	600.000	3.260
1+1	73	220.000	3.015
Ortalama Birim Değeri			3.185

İletişim / Satış Ofisi: 444 19 74

3. Taşınmazlara yakın konumdaki Sultan Konakları projesi içerisindeki konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	98 (Giriş kat)	155.000	1.580
2+1	105	177.000 – 187.000	1.735
3+1	114	187.000 – 217.000	1.770
3+1	130	220.000 – 250.000	1.810
Ortalama Birim Değeri			1.725

İletişim / Satış Ofisi: 0 216 592 23 63

Sinpaş Liva, Sinpaş Kelebekia ve Sinpaş Kelebekia Premium projeleri Sinpaş GYO A.Ş. tarafından geliştirilmekte olup konumları ve parsel büyüklükleri itibariyle değerlendirme konusu taşınmazlardan çok daha iyi şerefiye sahiptirler. Ayrıca bu bölgede site tarzı yapılaşmalar başlamıştır. Sultan Konakları projesi de konum itibariyle değerlendirme konusu taşınmazlardan daha yüksek şerefiyeye sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede geliştirilecek konut projesinde oluşabilecek fiyatlar daha düşük seviyelerdedir. Sinpaş Liva, Sinpaş Kelebekia ve Kelebekia Premium Projeleri elit projeler olup, değerlendirme konusu taşınmazların üzerlerinde geliştirilebilecek projeler ise daha sosyal niteliktedir.



NOVA TD RAPOR NO: 2013/1517



7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda "Konut Alanı" lejantına sahip 30 adet parselin pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

191 ada 2 no'lu parsel, 260 ada 9 no'lu parsel ve 366 ada 1 no'lu parsel KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir.

Bu nedenle değerlendirme tekniği itibarıyla KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilme imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılmamıştır.

191 ada 2 no'lu parsel, 260 ada 9 no'lu parsel ve 366 ada 1 no'lu parselin gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedel, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde satışta olan konut lejantına ve benzer yapılaşma hakkına sahip arsalardaki m² birim değerleri 520 ile 755,-TL aralığında değişmektedir. Ancak emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerdeki hisseli ve tam mülkiyet parsellerdeki gerçekleşen m² satış değerlerinin 250 – 500,-TL aralığında olduğu öğrenilmiştir.

Olası bir alım satım işlemiinde pazarlık payının da düşüncesiyle rapora konu parsellerin konumlarına, büyüklüklerine, imar durumlarına ve yapılaşma haklarına, üzerlerinden enerji nakil hattının geçip geçmemesine ve hisseli olup olmamasına göre m² satış değerlerinin 315 – 350,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Parsellerin büyüklük, konum ve üzerinde enerji nakil hatlarınının geçmesi gibi faktörlerde dikkate alınarak parseller arasında farklı şerefiyelendirmeler yapılmıştır. KOP parseller için ise 2013 yılı rayiç bedeli belirtilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, hisse durumları ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim değerleri, toplam pazar değerleri ve Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değerleri sayfa 34'de tablo halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL) (*)
184	4	430,20	155,67	340	146.270	52.930	1.42
184	7	648,38	30,68	330	213.965	10.125	1.38
185	7	227,79	47,97	315	71.755	15.110	1.31
185	9	447,43	104,27	330	147.650	34.410	1.38
186	8	312,11	106,21	315	98.315	33.455	1.31
186	9	361,55	55,03	315	113.890	17.335	1.31
186	10	190,24	52,97	315	59.925	16.685	1.31
186	11	258,64	73,32	315	81.470	23.095	1.31
187	1	493,38	261,20	330	162.815	86.195	1.38
190	1	167,17	40,60	340	56.840	13.805	1.42
190	6	325,64	201,38	340	110.720	68.470	1.42
191	1	84,30	84,30	350	29.505	29.505	1.46
191	2	5.508,58	766,96	53,49	294.655	41.025	0,22
193	6	216,56	68,38	315	68.215	21.540	1.31
192	11	709,70	433,29	315	223.555	136.485	1.31
192	10	248,71	72,12	340	84.560	24.520	1.42
194	2	478,19	28,43	315	150.630	8.955	1.31
196	1	520,96	107,90	340	177.125	36.685	1.42
194	9	254,36	126,57	315	80.125	39.870	1.31
194	8	353,23	100,12	315	111.265	31.540	1.31
194	5	290,28	68,00	315	91.440	21.420	1.31
196	4	333,57	47,26	340	113.415	16.070	1.42
197	5	304,92	22,87	315	96.050	7.205	1.31
197	7	615,83	51,45	340	209.380	17.495	1.42
199	1	718,01	224,38	330	236.945	74.045	1.38
199	3	734,71	76,77	315	231.435	24.185	1.31
199	5	644,01	53,18	330	212.525	17.550	1.38
200	1	995,63	144,71	330	328.560	47.755	1.38
200	3	836,21	85,32	315	263.405	26.875	1.31
201	4	424,30	43,24	330	140.020	14.270	1.38
260	9	3.641,79	283,33	65,38	238.100	18.525	0,27
394	2	1.072,61	251,86	200	214.520	50.370	0,83
366	1	11.716,33	1.580,31	89,15	1.044.510	140.885	0,37
TOPLAM		34.565,32	5.850,05		5.903.555	1.218.390	

- (*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik Şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.
Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.
Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden dūřuk olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na gōre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hūkmünü taşımaktadır.
Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi deęeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin deęerleme gūnūndeki normal alım satım deęeri olarak tanımlanmıřtır. Buradan hareketle tařınmazların aylık m² kira deęeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formūlünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuřtur.

8.2 GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ VE ULAşILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam deęerine ulařmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekteřtirilmesi planlanan projedeki geliřtirme maliyetinin İndirgenmiř Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugūnkū finansal deęeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugūnkū finansal deęerleri arasındaki farka eřit olacaęı varsayılmıřtır.

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliřtirme maliyetinin bugūnkū finansal deęeri

II) Proje hasılatının bugūnkū finansal deęeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parsellerin yapılaşma Şartlarına gōre sahip olacakları emsale dahil kapalı alanları ve toplam inşaat alanları sayfa 36 ve 37'de tablo halinde listelenmiştir.

ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL ALANI GÜNCELLEMESİ			GÜNCELLENMİŞ EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
			BODRUM KAT (m ²)	AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR (m ²)	ÇATI KATI (m ²)			
184/4	430,20	434,50	65,18	43,45	21,73	564,85	706,07	649,58
184/7	648,38	654,86	98,23	65,49	32,74	851,32	1.064,15	979,02
185/7	227,79	230,07	34,51	23,01	11,50	299,09	373,86	343,95
185/9	447,43	451,90	67,79	45,19	22,60	587,48	734,34	675,60
186/8	312,11	315,23	47,28	31,52	15,76	409,80	512,25	471,27
186/9	361,55	365,17	54,77	36,52	18,26	474,72	593,39	545,92
186/10	190,24	192,14	28,82	19,21	9,61	249,79	312,23	287,25
186/11	258,64	261,23	39,18	26,12	13,06	339,59	424,49	390,53
187/1	493,38	498,31	74,75	49,83	24,92	647,81	809,76	744,98
190/1	167,17	168,84	25,33	16,88	8,44	219,49	274,37	252,42
190/6	325,64	328,90	49,33	32,89	16,44	427,57	534,46	491,70
191/1	84,30	85,14	12,77	8,51	4,26	110,69	138,36	127,29
193/6	216,56	218,73	32,81	21,87	10,94	284,34	355,43	326,99
192/11	709,70	716,80	107,52	71,68	35,84	931,84	1.164,80	1.071,61
192/10	248,71	251,20	37,68	25,12	12,56	326,56	408,20	375,54
194/2	478,19	482,97	72,45	48,30	24,15	627,86	784,83	722,04
196/1	520,96	526,17	78,93	52,62	26,31	684,02	855,03	786,62
194/9	254,36	256,90	38,54	25,69	12,85	333,97	417,47	384,07
194/8	353,23	356,76	53,51	35,68	17,84	463,79	579,74	533,36
194/5	290,28	293,18	43,98	29,32	14,66	381,14	476,42	438,31
196/4	333,57	336,91	50,54	33,69	16,85	437,98	547,47	503,67
197/5	304,92	307,97	46,20	30,80	15,40	400,36	500,45	460,41
197/7	615,83	621,99	93,30	62,20	31,10	808,58	1.010,73	929,87
199/1	718,01	725,19	108,78	72,52	36,26	942,75	1.178,43	1.084,16

KONUT ALANI LEJANTINA SAHİP PARSELLER

ADA/PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL ALANI GÜNCELLEMESİ			GÜNCELLENMİŞ EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
			BODRUM KAT (m ²)	AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR (m ²)	ÇATI KATI (m ²)			
199/3	734,71	742,06	111,31	74,21	37,10	964,67	1.205,84	1.109,38
199/5	644,01	650,45	97,57	65,05	32,52	845,59	1.056,98	972,42
200/1	995,63	1.005,59	-	-	50,28	1055,87	1.319,83	1.214,25
200/3	836,21	844,57	-	-	42,23	886,80	1.108,50	1.019,82
201/4	424,30	428,54	64,28	42,85	21,43	557,11	696,38	640,67
394/2	1.072,61	289,60	-	-	14,48	304,08	380,11	349,70
TOPLAM	34.565,32	~	~ 1.635	~ 1.090	~ 652	~ 16.420	~ 20.525	~ 18.880




Plan notlarındaki "KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.", "Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.", "Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskan edilebilir. Emsal haricidir." hususları dikkate alınmıştır. 750 m²'nin altındaki parsellerde açık ve kapalı çıkmaların emsale ilave olarak etkisi % 10 olarak eklenmiş olup, 750 m²'nin altındaki parsellerde emsal harici olan ve iskan edilebilen bodrum katın olumlu etkisi emsale ilave olarak % 15, tüm parsellerde emsal harici olan ve iskan edilebilen çatı katının emsale ilave etkisi ise % 5 olarak hesaplanmıştır.

Konut bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının iskan edilebilir alanın yaklaşık % 25'i kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

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

Özet olarak;

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
Konut Alanı	18.880	20.525

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde İmar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı hariç rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı (konut) **20.525 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı III B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III B olan

yapıların m² birim bedeli 560,-TL'dir. Bu maliyetlerin içerisinde çevre düzenlemesinin de olacağı kabul edilmiştir.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje İnşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2012	2013
Oran	% 40	% 60

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının toplam maliyet değeri **10.910.019,-TL (~ 10.910.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller :

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerinden hareketle değerlendirme konusu projeler bünyesindeki konutların m² satış değerlerinin 1.300 - 1.500,-TL aralığında değişeceği, konutların ortalama m² satış değerinin ise **1.400,-TL** mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013 ve 2014 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir brüt konut alanı 18.880 m²'dir.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014
Satış oranı	% 50	% 50

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut alanlarının finansal değeri **25.401.892,-TL (~ 25.400.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	25.400.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 10.910.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	14.490.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
5.903.555	14.490.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca, bölgede arsa maliyetlerinin düşük olmasına rağmen, nitelikli proje geliştirilmesi durumunda yüksek hasılatın elde edilebilmesi nedeniyle iki yöntem ile hesaplanan değerler arasında farklılık oluşmaktadır.

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **5.903.555,-TL** takdir edilmiştir.

Rapor konusu parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
184	4	155,67	340	52.930
184	7	30,68	330	10.125
185	7	47,97	315	15.110
185	9	104,27	330	34.410
186	8	106,21	315	33.455
186	9	55,03	315	17.335
186	10	52,97	315	16.685
186	11	73,32	315	23.095
187	1	261,20	330	86.195
190	1	40,60	340	13.805
190	6	201,38	340	68.470
191	1	84,30	350	29.505
191	2	766,96	53,49	41.025
193	6	68,38	315	21.540
192	11	433,29	315	136.485
192	10	72,12	340	24.520
194	2	28,43	315	8.955

196	1	107,90	340	36.685
194	9	126,57	315	39.870
194	8	100,12	315	31.540
194	5	68,00	315	21.420
196	4	47,26	340	16.070
197	5	22,87	315	7.205
197	7	51,45	340	17.495
199	1	224,38	330	74.045
199	3	76,77	315	24.185
199	5	53,18	330	17.550
200	1	144,71	330	47.755
200	3	85,32	315	26.875
201	4	43,24	330	14.270
260	9	283,33	65,38	18.525
394	2	251,86	200	50.370
366	1	1.580,31	89,15	140.885
TOPLAM		5.850,05		1.218.390

9. BÖLÜM

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

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	22 Ekim 2012			
Rapor Tarihi	12 Aralık 2012			
Rapor No	031 - 2012/1774			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
184	4	155,67	340	52.930
184	7	30,68	330	10.125
185	7	47,97	315	15.110
185	9	104,27	330	34.410
186	8	106,21	315	33.455
186	9	55,03	315	17.335
186	10	52,97	315	16.685
186	11	73,32	315	23.095
187	1	261,20	330	86.195
190	1	40,60	340	13.805
190	6	201,38	340	68.470
191	1	84,30	350	29.505
191	2	766,96	49,62	38.055
193	6	68,38	315	21.540
192	11	433,29	315	136.485
192	10	72,12	340	24.520
194	2	28,43	315	8.955

196	1	107,90	340	36.685
194	9	126,57	315	39.870
194	8	100,12	315	31.540
194	5	68,00	315	21.420
196	4	47,26	340	16.070
197	5	22,87	315	7.205
197	7	51,45	340	17.495
199	1	224,38	330	74.045
199	3	76,77	315	24.185
199	5	53,18	330	17.550
200	1	144,71	330	47.755
200	3	85,32	315	26.875
201	4	43,24	330	14.270
260	9	283,33	60,65	17.185
394	2	251,86	200	50.370
366	1	1.580,31	82,70	130.690
			TOPLAM	1.203.885

10. BÖLÜM

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

1.218.390,-TL (Birmilyonikiyüzonsekizbinüçyüzdoksan Türk Lirası) kıymet takviri edilmiştir.

$(1.218.390,-TL \div 1,8070 \text{ TL/USD} (*) \cong 674.260,-USD)$

$(1.218.390,-TL \div 2,3200 \text{ TL/EURO} (*) \cong 525.170,-EURO)$

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8070 TL ve 1,-EURO = 2,3200 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.420.584,30 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Nisan 2013)

(Ekspertiz tarihi: 25 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Taşınmazların görüntüleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri