

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL ARNAVUTKÖY PARSELLERİ

HAZIRLAYAN



PERITUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZLARIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Talep Tarihi	06.05.2015	
Rapor No	2015EMLAKKONUT_GYO – 30	
Değerleme Tarihi	02.11.2015	
Rapor Tarihi	05.11.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam ve Hisseli Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi; 101 ada, 5 parsel; -/296 parsel; -/304 parsel; 135 ada, 151 parsel; 103 ada, 2 parsel; 101 ada, 1 parsel; 135 ada, 148 parsel; 135 ada, 149 parsel; 138 ada, 5 parsel; 139 ada, 5 parsel; 139 ada, 22 parsel; 139 ada, 35 parsel; 139 ada, 36 parsel; 139 ada, 37 parsel;	
İmar Durumu	Bkz. Belediye incelemesi bölümü	
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.	
Adresi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesinde konumludurlar.	
Gayrimenkuller İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	380.000.000,00TL	131.034.482,76 USD

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

2 - KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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

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

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

Raporu Hazırlayanlar

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

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	5
1.1. Dayanak Sözleşmesi	5
1.2. Değerleme Tarihi.....	5
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası.....	5
1.4. Rapor Türü	5
1.5. Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6. Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılmış Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	5
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	7
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	7
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	7
3.3. Uygunluk Beyanı	7
3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9
3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
3.4.2. Maliyet Yaklaşımı	10
3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	11
3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:.....	11
3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi	12
4. GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	14
4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	14
4.1.1. Demografik Veriler	14
4.1.2. Ekonomik Veriler	15
4.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	17
4.2.1. İstanbul İli	17
4.2.2. Arnavutköy İlçesi	18
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER.....	21
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	21
5.2. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	31
5.2.1. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	31
5.3. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	31
Bkz. Ekli Takbis belgeleri	33
5.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	33
5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler.....	35
5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortakları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	36
5.4.1. Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	40
5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	40
5.4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	40
5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortakları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	41
6.1. Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,.....	41
6.2. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özет Faktörler	41
6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	41
6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	41

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.4.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	42
6.4.2.	Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı.....	44
6.4.3.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	51
6.4.4.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,.....	51
6.4.5.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	51
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	54
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının UyumlAŞtırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,.....	54
7.2.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,.....	55
8.	SONUÇ	58
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	58
8.2.	Nihai Değer Takdiri	58
9.	RAPOR EKLERİ.....	58

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmesi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 01.06.2015 tarihi itibariyle çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanması esas teşkil edecek olan dokümanlar 02.11.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu sürede, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 02.11.2015'tür.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.'nin 06.05.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 05.11.2015 tarihinde, 2015EMLAKKONUT_GYO_30 rapor numarası ile tanzim edilmiştir

1.4. Rapor Türü

Bu çalışma, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi'nde 12 adet, "Tarla", 1 adet "Kargır Ahırı Müstemil Tarla", 1 adet "Kargır Ev" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit edilmesi amacıyla hazırlanmış bir değerlendirme raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

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

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

1.6. Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılmış Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlamamıştır.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altunçeşme mahalleli 6num sokak
No.16-A Blok Kat 16daire 77 Dap Royal
Mallarş /İstanbul Tel: 0216 428 32 33 - 34 - 35
Küçükçekmece V.D. 123 036 8320
Fax: 0216 428 32 63

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

Unvan : PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Merkez : Maltepe, İSTANBUL

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

Kuruluş Tarihi : 05.10.2011

Ticaret : 11.10.2011

Siciline Tescil

Tarihi

Ticaret Sicil : 792400

Numarası

Sermayesi : 300.000,00 TL

Kayıtlı Vergi : Küçükyalı Vergi Dairesi/7280368320
Dairesi/V. No

Faaliyet konusu : Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydalaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon - restitusyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu çalışma, yalnızca içerkte detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin güncel piyasadaki peşin satış değerlerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır; bu amaç doğrultusunda kullanılmak üzere Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A. Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında hazırlanmış değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A. Ş.'nin, 01.06.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müsteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanın değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacağındır.
- Değerleme uzmanın değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirmeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Aitaçegme mahallesi Çam Sokak
No:16/A Elok Kaj. Tədzir-77 Daş Royal
Maltape /İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34
E-mail: info@peritus.com.tr
Faks: 0216 428 32 35
Küçükçekmece V.D.223 836 8370

ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

3.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

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

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımıları aşağıdakileri içerir.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlendirmeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

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

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

3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi



● **Ayrıştırma Metodu**

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

3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilmektedir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralara ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanması dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız böülümlere dağıtıımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
 - Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,
- hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlendirmeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışıntılarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziyi elde tutma giderlerini tahmin etmek.

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

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

Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mümkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altböülümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtarlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Paylaşırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaşan bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.
- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri teknigi analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

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

4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

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

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

4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

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

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

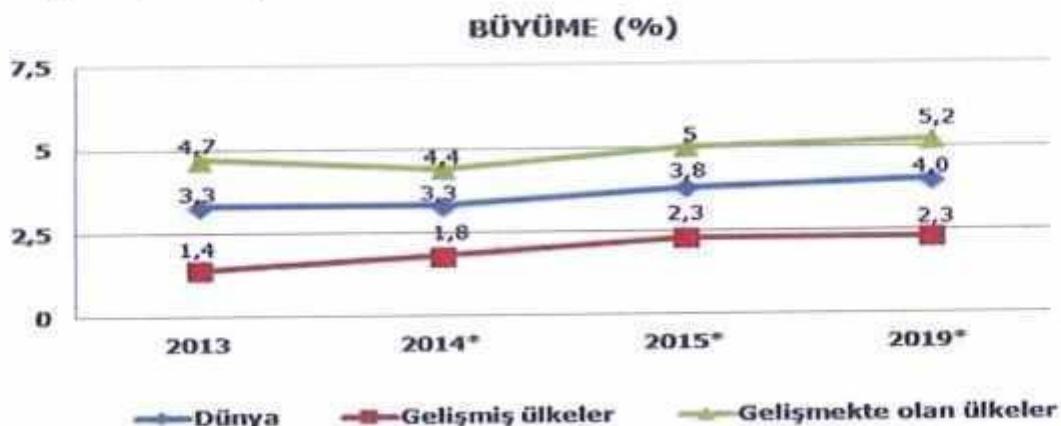
Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyle Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde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



4.1.2. Ekonomik Veriler

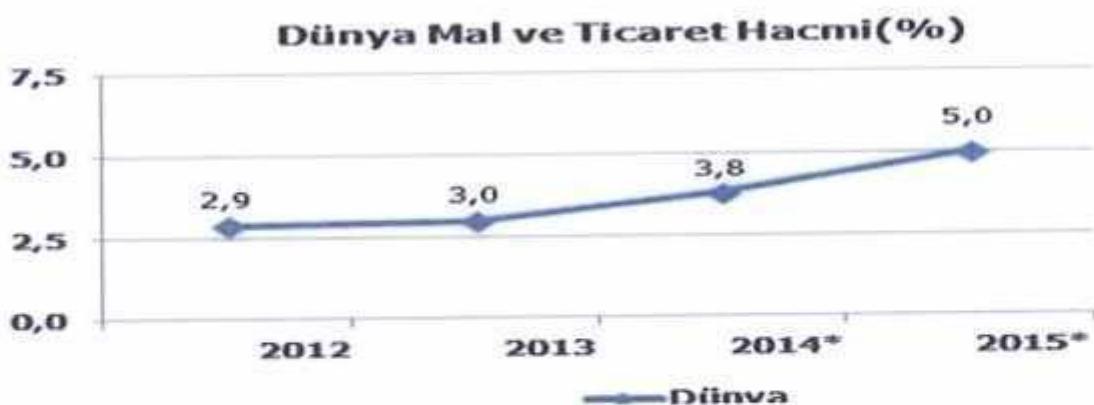
Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyütükten sonra 2014 yılına %3,3 büyümeye beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyümeye tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

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



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

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

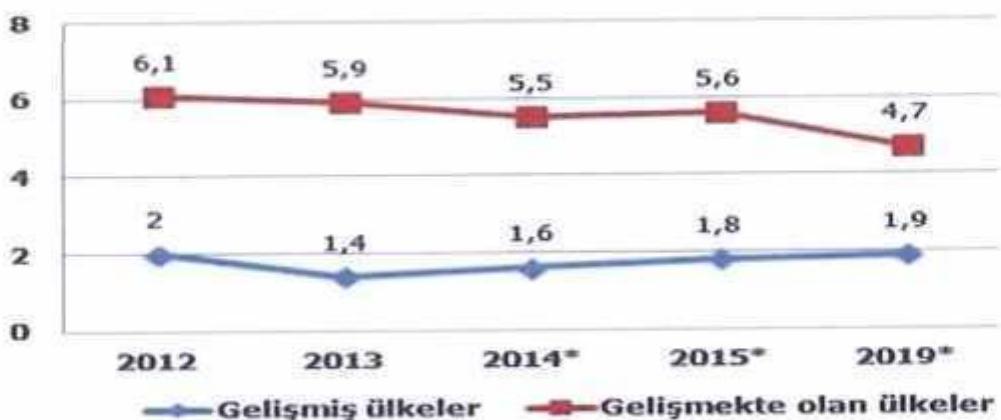


Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*) Tahmin

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında

%3,0'luk sınırlı bir büyümeye göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.

Tüketici Fiyatları (Değişim %)

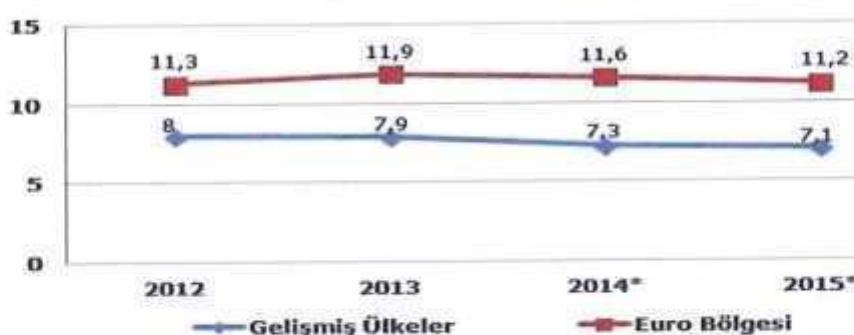


Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*) Tahmin

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

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

İşsizlik (Değişim %)



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

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

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

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

4.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2.1. İstanbul İli

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa

kıtاسında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.



İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu,

Büyücekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir.

Ekonominin yamacından İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektörde sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un onde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

4.2.2. Arnavutköy İlçesi

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde bulunan yerleşim birimlerinin tarihi geçmişin yaklaşık bin yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Arnavutköy sınırları içindeki bilinen en eski yerleşim birimi bugünkü Durusu (Terkos) semtidir. Durusu Gölü kenarına Bizans döneminde inşa edilen Trikos



Kalesi, İstanbul'un ön savunma hatlarından birini oluşturmaktaydı. İlçe sınırları içinde bulunan İmrahor (Emir-i ahor) köyü de, Fatih döneminden itibaren Osmanlı Sarayı'na atların yetiştirdiği bir yerdir. Hadımköy de yine Fatih dönemi hadımagalarından "Hadim Baba"dan adını almaktadır.

Arnavutköy sınırları içindeki Hadımköy 1969, Arnavutköy 1987, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk 1994 yılında "belde" statüsünü kazanmıştır. Ancak, özellikle Arnavutköy, "belde" statüsünü kazandıktan sonra yoğun göç almaya başlamış ve diğer beldelerle fiziksel olarak birleşmiştir.

06 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte 8 farklı belediyeye bağlı 32 mahalle, Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamilar Köyü'nün, Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı, Arnavutköy Belediyesi adı altında birleştirilmiştir. Arnavutköy, 506,52 km² yüzölçümü ile İstanbul'un dördüncü büyük ilçesidir.

Arnavutköy İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. İlçe, doğuda Eyüp, güneyde Başakşehir, Esenyurt ve Büyücekmece, batıda Çatalca ve kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. İlçenin yüzey şekilleri, dalgalı düzlıklar, küçük tepeler, vadiler, göller, barajlar, göletler, maden ocakları, tarım alanları, yerleşim birimleri, ormanlık ve makilik alanlardan oluşmaktadır. İlçe toprakları, kuzey ve doğu bölgelerinde tepelik ve dalgalı düzlıklar, güney ve batı bölgelerinde ise hafif dalgalı düzlıklarla oluşmaktadır. İlçenin kuzey doğusunda Karadeniz'e kadar uzanan bölgede eski taş, kum ve maden ocaklarının oluşturduğu onlarca gölcük yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 tane de gölet vardır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarlar ve alçak tepelerden oluşmaktadır. Ancak, kum ocakları, sahil şeridinin doğal

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

özellikini önemli ölçüde tahrip etmiştir. İlçe sınırları içindeki eski taş, kum ve maden ocaklarının bir bütün olarak ele alınacağı, alt ölçekli bir plana ihtiyaç vardır.

Arnavutköy İlçesi'nin büyük çoğunluğu, jeolojik ve jeofizik ilkeleri çerçevesinde yapılan genel kategorik ayrıma göre 3. derece (riski az) deprem bölgesidir

Yerleşim birimleri, ilçenin doğu bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk'un bulunduğu bu bölgenin nüfusu 2008 yılı itibarı ile 131.360 olup, toplam nüfusa oranı %80'in üzerindedir. Hadımköy güney batıda, Durusu-Karaburun aksı ise kuzeybatıda yer almaktadır. Büyük yerleşim birimleri genel olarak birleşmiş, yalnızca Hadımköy ve Durusu-Karaburun aksı, merkezî yerleşim alanından kopuktur. Bunların dışındaki yerleşim birimleri ise ilçenin değişik yerlerine dağılmış köylerden oluşmaktadır. İlçenin toplam yerleşim alanı 70,5 km² olup, ilçe topraklarının %14'ünü kaplamaktadır. Konutlar Arnavutköy merkezde genel olarak 2-4 katlı diğer yerleşim birimlerinde ise genel olarak 2-3 katlıdır. Bunların dışındakilerin büyük çoğunluğu ise, 1-2 katlı müstakil evlerdir. İlçenin çeşitli yerlerinde 5-6 katlı binalar da vardır. Taşoluk, Haraççı ve Durusu başta olmak üzere, ilçede son dönemlerde birçok villa ve sitenin inşa edildiği görülmektedir. Ayrıca, Arnavutköy merkezinde Arnavutköy Belediyesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin işbirliği ile, 6 katlı bloklar halinde toplam 574 adet modern toplu konut yapılmıştır. Yine İlçe sınırları içindeki Hadımköy bölgesinde 11 katlı bloklar halinde toplam 1012 konut yapılmıştır. Taşoluk bölgesinde TOKİ tarafından 3 katlı bloklar halinde toplam 1356 konut yapılmıştır.

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde, Haziran 2009 itibarı ile, 40 farklı iş kolunda toplam 108 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 84 tanesi Hadımköy Bölgesi'nde, 24 tanesi ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu tesislerde toplam 7.497 kişi çalışmaktadır. Bunların 6.595'i Hadımköy Bölgesi'nde, 902'si ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu veriler, Hadımköy Bölgesi'nin, İlçe'nin sanayi bölgesi konumunda olduğunu göstermektedir. Hadımköy'ün, bu niteliğinin pekiştirilerek devam ettirilmesi, yerel kalkınma açısından başarılı sonuçların elde edilmesine yol açacaktır. Hadımköy, demiryolu ve otoyol bağlantıları dolayısıyla, ulaşım açısından önemli avantajlara sahiptir ve ayrıca, Ambarlı Limanı'na da uzak değildir. Bunun yanı sıra, bölgenin önemli bir kısmında yapılaşma yasağı veya sınırlamalar da bulunmamaktadır.

İstanbul Ticaret Odası verilerine göre, Arnavutköy İlçesi sınırları içerisinde, İstanbul Ticaret Odası üyesi toplam 824 adet ticari müessese bulunmaktadır. Bunların 443 tanesi Arnavutköy Bölgesi'nde, 381 tanesi de Hadımköy Bölgesi'ndedir. Ticari müesseseler, 308 ayrı meslek (iş) kolunda faaliyet göstermektedir.

Arnavutköy İlçesi, zengin tarım ve orman alanlarına sahiptir. Orman alanları İlçe topraklarının %52'sini (259,4 km²), tarım alanları ise %35'ini (176,4 km²) oluşturmaktadır. İlçedeki mera alanlarının tespit edilmesi çalışmaları henüz tamamlanamamıştır. Taşoluk, Haraççı ve Bolluca bölgelerinde bulunan mera alanlarının büyük kısmı 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine aykırı olarak yapılan imar uygulaması sonucu vasif değişikliğine uğramıştır. Bu alanlar hakkında tapu iptali davası için gerekli işlemler başlatılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlçedeki ekili tarım arazilerinde ağırlıklı olarak buğday ve ayçiçeği ekimi yapılmaktadır. Bunları sırasıyla arpa, mısır, yulaf, fig ve diğer bitkiler izlemektedir

İlçedeki köylerin önemli geçim kaynaklarından birisi de hayvancılıktır. Genelde süt üretimine yönelik hayvancılık yapılmaktadır. Hayvancılık, büyük çiftliklerden ziyade küçük aile sürüleri şeklinde devam etmektedir. 2008 yılı verilerine göre, büyükbaş hayvancılık yapan 1.150 aile bulunmakta olup toplam 14.800 adet büyükbaş hayvan yetiştirilmektedir. Küçükbaş hayvancılık yapan 96 aile bulunmakta olup toplam 12.200 adet küçükbaş hayvan yetiştirilmektedir.

Ormanlar, ilçenin güney doğusunda, kuzeyinde ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. Kayıtlarda, ilçe topraklarının yarısından biraz fazlası (%52: 259,4 km²) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfini yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise ya tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır.

İlçedeki tarım alanları "mutlak" ve "marjinal" tarım alanları olarak iki kısımdan oluşmaktadır. İlçe topraklarının üçte birinden fazlası (%35: 176,4 km²) tarım alanıdır. Bu alanlar, ilçenin güneyinde, batısında ve orta kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgeler hafif dalgılı düzlikler şeklindedir. Ayrıca, ormanlık alanlar arasında da yer yer tarımsal araziler bulunmaktadır.

İlçe belediye kayıtlarına göre şu mahallelerden oluşmaktadır. Adnan Menderes Mahallesi, Anadolu Mahallesi, Arnavutköy Merkez Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Baklalı Mahallesi, Balaban Mahallesi, Bolluca Mahallesi, Boyalık Mahallesi, Çilingir Mahallesi, Deliklikaya Mahallesi, Dursunköy Mahallesi, Durusu Mahallesi, Fatih Mahallesi, Hacımaşlı Mahallesi, Hadımköy Mahallesi, Haraççı Mahallesi, Hastane Mahallesi, Hicret Mahallesi, İmrähör Mahallesi, İslambey Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Karaburun Mahallesi, Karlibayır Mahallesi, M.Akif Ersoy Mahallesi, M.Fevzi Çakmak Mahallesi, Mavigöl Mahallesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Nenehatun Mahallesi, Ömerli Mahallesi, Sazlıbosna Mahallesi, Taşoluk Mahallesi, Tayakadın Mahallesi, Terkos Mahallesi, Yassıören Mahallesi, Yavuz Selim Mahallesi, Yeniköy Mahallesi, Yeşilbayır Mahallesi

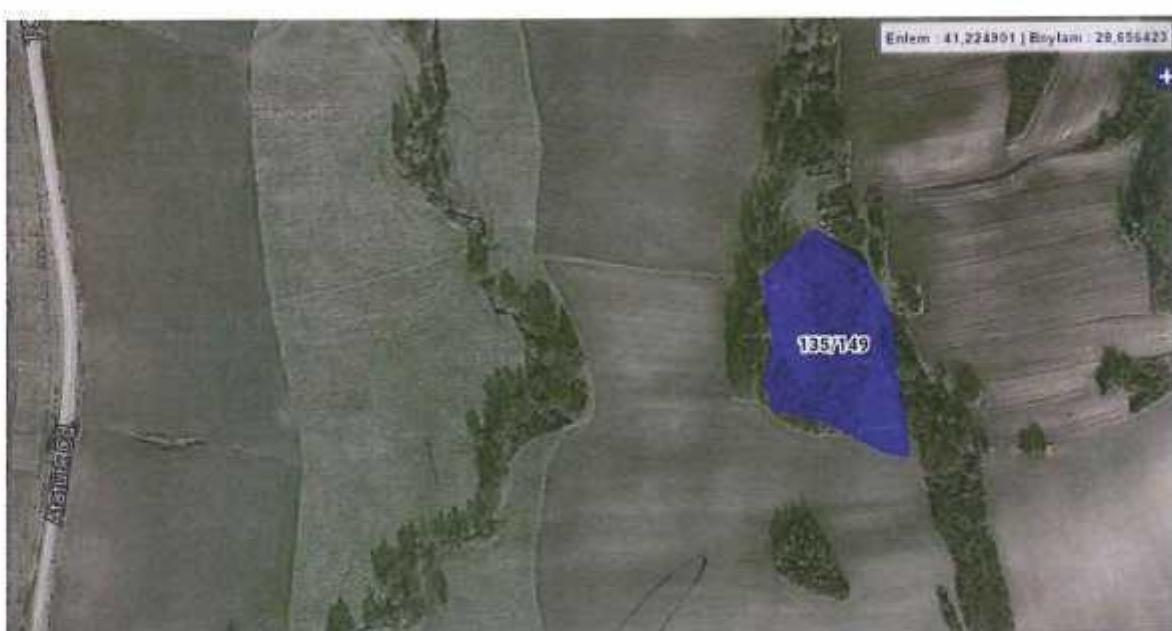
PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi'nde konumludurlar. Toplam yüzölçümleri ve vasıfları aşağıda görülmektedir.

Sıra No	Eski Ada No	Eski Parsel No	Geçerli Ada No	Geçerli Parsel No	Vasfi	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hisse Oranı		Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)
							Pay	Payda	
1	-	295	101	5	Tarla	1.077.257,15	140283	216770	697.148,43
2	-	296	-	296	Tarla	233.000,00	206523	233000	206.523,00
3	-	304	-	304	Tarla	10.828,15		Tam	10.828,15
4	-	738	135	151	Tarla	544.170,13	134001	182200	400.215,93
5	-	1481	103	2	Tarla	330.328,87	296331	333296	293.692,95
6	-	1083	101	1	Tarla	41.700,77		Tam	41.700,77
7	-	298	135	148	Tarla	203.119,54	164764	203013	164850,47
8	-	303	135	149	Tarla	8.372,18		Tam	8.372,18
9	-	737	138	5	Tarla	1.359.442,48	1080073	1470250	998.671,73
10	-	1490	139	5	Tarla	986.437,53	431742	528211	806.281,04
11	-	1491	139	22	Tarla	5.771,11	431742	528211	4.717,11
12	-	302	139	35	Kargır Ahırı Müştemil Tarla	3.920,33		Tam	3.920,33
13	-	300	139	36	Kargır Ev	645,48		Tam	645,48
14	-	301	139	37	Tarla	1.681,61		Tam	1.681,61
TOPLAM					4.806.675,33 m²				3.639.249,18 m²



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.




PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altıyıldız mahallesi 45m sokak
No:15-A Blok Kat:16 Daire:77 Dap Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Küçükçekmece V.D. 725 035 8320
Fax:0216 428 32 83



PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Akyazı Mah. İmamzade Mah. 1. Sokak
No:16-A Blok Kat:16 Daire:77 Dsp Royal

Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35

Küçükçekmece V.D.723 038 8320

Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



R
PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Allaydemir mahallesı Çam sokak
No:16-A/16lok Kat 18daire 77 Dsp Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35
Kuğulu Mah. V.D. 725 036 8320
Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altıyıldız mah. 16. Sokak
No:16-A Blok Kat 16daire /7 Dap Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Kod: 1000 V.D. 723 038 8320
Fax:0216 428 32 83



PERİTS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altayçesme mah.İlesi 25. no:ahş.
No:16-A Blok Kat 16Daire: 77 Dap: Royal
Mallıpe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Kıçılıkçı V.D.723 030 5320
Fax:0216 428 32 83



PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Alayçapa Mah. İmam Çınar Sokak
No:16-A Blok Kat:1 Edremit 77 Dap Höyük
Malatya / İsmiye Tel:0216 428 32 34 35
Külliye Mah. V.D.729 036 8320
Fax:0216 428 32 83



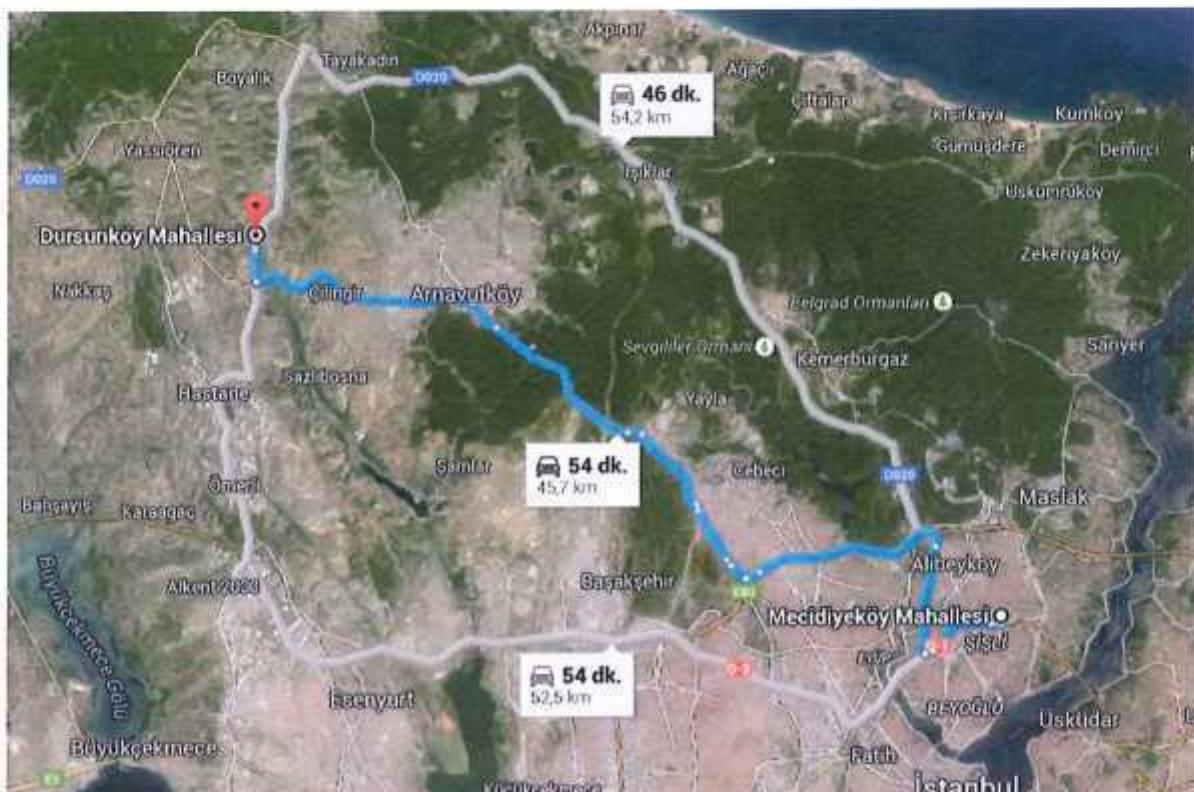


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altayçeşme mah.İleti güm. sokak
No:18-A Blok / Kat 16 daire: 77 Dap. noyai
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Küçükyah. V.D.723 836 8320
Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Parseller yapılaşmamış bir bölgdedir ve İstanbul şehir merkezine Eski Edirne Asfaltı üzerinden 45 km uzaklıktadır. Çevrede altyapı yetersiz olup araziler henüz tarla vasfındadır. Yakınlarda yerleşim bölgesi olarak Dursunköy köyü, Baklılı köyü, Hadımköy TOKİ konutları ve Hadımköy Kiptaş konutları vardır. Ticaret alanları sınırlıdır, yakında sadece Akpınar sanayi bölgesi ve Tüvtürk araç muayene istasyonu bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım Eski Edirne Asfaltı üzerinden sağlanabilmektedir.



Konu Gayrimenkullerden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Sabiha Gökçen Havalimanı	~90,1 km
Avrupa Otoyolu	~17,6 km
D100 (E5) Karayolu	~31,8 km
Boğaziçi Köprüsü	~56,4 km
FSM Köprüsü	~52,6 km
Atatürk Havalimanı	~45,9 km

Bölge Arnavutköy İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktır olup henüz tamamlanmamış altyapıya sahiptir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.2. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

- Taşınmazlar düz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Parsellerin toplam yüzölçümü 4.806.675,33 m² dir.
- Taşınmazların kesin sınırları belirlenmemiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici bir duvar, çit vb. sınır elemanı bulunmamaktadır.
- Parseller düzensiz şekillidirler.
- Bölgede altyapı tamamlanmamıştır.

5.2.1. Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat Özellikleri

Gayrimenkullerin boş arazilerdir, üzerinde yapı görülmemiştir.

5.3. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

	101 ada, 5 parsel	-/ 296 parsel	-/ 304 parsel	135 ada, 151 parsel
İL	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇE	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
MAHALLE	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	1.077.257,15 m ²	233.000,00 m ²	10.828,15 m ²	544.170,13 m ²
HİSSESİ	140283/216770	206523/233000	Tam	134001/182200
YEVMİYE NO	11277	11277	11277	11277
CİLT	3	3	4	8
SAYFA	295	296	304	735
İKTİSAP TARİHİ	05.06.2013	05.06.2013	05.06.2013	05.06.2013
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.


**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK**
Allaryesme mahallesı gün: 30.09.18
No:16-A Blok Kat 16 Daire T7 Dış Koyul
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Küçükçekmece V.D.728 036 8320
Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	103 ada, 2 parsel	101 ada, 1 parsel	135 ada, 148 parsel	135 ada, 149 parsel
İL	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇE	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
MAHALLE	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	330.328,87 m ²	41.700,77 m ²	203.119,54 m ²	8372,18 m ²
HİSSESİ	296331/333296	Tam	164764/203013	Tam
YEVMİYE NO	11277	11514	11514	11514
CİLT	20	11	4	4
SAYFA	1954	1087	298	303
İKTİSAP TARİHİ	05.06.2013	07.06.2013	07.06.2013	07.06.2013
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.

	138 ada, 5 parsel	139 ada, 5 parsel	139 ada, 22 parsel	139 ada, 35 parsel
İL	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇE	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
MAHALLE	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Tarla	Tarla	Tarla	Kargir Ahırı Müştemil Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	1.359.442,48 m ²	986.437,53 m ²	5.771,11 m ²	3.920,33 m ²
HİSSESİ	1080073/1470250	431742/528211	431742/528211	Tam
YEVMİYE NO	11514	11514	11514	11514
CİLT	8	21	21	4
SAYFA	734	1993	2007	302
İKTİSAP TARİHİ	07.06.2013	07.06.2013	07.06.2013	07.06.2013
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.

**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK**
 Altayçomo İmarları İşletmesi
 No:16-A Blok Kat 16Daire 77 Dşri Röyüt
 Maltepe / İstanbul Tel: 0216 428 32 33 - 34
 Kocaeli: 0231 036 8320
 Fax: 0216 428 32 89

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	139 ada, 36 parsel	139 ada, 37 parsel
İL	İstanbul	İstanbul
İLÇE	Arnavutköy	Arnavutköy
MAHALLE	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	Kargir Ev	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	645,48 m ²	1.681,61 m ²
HİSSESİ	Tam	Tam
YEVMİYE NO	11514	11514
CİLT	4	4
SAYFA	300	301
İKTİSAP TARİHİ	07.06.2013	07.06.2013
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.

Bkz. Ekli Takbis belgeleri

5.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu, taşınmazın tapu kayıtlarında ve TAKBİS belgesi üzerinde yapılan inceleme neticesinde:

- -/ 296 parsel üzerinde;

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2012 – 4444)

- -/ 296 parsel; 103 ada, 2 parsel ve 139 ada, 5 parsel üzerinde;

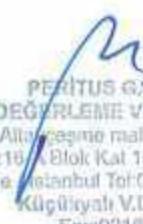
Beyan: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 31/12/2012 tarih 2011/120 sayılı yazısına istinaden kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. (20.03.2013 – 5577)

- -/ 304 parsel üzerinde;

İrtifak: M: Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29869 M² mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı Etibank A.Ş. (30.09.1965 – 484)

- 135 ada, 151 parsel üzerinde;

Beyan: Mülkiyet İntikalinin Toprak Ve Tarih Reformunun Uygulanması Açısından Geçersiz Sayılacağı – 0


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altıncı genel mali alanlı şam sokağı
No:10/A Blok Kat 16Daire: 77 Dış İtoyal
Maltepe /İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34
Küçükçiftlik V.D.728 030 8320
Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- **103 ada, 2 parsel ve 135 ada, 148 parsel üzerinde;**

İrtifak: M:TEK.İehine irtifak hakkı. Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (30.09.1965 – 484)

- **101 ada, 1 parsel; 139 ada, 37 parsel; 139 ada, 36 parsel; 135 ada, 149 parsel; 139 ada, 35 parsel üzerinde;**

Beyan Diğer (Konusu: -6306 Sayılı Kanun Kapsamında Rezerv Yapı Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: -01/04/2013 Sayı: -652 İstanbul Kadastrosu Müdürlüğü 03.04.2013 – 6646

Açıklama:

3402 sayılı Kanunun 22. Maddesinin ilgili bölümü şu şekildedir.

Evvəlce kadastrosu yapılan yerler:

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvəlce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 nci maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama nitelğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fikra hükmü uygulanmaz.

Bu çerçevede Takbis kayıtlarında halen -/296 parsel olarak geçen parselin üzerinde yapılan yeni kadastro çalışmasına istinaden tapu'da bu şerhin bulunduğu düşünülmektedir. Beyanın GYO portföyünde bulunma konusunda olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

(Rapor konu parseller bir sıra içerisinde kadastro yenileme işlemine tabi tutulmaktadır ve ada/parsel no'ları da bu süreçte yenilenmektedir, ilgili Tapu Müdürlüğü'ndeki kütükte de taşınmazların ada/parsel numaraları çizilerek yanlarına yazılmıştır. Kütükte diğerleri gibi -/296 ve -/304 parsellerin de üzerleri çizilmiş ve yanlarına sırasıyla 102/1 parsel ve 135/150 parsel olarak yenileri yazılmıştır. Fakat diğer parsellerden farklı olarak bu parsellerin no'ları TAKBİS kayıtlarında halen yenilenmemiştir ve -/296 ve -/304 olarak geçmektedirler. Sürecin devam etmekte olduğu düşünüldüğünden rapor içindeki parsel bilgileri Takbis kayıtlarına uygun olarak eski halleriyle alınmıştır.)

"Mülkiyet İntikalinin Toprak Ve Tarım (sehven "tarih" yazılmıştır) Reformunun Uygulanması

Açısından Geçersiz Sayılacağı" beyanı. tarım arazilerinin bölünmesini engellemeye amaçlıdır. Bölge, artık "Rezerv Yapı Alanı" olduğu için Çevre Şehircilik Bakanlığı düzenlemelerine tabidir ve tarım arazisi

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

nitelğini kaybetmiştir. Bu konuya ilgili beyanın GYO portföyünde bulunma konusunda olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidatlarda görülen mevcut şerh ve beyanların GYO portföyüne alınma konusunda olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

Gayrimenkullerin tapu kayıtları 16 ve 27 Ekim 2015 tarihlerinde ilgili tapu müdürlüğünde görülmüştür. Son üç yıllık sürede gayrimenkullerin bazlarında parsel numaraları yenilenmiş, bazlarında ise kadastro çalışmalarına paralel olarak alanları küçük değişikliklere uğramıştır. Tüm değişimler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Eski Ada No	Eski Parsel No	Eski Yüzölçümü (m ²)	Geçerli Ada No	Geçerli Parsel No	Yeni Yüzölçümü (m ²)
1	-	295	1.083.850,00	101	5	1.077.257,15
2	-	296	233.000,00	-	296	233.000,00
3	-	304	10.950,00	-	304	10.828,15
4	-	738	546.600,00	135	151	544.170,13
5	-	1481	330.445,00	103	2	330.328,87
6	-	1083	41.700,00	101	1	41.700,77
7	-	298	203.013,00	135	148	203.119,54
8	-	303	8.350,00	135	149	8.372,18
9	-	737	1.353.135,00	138	5	1.359.442,48
10	-	1490	974.253,00	139	5	986.437,53
11	-	1491	5.770,00	139	22	5.771,11
12	-	302	3.900,00	139	35	3.920,33
13	-	300	644	139	36	645,48
14	-	301	1.700,00	139	37	1.681,61
TOPLAM						4.806.675,33

135/148 ve -/296 parceller Soft Metal San. Ve Tic. Ltd. Şti adına, diğer tüm parceller Giz Ajans Org. Rek. Tan. ve Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı iken tapular önce 05.06.2013 tarihinde 11192 sayılı yevmiye ile tashih olarak Yıldız Holding üzerine devredilmiş, sonra aynı gün 11277 yevmiye ile Emlak Konut GYO A.Ş. üzerine tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu hisse tapuları dışında son üç senede bir değişiklik görülmemiştir.

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

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

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altayçögür Mah. İlyas Çınar Sokak
No:16-A Blok Kat: 18Daire /7 Dap Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Küçükçekmece V.D.723 038 8320
Fax:0216 428 32 83

5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

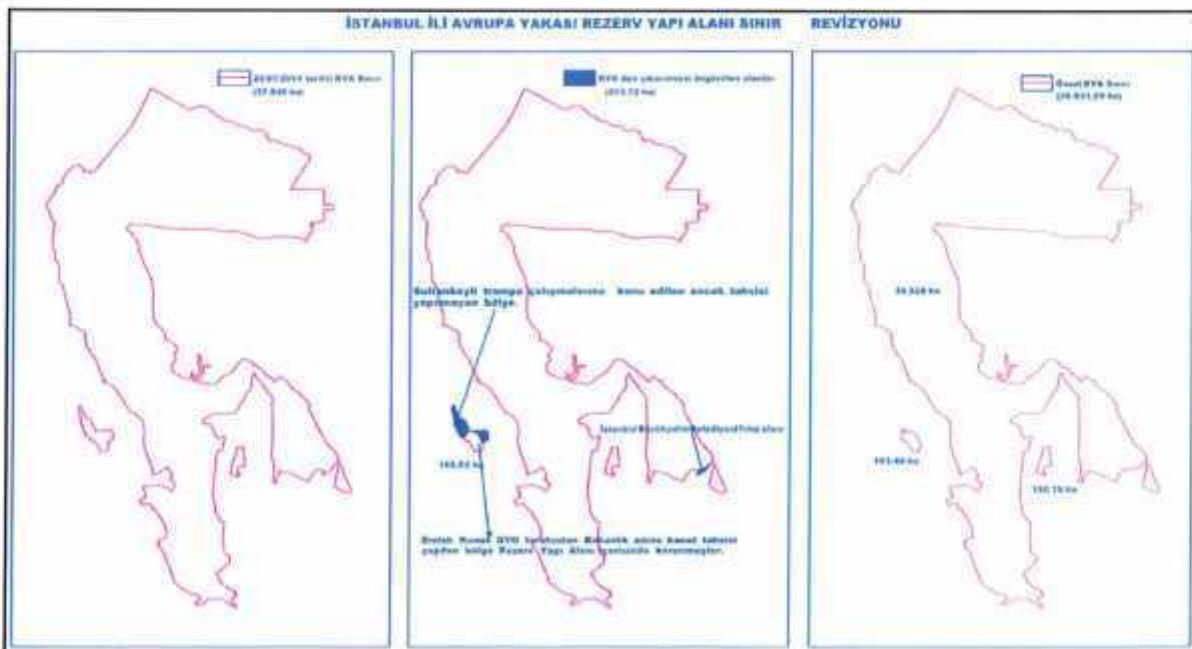
Arnavutköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazların bulunduğu bölgede 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uugulama İmar Planı bulunmamaktadır.

08.09.2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile sınır koordinatları belirlenen daha sonra 20.09.2013 tarih 14534 sayılı olurları ile 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanunun 2. Maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş, 30.04.2014 tarih ve 28987 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, 13.08.2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile sınır ve koordinatları belirlenen alanın yeniden koordinatlarının belirlenmesi hakkındaki karar ile Rezerv Yapı Alanı sınırları içinde kalmaktadır.

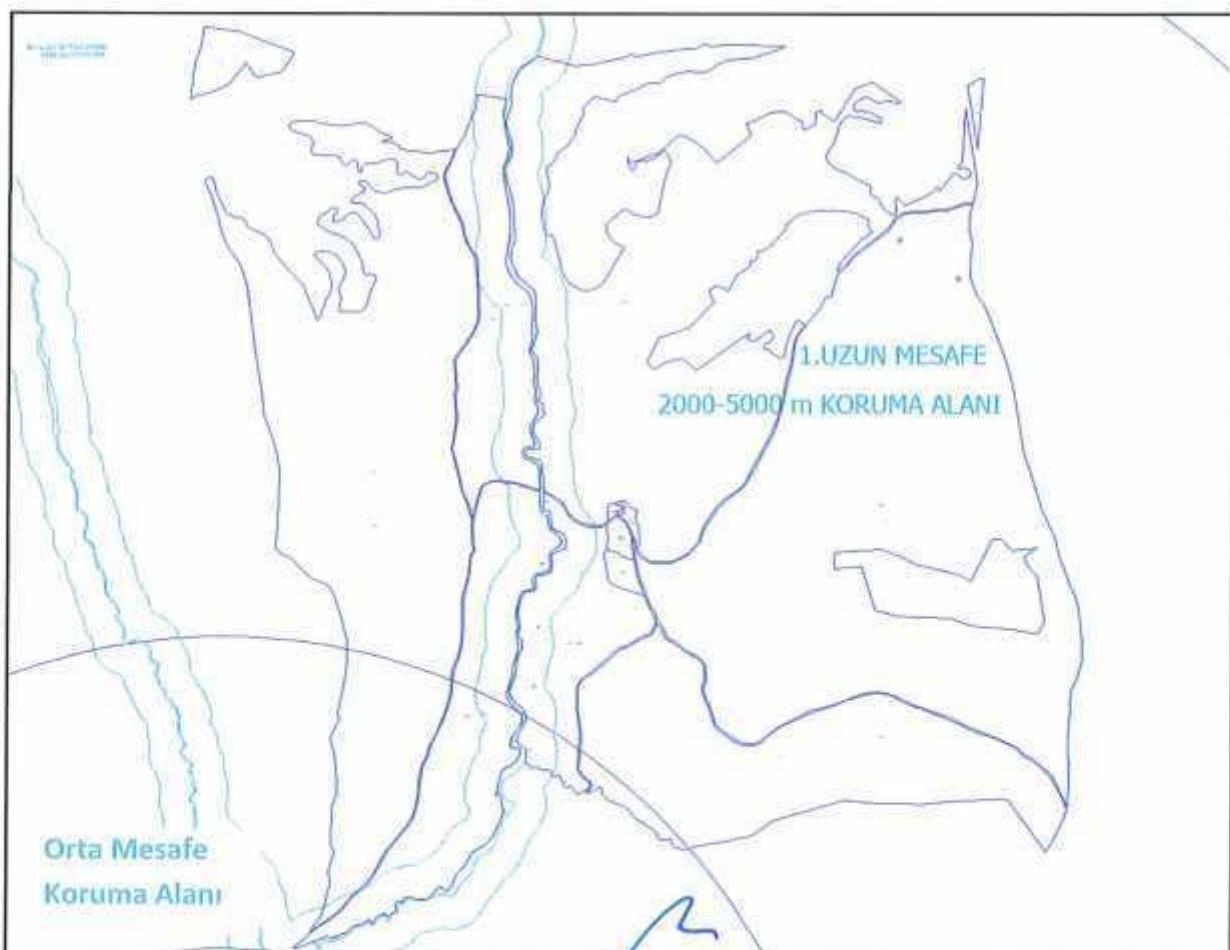
İstanbul Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Revizyonu



İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Sınır Revizyonu

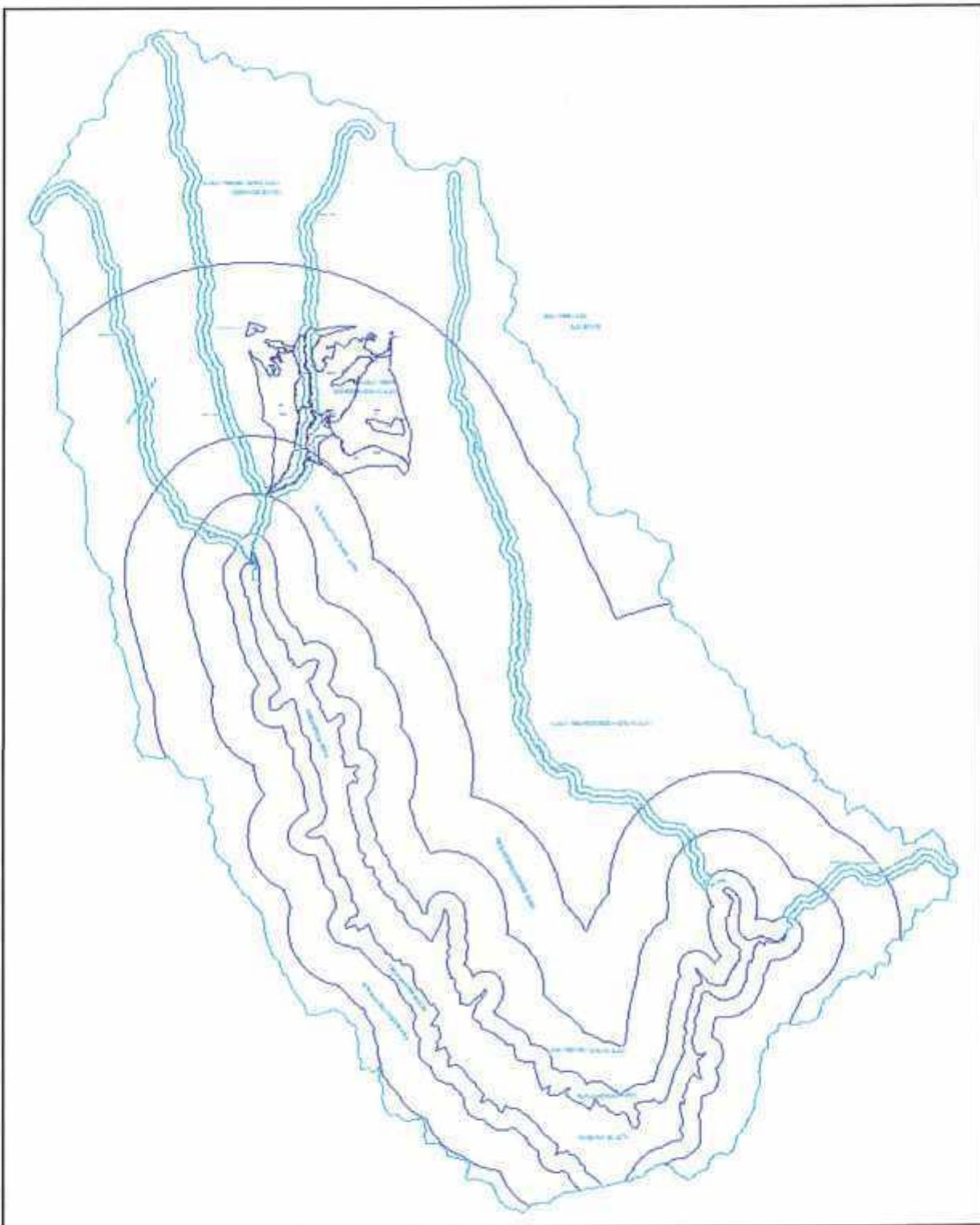


Sazlıdere Havzası ve Baklalı Deresi Koruma Kuşakları Sınırları



**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK**
Altıncıköy mahalles/cam sokak
No:1-A Blok Kat 16daire-77. Oda Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 3
Küçükçekmece V.D.723-030 E320
Fax:0216 428 32 83

Değerleme Konusu Parsellerin Sazlıdere Havzası Üzerindeki Konumları



**PERIT GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANİSMANLIĞI**
Altaynöma mahallesinde güm sokak
No:15/A-1. kat 16daire 77 Osp. Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0219 428 32 33 - 34 35
Kuguluşuk V.D. 723 035 8320
Fax:0219 428 32 83 **RA**

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-30

RAPOR TARİHİ: 05.11.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İŞKİ Genel Müdürlüğü'nün yürürlükteki **İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği**'nin 6 maddesinin 9. Fikrasına göre İçme suyu havzalarında imar planları hazırlanırken dikkat edilmesi gereken esaslarda;

- b)** Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez.
 - c)** İmar planı bulunmayan içme suyu havzalarında, imar planları hazırlanıncaya kadar yapışmaya izin verilmez.
 - d)** İçme suyu havzalarında, imar planları hazırlanırken; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümleri gereğince, her bir havza için "özel hükümler" belirleninceye kadar imar planlarında; Ek-2'de verilen yoğunluk değerleri aşılamaz."
- ibareleri bulunmaktadır.

Yönetmeliğin sonunda yer alan Ek-2'de ise Sazlıdere havzasında Merkez bölgede kalan kısımlar için yoğunluk Uzun Mesafeli Koruma Kuşaklarında 80 kişi/ha (~0,3 emsal), Orta Mesafeli Koruma Kuşaklarında 40 kişi/ha (~0,15 emsal) olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla Dursunköy mahallesinde bulunan değerlendirme konusu parcellerin imara açılması halinde yoğunluk bu değerleri aşamayacaktır.

EK – 2 (Yeniden düzenlenen ek: 17.07.2014 tarih, 13 sayılı Genel Kurul Kararı Yönetmeliğin 4.ncü maddesi)

Ek-2: Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 16 ncı Maddesi Gereğince Her Bir Havza İçin Özel Hükümler Belirleninceye Kadar, İmar Planları Hazırlanırken Uyulması Gereken Yoğunluk Değerleri

Havzası	Belediyesi	ORTA Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)	UZUN Mesafeli Koruma Alanı Ortalama Yoğunluk (Kişi/ha)
ALİBEY	ARNAVUTKÖY (Merkez)	40	80
		20	25
	BAŞAKŞEHİR	20	25
	EYÜP	30	50
SAZLIDERE	ARNAVUTKÖY (Merkez)	40	60
		20	25
	BAŞAKŞEHİR	20	25

(<http://www.iski.gov.tr/Web/UserFiles/File/mevzuat/pdf/ISKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği .pdf>)

**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK**

Altayçeşme mahallesi çamur sokak
No:16-A Blok/Kat 1Bdure 77 Üçap Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Küçükçekmece V.D.723 836 8320
Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.4.1. Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Halihazırda gayrimenkuller üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir çalışma ve paylaşmaya dair yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

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

5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortakları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı ÇerçeveSinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa/arazi nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. İmar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklısı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

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

6.2. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özет Faktörler

Olumlu etkenler:

- Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda planlama avantajları bulunmaktadır.
- Üzerlerinde toplu konut ve ticaret projesi geliştirilebilecek konum, büyülük ve fiziksel özelliklere sahiptirler.

Olumsuz etkenler:

- Bölgenin alt yapısı tamamlanmamıştır.
- Ulaşımları kolay sağlanamamaktadır.
- Bölgede talep durgundur.
- Yakın çevrelerinde büyük ve nitelikli yapı/proje sayısı azdır.
- Hisseli mülkiyet yapısına sahip olması

6.3. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarında, raporun 3.4 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımından rapora konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmış ve kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Arsanın değer tespiti için **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu parsel ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsallere yer verilmiştir.

Bu bölümde parsellerin değerlerini bulmak için önce Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve sonra alternatif olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılacaktır. Her iki yöntemle bulunan rakamlar bir tabloda karşılaştırılacak/kıyaslanacak ve parsel hisselerinin nihai toplu değerleri takdir edilecektir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.4.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş/fili değerleme tarihi itibarı ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

ARSA EMSALLERİ TABLOSU					
	AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
		Alanı m²	TL	TL/m²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)
E-1	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 1128 m ² yüzölçümlü tarla hissesi için 175.000.-TL istenmektedir. Kadioğlu Emlak: 0 (532) 151 33 17 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-doga-manzarali-1128-m2-arsa-kadioglu-emlaga-gelen-kazaniyor-233971180/detay	1128	175.000	155,14	155
E-2	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 188 m ² yüzölçümlü tarla hissesi için 37.500.-TL istenmektedir. Yeşiltepe Arsa Ofisi: 0 (212) 432 75 52 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-arnavutkoy-yassiorende-caddeye-yakin-yatirimlik-arsa-227778770/detay	188	37.500	199,47	200
E-3	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 250 m ² yüzölçümlü tarla hissesi için 40.750.-TL istenmektedir. Yasin Gayrimenkul: 0 (212) 597 60 33 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-yassieren-de-uygun-yatirimlik-arsa-227304251/detay	250	40.750	163	160
E-4	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 358 m ² yüzölçümlü tarla hissesi için 66.750.-TL istenmektedir. Yasin Gayrimenkul: 0 (212) 597 60 33 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-yassieren-de-hakim-noktada-uygun-arsa-228413841/detay	358	66.750	186,45	185
E-5	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 582 m ² yüzölçümlü tarla hissesi için 92.000.-TL istenmektedir. Kuzey Gayrimenkul: 0 (531) 898 52 62 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-dursunkoy-de-cadde-cephe-muthis-konumda-yatirimlik-arsa-235674682/detay	582	92.000	158,08	160
E-6	Taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu olan 980 m ² yüzölçümlü tarla hissesi için 163.500.-TL istenmektedir. Genco Ozan: 0 (532) 708 83 96 İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-rezerv-konut-alanina-ayrlan-bolgdede-tepe-konumda-170621730/detay	980	163.500	166,84	165


PERİTUS GAYRİMENKUL
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
 A.Ş.
 Altyapıya mahsus olan tüm teknik
 No: 16-A Blok Kat 1603/07. Daire数
 Marmara / İstanbul Tel: 0216 428 32 11
 Kigililiyah V. 0.721 056 2320
 Fax: 0216 428 32 82

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Verilen emsallerden hareketle bölgede değerlerin 130-150 TL/m² civarında olduğu kanaatine varılmıştır. Değerleri etkileyen faktörler olarak;

-Arazilerin alanı büyükçe alıcı sayısı da azalacağından ötürü birim fiyatlarında büyümeye orantılı genel bir miktar düşme öngörlülmüştür.

-Parsellerin bölgede mevcut koruma kuşaklarından ne kadar etkilendiklerine bakılmış, imar planı yapılır ve DOP kesintileriyle imar parseline dönüşülürken öncelikle yapışma koşulları daha olumsuz kısımların terk edileceği varsayılmıştır. Bu çerçevede toplam inşaat alanı oransal olarak diğerlerinden daha kısıtlı parsellere takdir edilen emsal değerleri de, diğer parsellerden aşağıda tutulmuştur.

-Parsellerin konumları, yola cepheleri ve fizikal özelliklerini dikkate alınmıştır.

Ekte, emsal karşılaştırma yöntemiyle ulaşılan değer tablosu görülmektedir.

EMSAM KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI İLE ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI							
Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Gayrimenkul Değeri, TL	Hisselerin Değeri, TL
1	101	5	1.077.257,15	701.405,01	135,00	145.429.715,25	94.689.675,75
2	-	296	233.000,00	206.653,01	60,00	13.980.000,00	12.399.180,84
3	-	304	10.828,15	10.949,84	155,00	1.678.363,25	1.697.224,92
4	135	151	544.170,13	401.997,23	120,00	65.300.415,60	48.239.667,66
5	103	2	330.328,87	293.792,00	60,00	19.819.732,20	17.627.520,12
6	101	1	41.700,77	41.700,77	125,00	5.212.596,25	5.212.596,25
7	135	148	203.119,54	164.850,47	65,00	13.202.770,10	10.715.280,55
8	135	149	8.372,18	8.372,18	150,00	1.255.827,00	1.255.827,00
9	138	5	1.359.442,48	998.671,73	115,00	156.335.885,20	114.847.248,95
10	139	5	986.437,53	806.281,04	90,00	88.779.377,70	72.565.293,60
11	139	22	5.771,11	4.717,11	150,00	865.666,50	707.566,50
12	139	35	3.920,33	3.920,33	150,00	588.049,50	588.049,50
13	139	36	645,48	645,48	150,00	96.822,00	96.822,00
14	139	37	1.681,61	1.681,61	150,00	252.241,50	252.241,50
Toplamlar:			4.806.675,33	3.645.637,81		512.797.462,05	380.894.195,15

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.4.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Parsellerin bulunduğu bölge rezerv yapı alanıdır ve aynı zamanda Sazlıdere Havzası Koruma alanı içerisinde yer almaktadır. Bölgede imar planı yoktur ve araziler şu an Tarla vasıflıdır. Arazilerin büyük bölümü Sazlıdere Havzası Koruma Alanında Uzun Mesafeli Koruma kuşağında, bir kısmı, Orta Mesafeli Koruma Kuşağında yer almaktadır. Ayrıca havza içerisindeki Baklalı Dere Deresi arazilerin bazlarının üzerinden geçmektedir ve Dere Mutlak Sınırında kalan alan yapışmaya her zaman kapalı olacaktır.

İmar durum bilgilerini özetleyen 5.4. bölümde ifade edildiği gibi bu bölge imara açıldığı takdirde, imar planlarında Orta Mesafeli Koruma kuşağı için emsal 0,15'i, Uzun Mesafeli Koruma Kuşağında ise emsal 0,30'u aşamayacaktır. Bu bilgiler çerçevesinde bir proje geliştirme yapılmıştır. Halihazırda bölge imara açık olmadığı için raporun bu bölümü sadece varsayımlara dayalıdır ve bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Öncelikle parselerin tümünün yapışma imkanları araştırılacaktır. Bunun için parselerin Baklalı Dersi Mutlak Koruma Alanında kalan alanları, Orta Mesafe Koruma Kuşağında kalan alanları ve Uzun Mesafe Koruma Kuşağında kalan alanları çıkartılmıştır. Arazilerden DOP kesintisi yapılırken terklerin, öncelikle yapışma açısından en olumsuz koşullara sahip alanlardan başlayacağı varsayılmıştır. İmar durum bilgilerini özetleyen 5.4. bölümde anılan nedenlerden ötürü Dere Mutlak Sınırında bulunan alanlar yoğunluk hesabına dahil edilmeyecektir. Bu yüzden önce bu alanlar, sonrasında Orta Mesafe Koruma Kuşağında kalan alanlar, en son olarak Uzun Mesafe Koruma Kuşağında kalan alanların terk edileceği varsayılmıştır. Parsellerin her biri için, geriye kalan alanları üzerinden, bahsi geçen 0,15 ve 0,30 emsallerle ortaya çıkacak inşaat alanları hesaplanmıştır. Sonrasında tüm parselerin satılabilir alanları için toplam alan üzerinden bir proje geliştirilmiş ve bir gelir indirgeme hesabı yapılmıştır. Son olarak bulunan toplam değer, arazilere, kendilerinden gelen inşaat alanı oranında dağıtılarak arazilerin her birinin değerine ulaşmıştır.

Arazilerin % 40 DOP ve % 10 KOP kesintisine uğrayacağı düşünülmüş, KOP kesintisinden gelebilecek olası bedeller ihmali edilmiştir.

Arazilerin DOP ve KOP kesintileri öncesi Koruma Kuşakları üzerinde kalan ve havza sınırlarını gösteren plandan dağılımları aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Arazilerde terklerin (DOP+KOP kesintilerinin), koruma havzası alanından yapılacak变量 varsayılmış ve arazi alanlarının Koruma Kuşaklarına dağılımı tabloda gösterilmiştir. Tabloda görüldüğü gibi -/296 parsel ve 103 ada 2 parselin Dere Mutlak Sınırı içerisinde kalan alanlarının çokluğundan ötürü DOP kesintisi sonrası kalan alanlarının tamamında yapışamamaktadırlar.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Konum		Parcel Alanlarının Koruma Kuşaklarına Göre Dağılımı (m ²)				
Ada	Parcel	Toplam Alan	Hisse Alanı	UMKK**	OMKK***	Baklalı DMS*
101	5	1.077.257,15	697.148,43	858.751,10	214.687,78	3.818,27
-	296	233.000,00	206.523,00	100.645,92	0,00	132.354,08
-	304	10.828,15	10.828,15	10.828,15	0,00	
135	151	544.170,13	400.215,93	516.961,62	27.208,51	
103	2	330.328,87	293.692,95	72.474,99	72.474,99	185.378,89
101	1	41.700,77	41.700,77	41.700,77	0,00	
135	148	203.119,54	164.850,47	91.600,37	16.164,77	95.354,40
135	149	8.372,18	8.372,18	8.372,18	0,00	
138	5	1.359.442,48	998.671,73	1.359.442,48	0,00	
139	5	986.437,53	806.281,04	831.177,93	0,00	155.259,60
139	22	5.771,11	4.717,11	5.771,11	0,00	
139	35	3.920,33	3.920,33	3.920,33	0,00	
139	36	645,48	645,48	645,48	0,00	
139	37	1.681,61	1.681,61	1.681,61	0,00	
Toplamlar		4.806.675,33	3.639.249,18	330.536,04	3.903.974,04	572.165,25

Koruma kuşağı alanlarının hisse alanı oranlarına göre dağılımını gösteren tablo aşağıdadır. Tabloda ayrıca kesinti alanları da aynı oranlarla dağıtılarak gösterilmiştir.

Konum		Hisseye Düşen Koruma Kuşağı Alanları (m ²)				
Ada	Parcel	UMKK	OMKK	Baklalı DMS	DOP + KOP**** kesintisi	Toplam Kesinti
101	5	555.741,94	138.935,49	2.471,00	348.574,22	348.574,22
-	296	89.209,00	0,00	117.314,00	103.261,50	117.314,00
-	304	10.828,15	0,00	0,00	5.414,08	5.414,08
135	151	380.205,13	20.010,80	0,00	200.107,97	200.107,97
103	2	64.436,98	64.436,98	164.819,00	146.846,48	164.819,00
101	1	41.700,77	0,00	0,00	20.850,39	20.850,39
135	148	74.342,25	13.119,22	77.389,00	82.425,24	82.425,24
135	149	8.372,18	0,00	0,00	4.186,09	4.186,09
138	5	998.671,73	0,00	0,00	499.335,87	499.335,87
139	5	679.377,04	0,00	126.904,00	403.140,52	403.140,52
139	22	4.717,11	0,00	0,00	2.358,56	2.358,56
139	35	3.920,33	0,00	0,00	1.960,17	1.960,17
139	36	645,48	0,00	0,00	322,74	322,74
139	37	1.681,61	0,00	0,00	840,81	840,81
Toplamlar		2.913.849,70	236.502,48	488.897,00	1.819.624,59	1.851.649,62

*Baklalı DMS: Baklalı Derezi Mutlak Koruma Sınırında kalan alanlar

**UMKK: Uzun Mesafe Koruma Kuşağında kalan alanlar

***OMKK: Orta Mesafe Koruma Kuşağında kalan Alanlar

****DOP+KOP: DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) ve KOP (Kamu Ortaklık Payı) uygulaması

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DOP+KOP Sonrası Hisseye Düşen Alanların Koruma Kuşaklarına Dağılımı ve bunun sonucunda ortaya çıkan inşaat alanları

Konum		DOP+KOP Sonrası Hisseye Düşen Alanların Koruma Kuşaklarına Dağılımı (m ²)			İnşaat Alanı Hesabı (m ²)			
Ada	Parsel	Net Parsel Alanı	UMKK	OMKK	UMKK Emsal	OMKK Emsal	İnşaat Alanı	Toplam Satılabilir Alana Katkı oranı (%)
101	5	348.574,22	348.574,22		0,3	0,15	104.572,26	199,03
-	296	89.209,00	89.209,00		0,3	0,15	26.762,70	50,94
-	304	5.414,08	5.414,08		0,3	0,15	1.624,22	3,09
135	151	200.107,97	200.107,97		0,3	0,15	60.032,39	114,26
103	2	128.873,95	64.436,98	64.436,98	0,3	0,15	28.996,64	55,19
101	1	20.850,39	20.850,39		0,3	0,15	6.255,12	11,91
135	148	82.425,24	74.342,25	8.082,99	0,3	0,15	23.515,12	44,76
135	149	4.186,09	4.186,09		0,3	0,15	1.255,83	2,39
138	5	499.335,87	499.335,87		0,3	0,15	149.800,76	285,12
139	5	403.140,52	403.140,52		0,3	0,15	120.942,16	230,19
139	22	2.358,56	2.358,56		0,3	0,15	707,57	1,35
139	35	1.960,17	1.960,17		0,3	0,15	588,05	1,12
139	36	322,74	322,74		0,3	0,15	96,82	0,18
139	37	840,81	840,81		0,3	0,15	252,24	0,48
Toplamlar		1.787.599,57	1.715.079,60	72.519,96			525.401,88	

Bu bilgiler ışığında tüm parsellere hisselere düşen alanlar, tek bir parsel gibi düşünülerek üzerinde tek bir proje geliştirilecek ve ortaya çıkan değer satılabilir alana yaptıkları katkı oranında parsel hisselerine dağıtılacaktır.

Emsale dahil satılabilir alanlar toplamı 525.401,88 m²dir. Değerleme konusu parseller üzerinde villa tipi konut kullanım amaçlı proje geliştirilmiştir. Düşük yoğunluk gerektiren yapılışma koşullarından dolayı konutların 2/3'ünde standart villa, 1/3'ünde lüks villa tipi yapılışma gerçekleştirilecektir. Bundan ötürü 350.267,92 m² alan villa, 175.133,96 m² alan ise lüks villa fonksiyonlu satılabilir alan olarak hesaba katılacaktır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık lüks konut ve villa emsalleri araştırılarak proje gelirleri hesaplanmış,
- Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda parseller üzerinde inşa edilecek yapıların inşaat maliyeti hesaplanarak projenin olası geliştirme maliyeti hesaplanmış,
- Sonuç olarak, proje gelir ve giderleri, varsayılan ıskonto oranıyla günümüz değerlerine indirgenmek suretiyle gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi ile bugünkü parsel hisse değerine ulaşılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu parselerin emsale dahil inşaat alanı 525.401,88m² dir.

A. TOPLAM İNŞAAT ALANI VARSAYIMI:

Parseller üzerinde toplam 693.530,49 m² kapalı alanlı lüks ve müstakil tip villalar ile standart tip villalar olmak üzere konut projeleri geliştirilecektir.

Emsal dışı satılabilir kapalı alan emsale dahil alanın % 20'si olarak hesaplanmıştır. Bu alan lüks villalarda toplam olarak 35.026,79 m², standart tip villalarda ise 70.053,58 m² olarak hesaplanmıştır.

- Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan; Zemin üstünde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 16.Madde, 4.Bendi; "Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam % 20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkışlar ile kat bahçe ve terasları, kiş bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez." olarak belirlenmiş olup, detayları aşağıda verilmiştir.

Lüks tip villa projesinde ortak alan olmayacağı varsayılmıştır. Standart villalarda ise %15 oranında kapalı ortak alana yer verilecektir. Bu alan 63.048,23 m² olarak alınmıştır.

Standart Tip Villa Bloklarında Kapalı Alan Varsayımları	
Emsale Dahil Satılabilir Alanlar	350.267,92 m ²
Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan, m ² (20% x Emsal Alanı)	70.053,58 m ²
Emsal Dışı Ortak Kapalı Alan, m ² (15% x Satılabilir Alan)	63.048,23 m ²
Toplam İnşaat Alanı,m²	483.369,73 m²

Lüks Villa Bloklarında Kapalı Alan Varsayımları	
Emsale Dahil Satılabilir Alanlar	175.133,96 m ²
Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan, m ² (20% x Emsal Alanı)	35.026,80 m ²
Toplam İnşaat Alanı,m²	210.160,76 m²

B. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:

Proje özeti belirtildiği üzere parseller üzerinde geliştirilecek olan yapıların geliştirme malyetleri aşağıdaki esaslara bağlı olarak hesaplanmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Değerleme konusu arazi üzerinde inşa edilmesi öngörülen projede, varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörlere istinaden söz konusu lüks villalar için ortalama m^2 birim maliyetinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinden hareketle 1230-TL olacağı, standart villaların ise 860 TL olacağı kabul edilmiştir. Ortak alanların maliyeti ise 500 TL/ m^2 olarak alınmıştır.
- Tüm villaların inşasına 2016 yılında başlanacak olup, 2018 yıl sonunda inşaat çalışmalarının tamamlanacağı ve projede yaşamın başlayacağı planlanmıştır.
- Toplam geliştirme süresinin 36 ay (3 yıl) olacağı varsayılmıştır.
- Proje geliştirilme süresi olan 3 yılın tamamlanma oranı ilk yıl için % 10 , ikinci yıl için % 40 ve 3. Yıl için % 50 olarak öngörlülmüştür. Proje maliyetlerinin her yıl % 10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Müteahhit karı, yapı maliyetinin %30'u oranında hesaplanarak giydirilmiş inşaat maliyetine eklenmiştir.
- Mühendislik ve Mimarlık maliyetleri giydirilmiş yapı maliyetinin %4'ü, Koordinasyon ve Genel Giderler %4'ü, Çevre Düzenleme ve Diğer giderler %10'u olarak hesaplanmış ve proje genel giderlerine eklenmiştir.

C. PROJE GELİR VARSAYIMLARI:

Bölgедe yapılan tespitler neticesinde henüz yerleşimin çok seyrek olduğu, apartman dairesi tipi yerleşimlerin hiç bulunmadığı, seyrek olan yapılışmanın ruhsatı olmadığı düşünülen yiğma köy yapıları ile fiyatları çok değişken dağınık yerleşimli malikane ve villa tipi konutlardan olduğu anlaşılmıştır. Bölgede altyapı eksiktir ve toplu taşıma ile ulaşım mümkün değildir.

Altyapısı, güvenliği ve sosyal donatıları tamamlanmış düzenli bir villa sitesi şeklinde yerleşim yapıldığı takdirde 2016'da satışına başlanması planlanan sitede, bölgede yapılan araştırmalar sonucu lüks villalar için 2700 TL/ m^2 'lik, standart villalar için 2000 TL/ m^2 'lik bir satış değerinin uygun olacağı kabul edilmiştir. Değerlerin yıllık planda, Türkiye geneline paralel olarak %15 civarında artış göstereceği kabul edilmiştir. Satışların senelere göre %10, %30 ve %60 hızlarıyla ilerleyeceği varsayılmıştır.

D. FİNANSAL VARSAYIMLAR:

- **İskonto Oranı;** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı **% 12,00** olarak alınmıştır.

- **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılacağı varsayımyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

Yukarıda verilen varsayımlar doğrultusunda hesaplanmış olan proje inşaat maliyet ve hasılat beklentileri ile İNA Analizi yapılarak hesaplanan Net Bugünkü Değerleri içeren tablolar aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

Lüks Villa Blokları

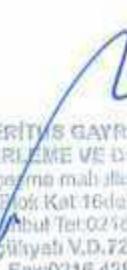
	2016	2017	2018
Σ Proje Hasılatı	56.743.402,55 TL	195.764.738,78 TL	450.258.899,20 TL
Satılan Villa Oranları	10%	30%	60%
Villa Satış Fiyatları	2.700,00 TL	3.105,00 TL	3.570,75 TL
Proje Hasılatı	56.743.402,55 TL	195.764.738,78 TL	450.258.899,20 TL
Σ Proje Geliştirme Maliyeti	39.653.550,66 TL	174.475.622,92 TL	239.903.981,51 TL
Villa Alanları İnşaat Maliyeti	33.604.703,95 TL	147.860.697,39 TL	203.308.458,91 TL
Proje Genel Giderleri	6.048.846,71 TL	26.614.925,53 TL	36.595.522,60 TL
İnşaat İlerleme Yüzdeleri	10%	40%	50%
Villa Birim İnşaat Maliyetleri	1.230,00 TL	1.353,00 TL	1.488,30 TL
Ortak Alan Birim İnşaat Maliyetleri	700,00 TL	770,00 TL	847,00 TL
Proje Net Nakit Akımı	17.089.852 TL	21.289.116 TL	210.354.918 TL
İskonto Oranı	12,00%	12,00%	12,00%
İskonto Faktörü	1,1200	1,2544	1,4049
Net Bugünkü Değer	15.258.796,32 TL	16.971.552,82 TL	149.726.475,4401 TL
Σ Net Bugünkü Değer			181.956.824,59 TL
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü			1,0583
Σ Düzeltilmiş NBD			192.565.002,88 TL

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Standart Villa Blokları

	2016	2017	2018
Σ Proje Hasılatı	84.064.300,07 TL	290.021.835,23 TL	667.050.221,04 TL
<i>Satılan Villa Oranları</i>	10%	30%	60%
<i>Villa Satış Fiyatları</i>	2.000,00 TL	2.300,00 TL	2.645,00 TL
Proje Hasılatı	84.064.300,07 TL	290.021.835,23 TL	667.050.221,04 TL
Σ Proje Geliştirme Maliyeti	60.286.292,47 TL	265.259.686,88 TL	364.732.069,46 TL
<i>Villa Alanları İnşaat Maliyeti</i>	46.991.943,74 TL	206.764.552,45 TL	284.301.259,61 TL
<i>Ortak Alanlar İnşaat Maliyeti</i>	4.098.134,63 TL	18.031.792,36 TL	24.793.714,50 TL
<i>Proje Genel Giderleri</i>	9.196.214,11 TL	40.463.342,07 TL	55.637.095,34 TL
<i>İnşaat İlerleme Yüzdeleri</i>	10%	40%	50%
<i>Villa Birim İnşaat Maliyetleri</i>	860,00 TL	946,00 TL	1.040,60 TL
<i>Ortak Alan Birim İnşaat Maliyetleri</i>	500,00 TL	550,00 TL	605,00 TL
Proje Net Nakit Akımı	23.778.008 TL	24.762.148 TL	302.318.152 TL
<i>İskonto Oranı</i>	12,00%	12,00%	12,00%
<i>İskonto Faktörü</i>	1,1200	1,2544	1,4049
Net Bugünkü Değer	21.230.363,92 TL	19.740.233,06 TL	215.184.088,8518 TL
Σ Net Bugünkü Değer			256.154.685,84 TL
<i>Yıl Ortası Düzeltme Faktörü</i>			1,0583
Σ Düzeltilmiş NBD			271.088.638,36 TL

Yukarıdaki hesaplamalardan hareketle gelir kapitalizasyonu yöntemi ile ulaşılan toplam değer
192.565.002,88 TL + 271.088.638,36 TL = 463.653.641,24 TL dir.



**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK**
Altyapı ve mali işlerin şahısanlığı
No:19-A Dök. Kat:16/İlaçre: 77.Düg. Royal
Mallüpe / İstanb. Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35
Kurye İletişimi V.D.723 056 8320
Fax:0216 428 32 82

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Buradan hareketle parsel hisselerinin değerleri aşağıdaki tabloda görülen şekilde takdir edilmiştir.

Konum		Hisse Değerleri Hesabı			
Ada	Parsel	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Satılabilir Alana Katkı oranı (%)	Tapuların Toplam Değeri	Hissenin İnşaat Alanına Düzen Değer
101	5	104.572,26	199,03	463.653.641,24 TL	92.282.333,73 TL
-	296	26.762,70	50,94	463.653.641,24 TL	23.617.394,39 TL
-	304	1.624,22	3,09	463.653.641,24 TL	1.433.334,58 TL
135	151	60.032,39	114,26	463.653.641,24 TL	52.977.039,65 TL
103	2	28.996,64	55,19	463.653.641,24 TL	25.588.787,88 TL
101	1	6.255,12	11,91	463.653.641,24 TL	5.519.978,54 TL
135	148	23.515,12	44,76	463.653.641,24 TL	20.751.490,93 TL
135	149	1.255,83	2,39	463.653.641,24 TL	1.108.235,03 TL
138	5	149.800,76	285,12	463.653.641,24 TL	132.195.317,24 TL
139	5	120.942,16	230,19	463.653.641,24 TL	106.728.341,93 TL
139	22	707,57	1,35	463.653.641,24 TL	624.409,24 TL
139	35	588,05	1,12	463.653.641,24 TL	518.938,56 TL
139	36	96,82	0,18	463.653.641,24 TL	85.442,92 TL
139	37	252,24	0,48	463.653.641,24 TL	222.596,64 TL
Toplamlar		525.401,88			

6.4.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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 değerlendirmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır*" şeklinde dir

Bu tanımdan hareketle rapora konu 14 adet taşınmazın konumları, yüzölçümleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve bölgenin kırsal yapısı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımlarının villa amaçlı kullanımlar olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısimların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

6.4.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Eklî Takbis'lerde geçen takyidatlar ve açıklamaları şu şekildedir.

-/ 296 parsel üzerinde;

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.
(30.03.2012 – 4444)



**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK**
 Allanyapı İmar Mülkiyeti ve Danışmanlık
 No:16-A/İstanbul 16Daire 77 Dışarı Höyük
 Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 35
 Küçükçiftlik V.D.723 036 8320
 Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

-/ 296 parsel; 103 ada, 2 parsel ve 139 ada, 5 parsel üzerinde;

Beyan: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 31/12/2012 tarih 2011/120 sayılı yazısına istinaden kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. (20.03.2013 – 5577)

-/ 304 parsel üzerinde;

İrtifak: M: Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29869 M² mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı Etibank A.Ş. (30.09.1965 – 484)

135 ada, 151 parsel üzerinde;

Beyan: Mülkiyet İntikalinin Toprak Ve Tarih Reformunun Uygulanması Açısından Geçersiz Sayılacağı – 0

103 ada, 2 parsel ve 135 ada, 148 parsel üzerinde;

İrtifak: M:TEK.lehine irtifak hakkı. Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) (30.09.1965 – 484)

101 ada, 1 parsel; 139 ada, 37 parsel; 139 ada, 36 parsel; 135 ada, 149 parsel; 139 ada, 35 parsel üzerinde;

Beyan Diğer (Konusu: -6306 Sayılı Kanun Kapsamında Rezerv Yapı Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: -01/04/2013 Sayı: -652 İstanbul Kadastrosu 03.04.2013 – 6646. 3402 sayılı Kanunun 22. Maddesinin ilgili bölümü şu şekildedir.

Evvəlce kadastrosu yapılan yerler:

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvəlce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamlardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Akyarı Yapılarla Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yererde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

Bu çerçevede Takbis kayıtlarında halen -/296 parsel olarak geçen parselin üzerinde yapılan yeni kadastromasına istinaden tapu'da bu şerhin bulunduğu düşünülmektedir. Beyanın GYO portföyünde bulunma konusunda olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altaycorno Mah.ulus Çam Sokak
No:16-A/1. Blok Kat: 1B Daire: 77 Düp Röyh
Mallope / İstanbıl Tel:0216 428 32 33 - 34
Kısgıkyolu V.D.725 035 8320
Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(Rapora konu parseller bir sıra içerisinde kadastro yenileme işlemine tabi tutulmaktadır ve ada/parsel no'ları da bu süreçte yenilenmektedir, ilgili Tapu Müdürlüğü'ndeki kütükte de taşınmazların ada/parsel numaraları çizilerek yanlarına yenileri yazılmıştır. Kütükte diğerleri gibi -/296 ve -/304 parsellerin de üzerleri çizilmiş ve yanlarına sırasıyla 102/1 parsel ve 135/150 parsel olarak yenileri yazılmıştır. Fakat diğer parsellerden farklı olarak bu parsellerin no'ları TAKBİS kayıtlarında halen yenilenmemiştir ve -/296 ve -/304 olarak geçmektedirler. Sürecin devam etmekte olduğu düşünüldüğünden rapor içindeki parsel bilgileri Takbis kayıtlarına uygun olarak eski halleriyle alınmıştır.)

"Mülkiyet İntikalinin Toprak Ve Tarım (sehven "tarih" yazılmıştır) Reformunun Uygulanması Açısından Geçersiz Sayılacağı" beyanı tarım arazilerinin bölünmesini engellemeye amaçlıdır. Bölge, artık "Rezerv Yapı Alanı" olduğu için Çevre Şehircilik Bakanlığı düzenlemelerine tabidir ve tarım arazisi niteliğini kaybetmiştir. Bu konuya ilgili beyanın GYO portföyünde bulunma konusunda olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidlarda görülen mevcut şerh ve beyanların GYO portföyüne alınma konusunda olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Alayyeroglu Mahallesi 25. Sokak No: 25
No:16-A Blok Kat 16Daire: 27 Dosp. Rayası
Maltepe / İstanbul Tel:0216 128 32 33 - 34
Koordinat V.D.723 N36 8320
Koordinat X:0216 428 32 87

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Değerleme Sonuçlarının UyumlAŞTırılması (Hisse Değerleri İçin)					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Emsal Yöntemi	Takdir Edilen Değer
1	101	5	92.282.333,73 TL	94.689.675,75 TL	94.689.675,75 TL
2	-	296	23.617.394,39 TL	12.399.180,84 TL	12.399.180,84 TL
3	-	304	1.433.334,58 TL	1.697.224,92 TL	1.697.224,92 TL
4	135	151	52.977.039,65 TL	48.239.667,66 TL	48.239.667,66 TL
5	103	2	25.588.787,88 TL	17.627.520,12 TL	17.627.520,12 TL
6	101	1	5.519.978,54 TL	5.212.596,25 TL	5.212.596,25 TL
7	135	148	20.751.490,93 TL	10.715.280,55 TL	10.715.280,55 TL
8	135	149	1.108.235,03 TL	1.255.827,00 TL	1.255.827,00 TL
9	138	5	132.195.317,24 TL	114.847.248,95 TL	114.847.248,95 TL
10	139	5	106.728.341,93 TL	72.565.293,60 TL	72.565.293,60 TL
11	139	22	624.409,24 TL	707.566,50 TL	707.566,50 TL
12	139	35	518.938,56 TL	588.049,50 TL	588.049,50 TL
13	139	36	85.442,92 TL	96.822,00 TL	96.822,00 TL
14	139	37	222.596,64 TL	252.241,50 TL	252.241,50 TL
Toplam Değerler:			463.653.641,24 TL	380.894.195,14 TL	380.894.195,14 TL

Sonuç olarak,

- ✓ Değerleme konusu araziler bölgelerdeki emsallerle karşılaştırıldığında çok büyük kalmaktadır. Buna karşılık çalışma koşulları imar planlarının yapılması halinde bile çok kısıtlayıcı nitelik arz edecekten ötürü araziler kapsamlı ve çok fonksiyonlu projeler geliştirilmesine açık değildirler.
- ✓ Geliştirilen projede elde edilen sonuçlar çoğu parselde emsal yöntemi ile paralel çıkmıştır. Buradan hareketle bölgelerdeki arazi değerlerinin, imar şartları doğrultusunda olduğu düşünülmektedir.

Gelir indirgeme analizleri, geleceğe dönük, farklı gerçekleşmesi de ihtimal dahilindeki bazı varsayımlar ve beklenilere (enflasyon, konut fiyatlarında artış vs) dayalıdır. Buna ek olarak arazilerin halihazırda imar planları bulunmamaktadır ve arazide geliştirilen proje halihazırda gerçekleştirilebilir nitelikte değildir. Bundan ötürü her iki değerlendirme yöntemi de dikkate alınmış, fakat nihai değer takdirleri için emsal yöntemi ile varılan sonuçlar kullanılmıştır. Sonuç olarak bu tablodan hareketle tüm hisselerin değeri ve rapor değeri olarak **380.894.195,14 TL** ~**380.000.000,00 TL** takdir edilmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7.2. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin belirlenmesinde kira analizi çalışmasına yer verilmemiştir. Ancak taşınmazın konumu büyülüğu kiralabilirliği göz önünde bulundurularak bilgi amaçlı olarak kira bedeli aşağıda belirlenmiştir.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde öncelikle emsal yöntemi, sonrasında ise değerlendirilen arazilere eşdeğer yeterli emsalin bulunmaması gibi özel durumlarda başvurulabilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan da yararlanılması yoluna gidilmiştir. (Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilere veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'i dir." hükmünü taşımaktadır.)

Emsal yönteminde değerlendirme konusu emsallere kira değeri belirlenebilmesi için öncelikle bölgede kiralık emsal araziler araştırılmıştır.

ARSA KIRA EMSALLERİ TABLOSU

	AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
		Alanı m ²	TL/ay	TL/m ² /ay	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ² /ay)
E-1	Arnavutköy Boyalık'ta, üzerinde hayvan barınağı ve çoban evi bulunan kiralık tarım arazisi Güneş Emlak - Ayşe Barakçı 0 532 4743285 İlanın web adresi: http://www.milliyetemlak.com/ilandetay/61612-720/kiralik-15-donum-ciftlik-tarlası-boyalık-arnavutkoyde	15.000	4.000	0,26667	0,27
E-2	Arnavutköy Baklalı'da 4000 m ² Çiftlik arası Altın Emlak 0 533 7237016 İlanın web adresi: http://www.milliyetemlak.com/ilandetay/166-8924/arnavutkoy-baklalida-4000-m2-ciftlik-arsasi-4000-tl-ye-kiralik	4000	4000	1,00	1,00
E-3	Dursunköy'de köşe parsel 2500 m ² 'lik arsa Kemal Sağlam 0 (532) 476 44 96 İlanın web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-arnavutkoy-dursunbey-koyunde-kose-parselde-2500m2-kiralik-arsa-157339809/detay	2.500	1000	0,4	0,4
E-4	Arnavutköy Bolluca'da 3200 m ² 'lik arsa İlhan Ay 0 (532) 227 00 49 İlanın web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-arnavutkoy-bolluca-yildirim-beyazit-caddesine-cephe-3000-m2-212154306/detay	2.500	3200	0,781	0,78
E-5	Arnavutköy Taşoluk'ta 4000 m ² arsa Empi Gayrimenkul 0 (533) 064 15 84 İlanın web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-tasoluk-turkkose-tankcilar-kooperatif-yanı-4000-m-kiralik-arsa-214687291/detay	4.000	2.000	0,5	0,5

Emsallerin değerlendirilmesi sırasında;

- Bölgede aylık kiralara 0,25 TL/m² ile 1,00 TL/m² arasında değiştiği;
- Alanlar büyükçe aylık kira değerlerinin düşme eğiliminde olduğu;

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Alayverme manastırı pm sohbet
No:16-A Blok Kat 16daire 77 Dap Röyhür
Mallıcepe / İstanb ul Tel:0216 428 32 33 - 34
Küçükçekmece V.D. 713 036 8329
Fax:0216 428 32 83

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Değerlemeye konu arsalar üzerinde İSKİ su havzasında kalmaktan kaynaklanan kısıt olmadığı görülmüştür.

Yukarıda bulunan hususlar birlikte değerlendirildiğinde

- Değerlemeye konu araziler İSKİ Su Havzası Yönetmeliği uyarınca kısıtlara sahiptir ve ancak ilgili kurumun onayının bulunduğu doğrultularda kullanılabilmektedirler.
- Hisseli taşınmazların kiraya verilmesine ilişkin usul ve esaslara ilişkin yasal haklar kiralayanın ve kiracının sorumluluğunda bulunmaktadır.
- Sonuç olarak, değerlemeye konu arazilerin özellikle büyük alanlı olanlarının kıralanma kabiliyetlerinin zayıf olacağı ve değerlerin, bu emsallerin gösterdiği aralıktan aşağıda kalacağı kanaati oluşmuştur. Kullanım imkanlarındaki kısıtlılığın derecesine ve büyülüğe göre değişimdeki kira değerlerinin serbest piyasa şartlarında 0,10 TL/m²/ay - 0,50 TL/m²/ay aralığında gerçekleşebileceğini düşünülmektedir.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların kira bedelleri, bölgedeki emsal bilgilerine başvurulmaksızın, Gelir Vergisi Kanunu'nda gösterilen yöntemle hesaplandığında ise ekspertiz değerine göre ve emlak rayicine göre varılan kira değerleri aşağıda gösterilmiştir.

Ekspertiz Fiyatlarına ve Emlak Rayıcılarına Göre Kira Değerleri							
Sıra No	Ada No	Parsel No	Hisse Alanları	Takdir Edilen Değer	Ekspertiz Değerine Göre Kira Değerleri (TL/m ² /ay)	Emlak Rayıcı (TL/m ²)	Emlak Rayicine Göre Kira Değerleri (TL/m ² /ay)
1	101	5	697.148,43 m ²	94.689.675,75 TL	0,57	26,26	0,11
2	-	296	206.523,00 m ²	12.399.180,84 TL	0,25	26,26	0,11
3	-	304	10.828,15 m ²	1.697.224,92 TL	0,65	26,26	0,11
4	135	151	400.215,93 m ²	48.239.667,66 TL	0,50	26,26	0,11
5	103	2	293.692,95 m ²	17.627.520,12 TL	0,25	26,26	0,11
6	101	1	41.700,77 m ²	5.212.596,25 TL	0,52	26,26	0,11
7	135	148	164.850,47 m ²	10.715.280,55 TL	0,27	26,26	0,11
8	135	149	8.372,18 m ²	1.255.827,00 TL	0,63	26,26	0,11
9	138	5	998.671,73 m ²	114.847.248,95 TL	0,48	26,26	0,11
10	139	5	806.281,04 m ²	72.565.293,60 TL	0,38	26,26	0,11
11	139	22	4.717,11 m ²	707.566,50 TL	0,63	26,26	0,11
12	139	35	3.920,33 m ²	588.049,50 TL	0,63	26,26	0,11
13	139	36	645,48 m ²	96.822,00 TL	0,63	26,26	0,11
14	139	37	1.681,61 m ²	252.241,50 TL	0,63	26,26	0,11
Ortalama:					0,44		0,11

Sonuç olarak serbest piyasa şartları ve kanundan gelen emsal kira bedeli rakamlar birlikte değerlendirildiğinde arazilerin kira değerlerinin kullanım kısıtları ve büyülüklükleri ile bağlantılı olarak 0,11 TL/m²/ay ile 0,50 TL/m²/ay arasında değişeceği düşünülmektedir. Bu değerler bilgi amaçlı olarak verilmiştir.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Altaygören Mahallesi Çanı Mah.
No:15-A Blok Kat: 16 Daire: 27 Dış Piyasası
Maltepe / İstanbul Tel: 0216 428 32 13 - 34 - 35
Küçükayaklı V.D. 723 630 6320
Fax: 0216 428 32 63

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Bu değerlendirme çalışmasının yapıldığı gün itibarıyle araziler üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

7.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveşinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların GYO portföyünde bulunmasında sakınca yoktur.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Alayevreme Mahallesi Çınar Sokak
No:16/A Blok Kat 16Daire 77 Oba Royal
Malltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34
Küçükköy M.D.723 038 6320
Fax:0216 428 32 62

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; tapuda İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy mahallesi üzerinde kayıtlı, bilgileri raporun ilgili kısımlarında ifade edilen toplam $4.806.675,33\text{m}^2$ yüzölçümlü, 12 adet "Tarla", 1 adet "Kargir Ev", 1 adet "Kargir Ahırı Müstemil Tarla" vasıflı gayrimenkulün değerinin belirlenmesi amaçlıdır; değerlendirmede yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu olan ve raporun ilgili kısımların tapu bilgileri ifade edilen 14 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. üzerine kayıtlı hisselerinin 26.10.2015 tarihi itibarıyle ve peşin değer esasına göre, adil (rayiç) piyasa değeri,

KDV hariç $\approx 380.000.000,00$ - TL (ÜÇYÜZDOKSANMİLYON TÜRK LİRASI)

KDV dahil $\approx 448.400.000,00$ TL (DÖRTYÜZKIRKSEKİZMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRK LİRASI)

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,



Alper ECER
Değerleme Uzmanı
Lisans Sicil No.:404284



Aydın BİLGİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans Sicil No.:401518

9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkullere Alt Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmi Evraklar)

Ek: 3 (Lisans belgeleri)