

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ'NDE
YER ALAN 13 ADET PARSEL
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	19.12.2013
RAPOR TARİHİ	23.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310007-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	13 ADET ARSANIN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
DEĞERLEME ADRESİ	KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ 1864 ADA 6 PARSEL; 3331 ADA 4 PARSEL; 3334 ADA 8 PARSEL; 3382 ADA 2 PARSEL; 3384 ADA 4 PARSEL; 3385 ADA 1,2 VE 5 PARSELLER; BARBAROS MAHALLESİ 2192 ADA 1 PRSEL; 2190 ADA 9 VE 15 PARSELLER; 2684 ADA 10 PARSEL; 2693 ADA 5 PARSEL NO'LU ARSALAR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - INA Tablosu
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 23.12.2013 tarih ve EML-1310007 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.
Ahmet Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ SINIRLARINDA YER ALAN 13 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	BAZI PARSELLER ÜZERİNDE GECEKONDU TARZINDA YAPILAR BULUNMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	13.121.305,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ATAŞEHİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	KÜÇÜKBAKKALKÖY
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1864	6	ARSA(KREŞ ALANI)	3.999,04	TAM	3.999,04	86	8443	23858	07.11.2008
3331	4	ARSA (İBADET ALANI)	2.535,99	TAM	2.535,99	86	8432	23852	07.11.2008
3334	8	ARSA (KREŞ ALANI)	3.762,20	TAM	3.762,20	86	8437	23854	07.11.2008
3382	2	ARSA(TEMEL EĞİTİM TESİS ALANI)	14.248,40	70028/285149	3.499,18	86	8366	19532	10.09.2008
3384	4	ARSA (SAĞLIK TESİS ALANI)	2.099,56	70028/285149	515,62	86	8367	19532	10.09.2008
3385	1	ARSA (LİSE ALANI)	3.900,64	70028/285149	957,93	86	8370	19532	10.09.2008
3385	2	ARSA (KREŞ ALANI)	2.200,68	70028/285149	540,45	86	8368	19532	10.09.2008
3385	5	ARSA (SPOR ALANI)	15.618,65	70028/285149	3.835,69	86	8369	19532	10.09.2008
8 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI					19.646,10 m²				

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ATAŞEHİR
Bucağı	: -
Mahallesi	: BARBAROS
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Sınırı	: -
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
2684	10	ARSA	7.830,00	6033/25732	1.835,78	17	1584	16296	02.08.2013
2693	5	ARSA	309,80	17/3099	1,70	16	1523	16296	02.08.2013
2192	1	ARSA	332,90	989/11097	29,67	3	275	15294	19.07.2013
2190	9	ARSA	198,10	1/3	66,03	3	244	15294	19.07.2013
2190	15	ARSA	145,90	1/3	48,63	3	250	15294	19.07.2013
5 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI					1.981,82 m²				
13 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI					21.627,92 m²				

*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

*Taşınmazlara ait tapu örnekleri Ek-6 da sunulmuştur. Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 2684 ada 10 parselin, 2192 ada 1 parselin, 2190 ada 9 parselin, 2190 ada 15 parselin, tapu örneğine ulaşamamıştır.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Ataşehir Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

2684 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDE

Beyanlar:

** Şerhler hanesindeki iflas ihtilafıdır. ' ibaresi bulunmaktadır. (20.12.1993 tarih ve 9556 yevmiye ile.) (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Şerhler:

** 14.06.1989 tarih ve 2921 yevmiye numarası ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine istimlak şerhi bulunmaktadır. (2942 sayılı yasanın 31/B maddesi) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır)

** 24.02.1972 tarih ve 1167 yevmiye numarası ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine istimlak şerhi bulunmaktadır. (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

** İhtiyati Tedbir: 31.07.2013 tarih ve 16073 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.07.2013 tarih ve 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır)

2190 ADA 15 PARSEL ÜZERİNDE

Şerhler:

** İ.İ.K. 28 Mad. Şerhi. (Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 hissesine) (16.08.1999 tarih ve 5885 yevmiye ile.) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır)

2192 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE

Şerhler:

** **İhtiyati tedbir:** İstanbul 21. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 08.04.2013 tarih ve 2012/454 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile. (12.04.2013 tarih ve 7712 yevmiye numarası ile.) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır)

** Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payının İ.İ.K. 28. madde şerhi. (23.12.1996 tarih ve 7779 yevmiye numarası ile) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır)

** Emlak Yapı A.Ş. hissesine İ.İ.K. 28. Md. Şerhi. (25.09.1998 tarih ve 6272 yevmiye ile) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır)

2190 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDE

Beyanlar:

** Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 Tessian 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (kesinleşmiş) (25.11.1996 tarih ve 7065 yevmiye) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır)

Yukarıda takyidatları belirtilen taşınmazların dışındaki parsellerde herhangi bir haciz, ipotek vb. herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: 2190 ada 9 parsel; 2190 ada 15 parsel; 2684 ada 10 parsel ve 2192 ada 1 parselin malik ünvanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir.

Bunun haricinde taşınmazlar üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği gözlemlenmemiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu 1864 ada 6 parsel; Emsal:1.00, Hmax: Serbest Dini Tesis Alanı'nda, 2684 ada 10 parsel; yol+yeşil alanda, 2693 ada 5 parsel; Hmax:9.50m olan Konut Alanı'nda, 2190 ada 9 parsel; H:9.50m Konut Alanı'nda, 2192 ada 1 parsel; Hmax:9.50m Konut alanında, 2190 ada 15 parsel Hmax:9.50m Konut Alanı'nda yer almaktadır.

3331 ada 4 parsel; Emsal:1.00 H:Serbest İbadethane Alanı'nda, 3334 ada 8 parsel; Emsal:1.50, H:serbest Kreş Alanı'nda, 3382 ada 2 parsel; Emsal: 0.60, H:serbest Eğitim Tesis Alanı'nda; 3384 ada 4 parsel; Sağlık Tesis Alanı'nda; 3385 ada 1 parsel; Lise Alanı'nda, 3385 ada 2 parsel; Kreş Alanı'nda; 3385 ada 5 parsel ise Spor Tesis Alanı'nda yer almaktadır.

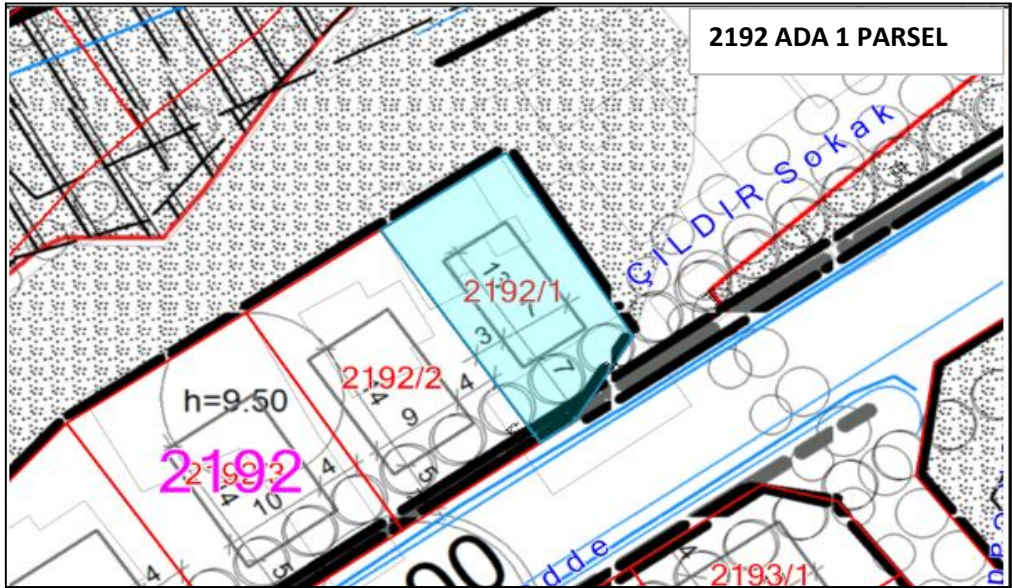
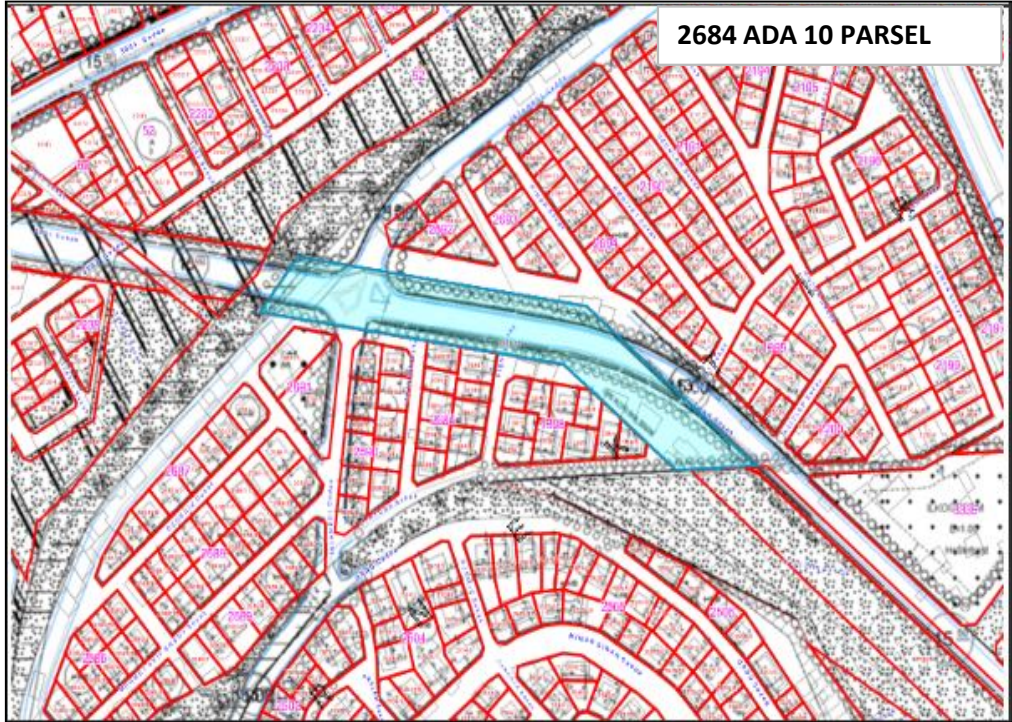
2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel, 2190 ada 9 parsel, 2190 ada 15 parsel ve 2192 ada 1 parsel; 04.02.1992 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah Uygulama İmar Planı Ve 17.02.1994 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Plan Notu Tadilatı,
1864 ada 6 parsel, 06.12.2011 Tasdik Tarihli Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı,
3331 ada 4 parsel ve 3334 ada 8 parsel, 14.08.2009 - 02.10.2009 - 21.04.2010 - 30.12.2012 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı,
3382 ada 2 parsel,3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1 parsel, 3385 ada 2 parsel ve 3385 ada 5 parsel, 18.01.2001 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı, kapsamındadır.

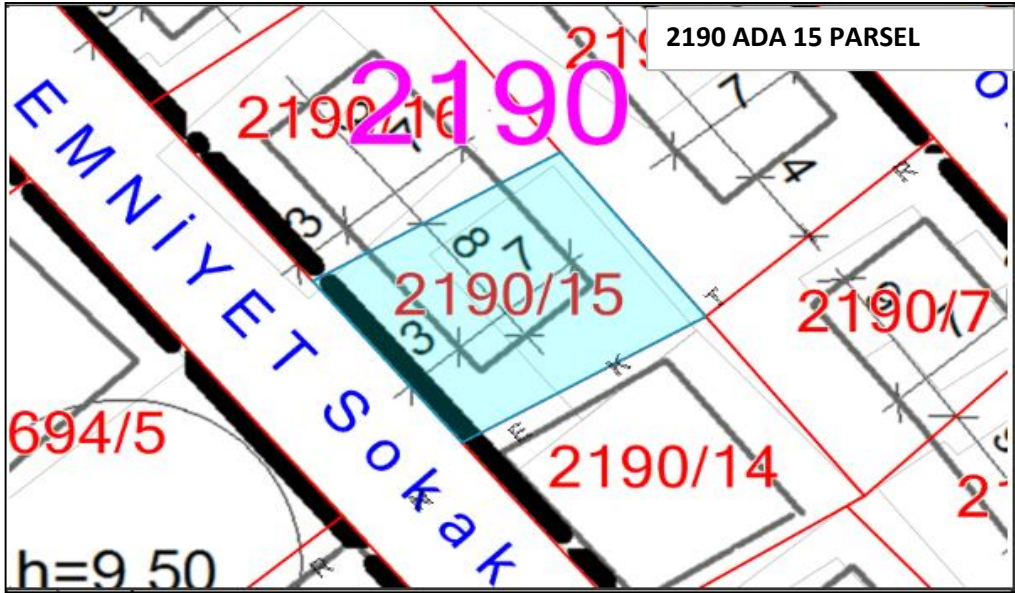
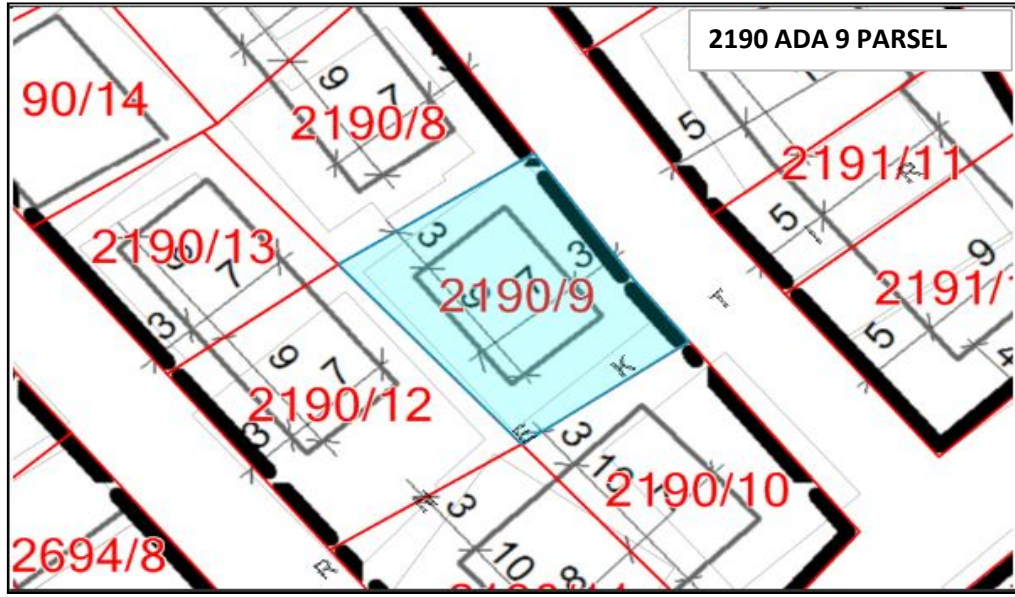
Sıra No	Ada No	Parsel No	Hisse Alanı (m ²)	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	1864	6	3.999,04	Dini Tesis Alanı	Emsal: 1,00 Hmax: serbest
2	3331	4	2.535,99	Dini Tesis Alanı	Emsal: 1,00 Hmax: serbest
3	3334	8	3.762,20	Kreş Alanı	Emsal: 1,50 Hmax: serbest
4	3382	2	3.499,18	Eğitim Tesis Alanı	Emsal: 0,60 Hmax: serbest
5	3384	4	515,62	Sağlık Tesis Alanı	
6	3385	1	957,93	Lise Alanı	
7	3385	2	540,45	Kreş Alanı	
8	3385	5	3.835,69	Spor Tesis Alanı	
9	2684	10	1.835,78	Yol ve Yeşil Alan	
10	2693	5	1,70	Konut Alanı	Blok Nizam Hmax: 9.50m.
11	2192	1	29,67	Konut Alanı	Blok Nizam Hmax: 9.50m.
12	2190	9	66,03	Konut Alanı	Blok Nizam Hmax: 9.50m.
13	2190	15	48,63	Konut Alanı	Blok Nizam Hmax: 9.50m.

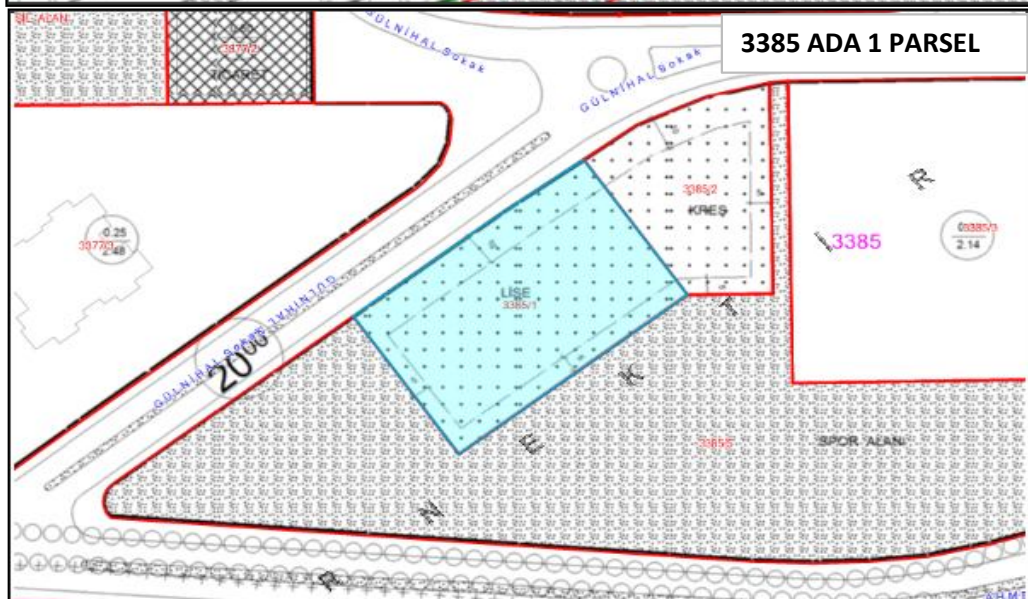
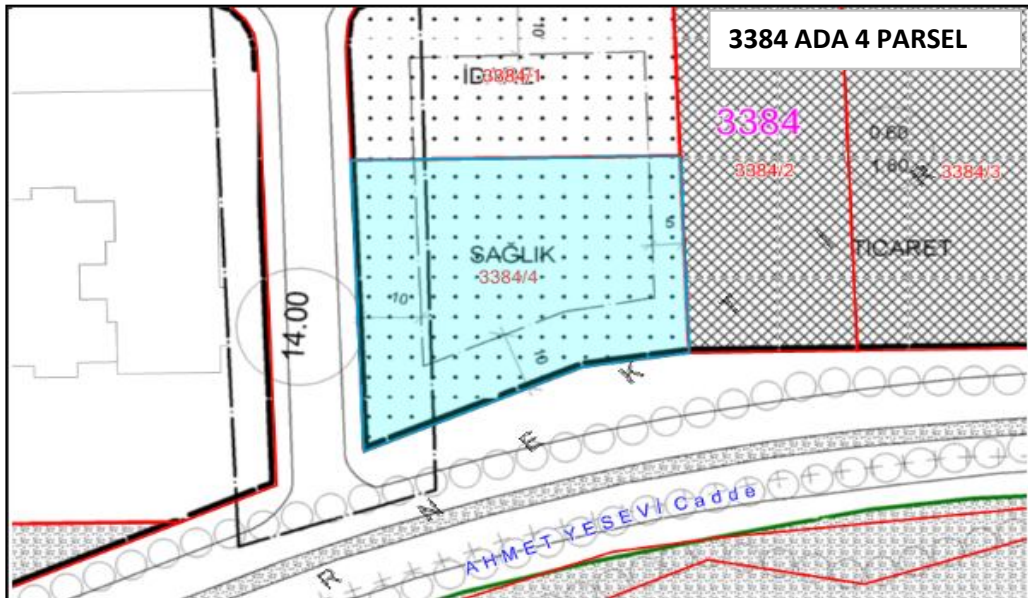
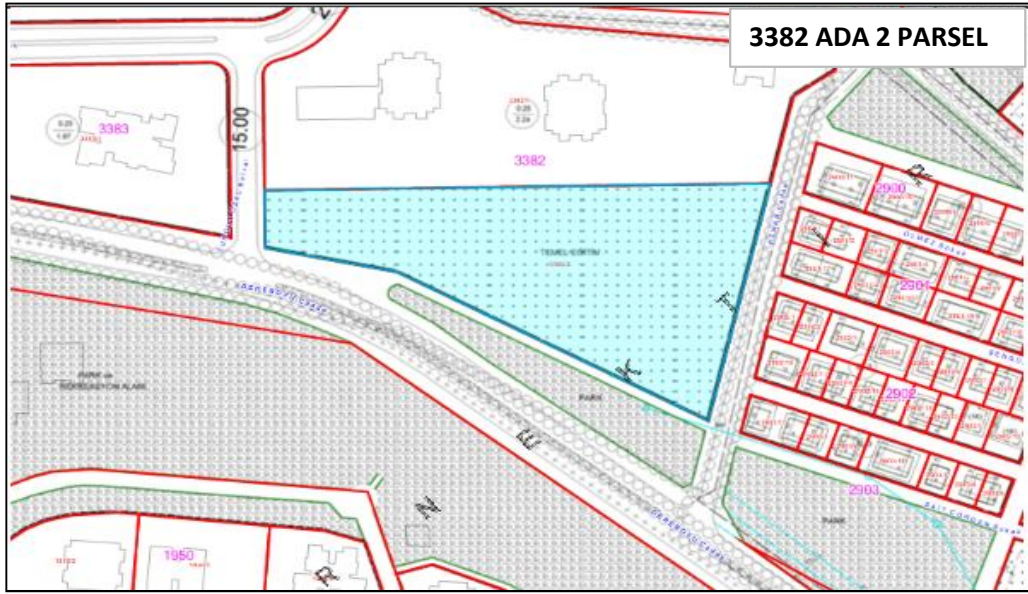
Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 1864 ada 6 no'lu parsel; 14.08.2009 tarihli planda Kreş Alanı'nda kalmakta iken 06.12.2011 tarihli revizyon imar planında Dini Tesis Alanı'nda kalmaktadır. Lejant değişikliği bulunmaktadır. Yenisahra Bölgesi için ise 08.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'na göre 2192 ada 1 parsel; kısmen Dere Kenarı Yeşil Alanda kısmen ise konut alanında yer almaktadır. 2190 ada 9 ve 15 parseller ise nazım plan içerisinde konut alanında kalmaktadırlar. Bu iki parsel için herhangi bir lejant değişikliği bulunmamaktadır. Aynı zamanda yazılı imar durumu Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmıştır.

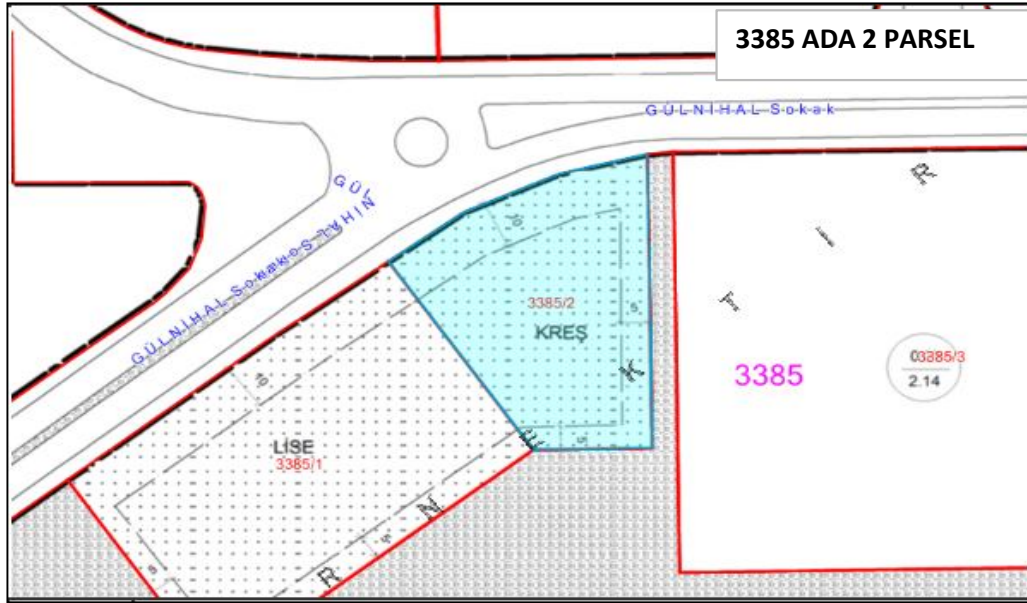
Plan notlarına göre;

- Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.
- Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.
- Kamuya terk edilmesi gereken (yol, yeşil v.b.) alanların terk işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Spor tesisi alanlarında açık kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet eden idari yapılar %0,5'i geçemez.
- Eğitim, sağlık, yönetim vb. alanlarda çevre yerleşmelere uygun olmak ve TAKS=0,60'ı geçmemek koşulu ile uygulama alan projeye göre yapılacaktır.
- Mülkiyet aynı malikte olmak koşulu ile imar adaları - parselleri arasında fonksiyona bağlı kalmaksızın bir defaya mahsus emsal transferi yapılabilir. Emsal transfer sonrası transfere konu adaların - parsellerin toplam emsale esas inşaat alanı değeri aşılamaz.









2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerleme konusu arsalar üzerinde ruhsatsız gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır. Bu nedenle arsalar üzerinde yer alan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

1864 ada 6 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3334 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 3385 ada 1,2 ve 5 parsel üzerinde harfiyat çalışması olduğu gözlemlenmiştir. 2192 ada 1 parsel, 2190 ada 9 ve 15 parsel, 2693 ada 5 parsel üzerinde gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır. 2684 ada 10 parsel ise kısmen yolda kalmakta olup kısmen üzerinde gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde yer alan 1864 ada 6 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3334 ada 8 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parsel no'lu taşınmazlarla Barbaros Mahallesi'nde yer alan 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2190 ada 9 parsel ve 2190 ada 15 parsel no'lu taşınmazlardır. Tüm taşınmazlar arsa niteliklidir.

Parsellerin bazıları üzerinde gecekondü tarzında yapılar yer almaktadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m ²)
1	1864	6	3.999,04	TAM	3.999,04
2	3331	4	2.535,99	TAM	2.535,99
3	3334	8	3.762,20	TAM	3.762,20
4	3382	2	14.248,40	70028/285149	3.499,18
5	3384	4	2.099,56	70028/285149	515,62
6	3385	1	3.900,64	70028/285149	957,93
7	3385	2	2.200,68	70028/285149	540,45
8	3385	5	15.618,65	70028/285149	3.835,69
9	2684	10	7.830,00	6033/25732	1.835,78
10	2693	5	309,80	17/3099	1,70
11	2192	1	332,90	989/11097	29,67
12	2190	9	198,10	1/3	66,03
13	2190	15	145,90	1/3	48,63
TOPLAM			57.181,86		21.627,92

*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

1864 ada 6 parsel; Ataşehir Bölgesi'nde Atatürk Mahallesi'nde Ataşehir Bulvarı'nın kuzey doğu kısmında yer almaktadır. 3331 ada 4 parsel; Barbaros Mahallesi'nde Batı Ataşehir Bölgesi'nde Ataşehir Belediye binasının alt kısmında yer almaktadır. 3334 ada 8 parsel; Barbaros Mahallesi'nde Batı Ataşehir Bölgesi'nin batı kısmında Varyap Meridyen projesinin yanında yer almaktadır.

3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1, 2 ve 5 parseller Ataşehir Bölgesi'nin güney kesiminde Ağaoglu My Towerland projesine yakın konumda yer almaktadırlar. 2192 ada 1 parsel; 2190 ada 9 ve 15 parseller ile 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel no'lu taşınmazlar ise Batı Ataşehir bölgesinin güneybatı kesiminde Barbaros Mahallesi'nde konumlanmışlardır.

Taşınmazlar merkezi bir konumda yer almaktadır. Ulaşılabilirlikleri iyi durumdadır. Bölgede altyapı olanakları iyi durumdadır. Atatürk Mahallesi nitelikli konut projeleri ve 15-20 yaşında site yerleşim birimlerinden oluşmaktadır. Üst gelir grubuna hitap etmektedir. Yapılaşma ağırlıklı olarak ayrı blok nizamdır.

Barbaros Mahallesi Bölgesi ise Batı Ataşehir Bölgesi'ni de içinde barındıran kısmen gecekondulaşmanın da olduğu bir yerleşim yeri olarak dikkati çekmiştir. Batı Ataşehir'de Kent Plus, Uphill Court, Deluxe Plaza gibi nitelikli konut projeleri yer almaktadır. Bu mahalle içerisinde güney kesimde gecekondu yerleşim birimleri yer almaktadır. 1/5000 ölçekli nazım plan onaylanmış olup bölgede 1/1000 ölçekli imar planı hazırlanmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

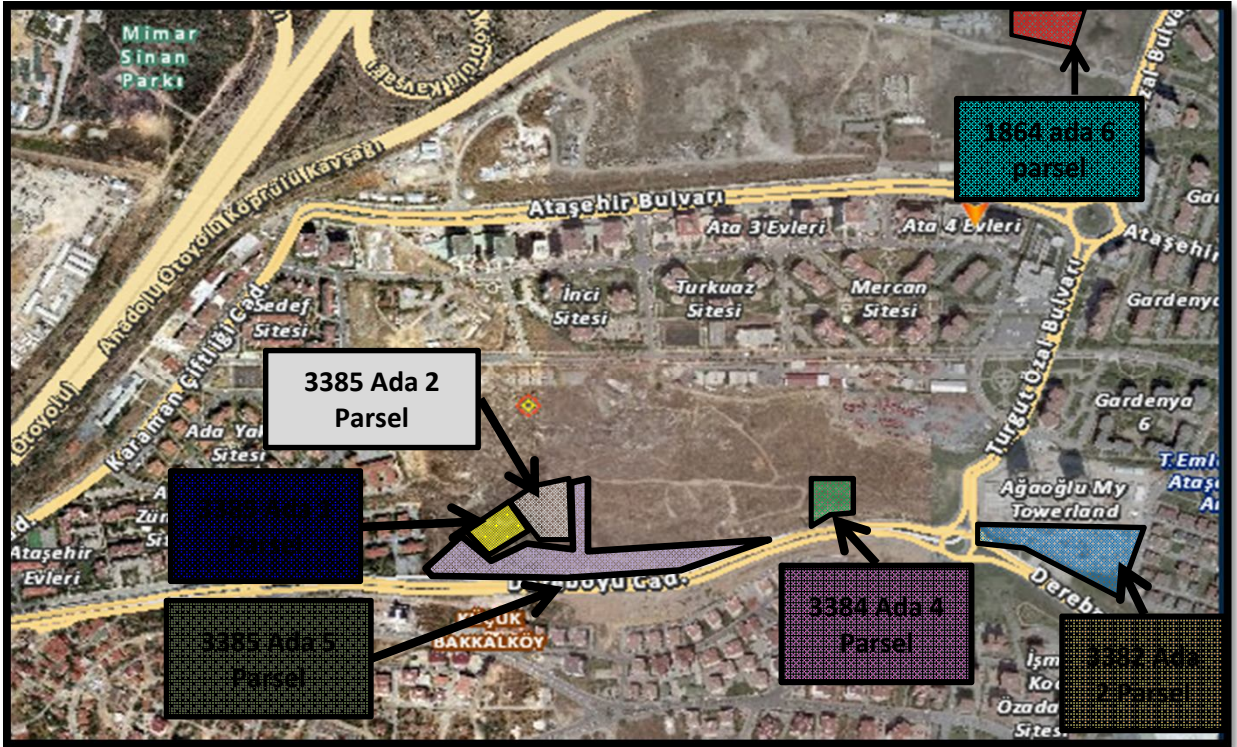
2190 ada 9 parsel 2684 ada 10 parsel ve 2190 ada 15 parsel Batı Ataşehir'nden Fetih Mahallesi ve Esatpaşa yönüne doğru ilerleyerek Atatürk Caddesi, Uzunlar Sokak ve Emniyet Sokağı vasıtası ile ulaşılabilir. 2190 ada 9 parsel Uzunlar Sokağına, 2190 ada 15 parsel Emniyet Sokağına cepheli olup 2684 ada 10 parselin büyük kısmı Atatürk Caddesi üzerinde kalmaktadır.

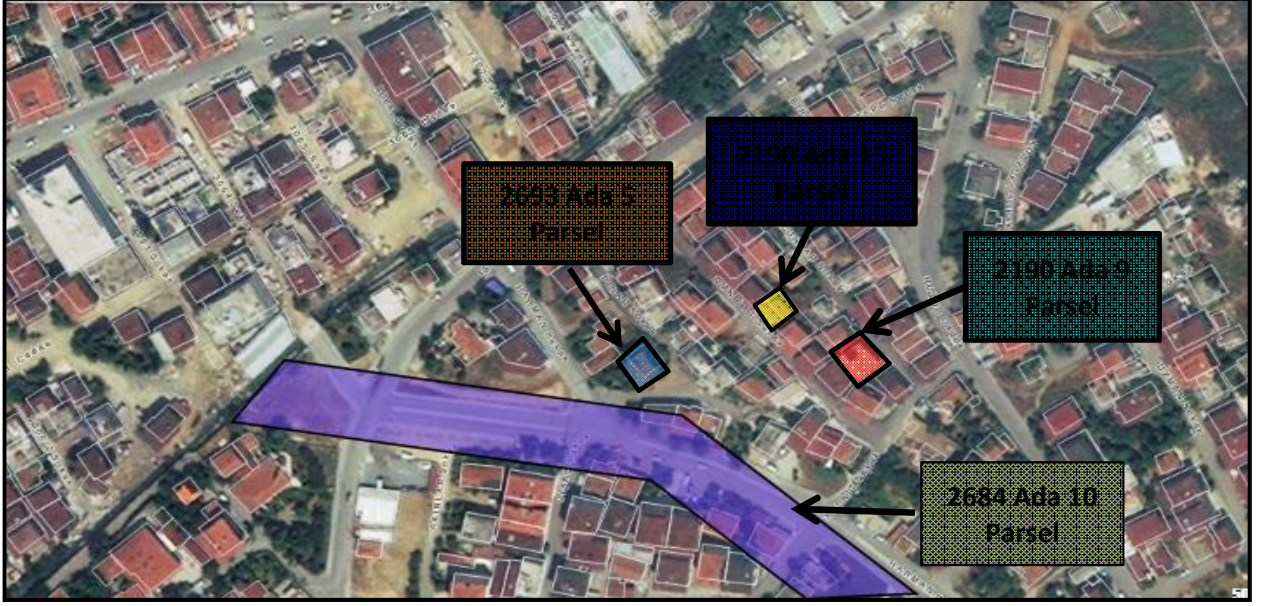
2192 ada 1 parsel aynı yönde ilerleyerek Atatürk Caddesi, İstanbul Caddesi ve Çıldır Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. 2693 ada 5 parsel aynı istikamette ilerleyerek Atatürk Caddesi ve Pınarsu Sokak vasıtası ile ulaşılabilir.

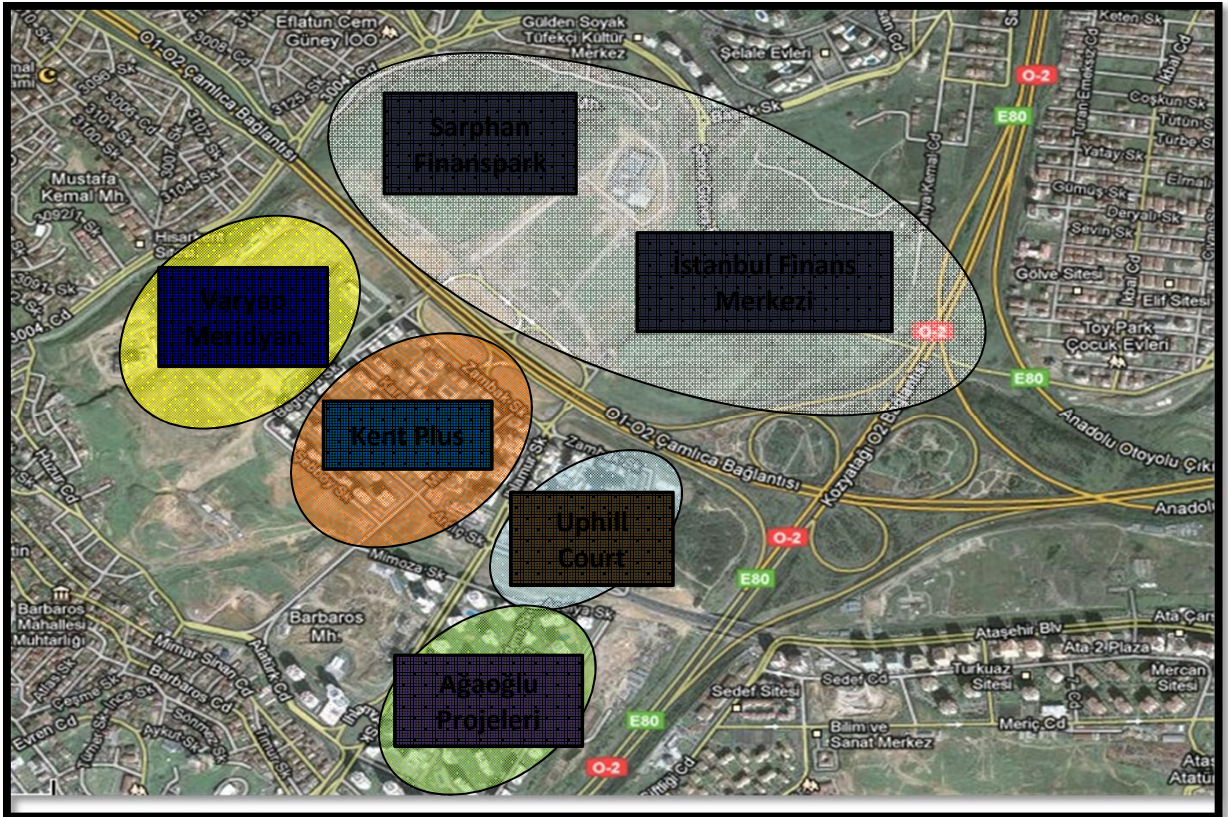
3331 ada 4 parsel ve 3334 ada 8 parsel Batı Ataşehir Bölgesi'nde Morsümbül Sokak, Şebboş Sokak ve Begonya Sokak vasıtası ile ulaşılabilir.

1864 ada 6 parsel Atatürk Mahallesi'nde Ataşehir Bulvarı ve Rifat Danışman Sokak vasıtası ile ulaşılabilir. 3382 ada 2 parsel; 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1,2 ve 5 parsellere Ataşehir Bulvarı ve Turgut Özal Bulvarları kullanılarak ulaşılabilir. Taşınmazlar Turgut Özal Bulvarı'nın sağ ve sol kısımlarında yer almaktadırlar.

3385 ada 1 ve 2 parseller Gülnihal Sokağına; 3385 ada 5 parsel ise Ahmet Yesevi Caddesi'ne cepheli konumda yer almaktadır.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

1864 ada 6 parsel: 3999,04 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

2684 ada 10 parsel: 7830 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi 6033/25732 dir. Parselin büyük kısmı yol üzerinde kalmakta olup bir kısmında da gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Yaklaşık olarak yamuk formundadır.

2693 ada 5 parsel: 309,80 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi 17/3099 dur. Parsel üzerinde gecekondü niteliğinde bir adet bina bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

2192 ada 1 parsel: 332,90 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi 989/11097 dur. Parsel üzerinde gecekondü niteliğinde bir adet bina bulunmaktadır. Bina kullanılamaz durumdadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

2190 ada 9 parsel: 198,10 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi 1/3 dür. Parsel üzerinde gecekondü niteliğinde bir adet bina bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

2190 ada 15 parsel: 145,90 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi 1/3 dur. Parsel üzerinde gecekondü niteliğinde bir adet bina bulunmaktadır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir. Yaklaşık olarak dikdörtgen formundadır.

3331 ada 4 parsel: 2535,99 m2 yüzölçümüne sahiptir. Parsel halihazırda boş durumdadır. Hafif eğimli bir topoğrafyaya sahip olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Dikdörtgen formdadır.

3334 ada 8 parsel: 3762,20 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel halihazırda boş durumdadır. Düz bir arazi yapısına sahip olup yaklaşık dikdörtgen formdadır.

3382 ada 2 parsel: 14.248,40 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 70028/285149 dir. Parsel eğimli bir yapıya sahip olup halihazırda boş durumdadır.

3384 ada 4 parsel: 2009,56 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 70028/285149 dir. Parsel hafif eğimli bir yapıya sahip olup halihazırda boş durumdadır.

3385 ada 1 parsel: 3900,64 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 70028/285149 dir. Parsel eğimli bir yapıya sahip olup halihazırda boş durumdadır. Parsel üzerinde harfiyat çalışması sürmektedir.

3385 ada 2 parsel: 2200,68 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 70028/285149 dir. Parsel eğimli bir yapıya sahip olup halihazırda boş durumdadır. Parsel üzerinde harfiyat çalışması sürmektedir.

3385 ada 5 parsel: 15.618,65 m2 yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi 70028/285149 dir. Parsel eğimli bir yapıya sahip olup halihazırda boş durumdadır. Parsel üzerinde harfiyat çalışması sürmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Ataşehir İlçesi

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur. İlçe 25,84 kilometrekaredir, nüfusu 351.046'dır ve sınırları dahilinde toplam 17 mahalle vardır.

İlçe 25 kilometrekare yüzölçümüne sahip olup, İstanbul'un geneli gibi kısmi engebeli bir konuma sahiptir. D100 karayolu, E80 ve 02 otoyol ve çevre yolu arasında kalan İlçe özellikle şehirlerarası ulaşım yönünden büyük avantajlara sahiptir. İlçenin güneybatısında Kadıköy, güney ve güneydoğusunda Maltepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye ve doğusunda Sancaktepe İlçeleri ile mülki sınırları itibari ile komşudur.

İlçenin çevreyolları bağlantılarının kolaylığı, nitelikli konut projelerinin geçerliliğini ve güncelliğini koruması, nüfus yapısı, altyapı olanaklarının iyi olması, nezih bir lokasyonda yer alması nedeni ile gelişme potansiyelinin iyi düzeyde olduğu öngörülmektedir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yarasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ataşehir Belediyesi, Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Parseller merkezi konumdadır.
- * Gelişme potansiyeli yüksek bir ilçede yer almaktadırlar.
- * Parsellere yakın konumlu nitelikli konut projelerinin bulunmaktadır.
- * Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bazı taşınmazlar hisseli mülkiyettir.
- * Bazı taşınmazların yapılaşma haklarında kısıtlılık söz konusudur.
- * Bazı taşınmazların üzerinde ruhsatsız gecekondü niteliğinde yapılar bulunmaktadır.
- * Proje geliştirmeye uygun nitelikte değillerdir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Medyadan Edinilen Veriler

** Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait, "Rekreasyon Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 0,15" yapılaşma hakkına sahip, 37.830,37 m² yüzölçümlü arsa, Varyap A.Ş. firması tarafından 2009 Aralık ayında 36.100.000,-TL bedelle satın alınmıştır.

** Ataşehir'de Acıbadem Hastanesi arkasında konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Hmax: 9,50 m ve TAKS: 0,25" yapılaşma şartına sahip olan 3.250 m² alanlı arsanın satış değeri 13.000.000,-TL'dir.

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 5.905,94 m² alanlı parsel 2009 yılında 20.626.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.490 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 5.905,94 m² alanlı parsel 2009 yılında 20.626.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.490 TL/m²)

* Batı Ataşehir Bölgesinde yer alan emsal 2.07 konut alanı imarına sahip 17.193.84 m² alanlı parsel 2009 yılında 53.631.400 TL bedelle Teknik Yapı Firmasına satılmıştır. (m² bedeli 3.120 TL/m²)

* Cadde Gayrimenkul

Tel 0530 5681394

540 m² yüzölçümlü arsa eski 1/1000 lik plana göre Hmax:9.50m konut alanı lejantına sahiptir. Parselin Evren Caddesi'ne yakın konumlu olduğu belirtilmiştir. Yeni planda Kaks:1.50 Ticaret + konut alanında yer alabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz için 1.000.000.-USD istenmektedir. (USD=2.-TL)

SATILIK	540	.-M ²	2.000.000	.-TL	3.704	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

* Mega Işık Gayrimenkul

Tel 0 532 385 91 66

Taşınmaz eski 1/1000 lik planda Hmax:9.50m olan konut alanında yer almaktadır. Taşınmazın konut imarlı olduğu belirtilmiştir. 780 m² arsa için 2.000.000 TL istenmektedir. Gecekondulaşmanın olduğu noktada yer almaktadır.

SATILIK	780	.-M ²	2.000.000	.-TL	2.564	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Marmara Gayrimenkul**

Tel 0 534 379 90 96

Taşınmaz eski 1/1000 lik planda Hmax:9.50m olan konut alanında yer almaktadır. Taşınmazın konut imarlı olduğu belirtilmiştir. 132 m2 arsa için 450.000 TL istenmektedir. Gecekondulaşmanın olduğu noktada yer almaktadır. Yeni plandan sonra Kaks:1.25 konut alanında kalacağı belirtilmiştir.

SATILIK	132	.-M ²	450.000	.-TL	3.409	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Century 21 Aytunç Gayrimenkul**

Tel 0 532 427 69 67

Taşınmaz aynı mahallede yer almaktadır. 530 m2 yüzölçümüne sahiptir. Yeni hazırlanan planda Kaks:1.50 konut alanında yer alacağı belirtilmiştir. 1.500.000 TL istenmektedir.

SATILIK	530	.-M ²	1.500.000	.-TL	2.830	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

*** Kıyı Gayrimenkul**

Tel 0 544 467 38 29

238 m2 yüzölçümlü arsa Yenisahra ve Barbaros Mahallesi arasında Karaman Çiftlik Yolu üzerinde yer almaktadır. 1/000 lik planların beklendiği bölge içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz için 550.000 TL istenmektedir.

SATILIK	238	.-M ²	550.000	.-TL	2.311	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

*** Turyap Batı Ataşehir Temsilciliği**

Tel 0 216 317 65 20

Yenisahra Mahallesi'nde konumlu olan arsa nitelikli taşınmaz üzerinde gecekondu bulunmaktadır. 232 m2 yüzölçümlü arsa için 620.000 TL istenmektedir. Aynı lejant içerisinde olup 1/1000 lik planlar beklenmektedir.

SATILIK	232	.-M ²	620.000	.-TL	2.672	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		450.000	2.000.000	2.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	309,8	132	540	780
BİRİM M ² DEĞERİ		3.409	3.704	2.564
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	hmax:9.50m.	hmax:9.50m.	hmax:9.50m.	hmax:9.50m.
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	0%
DİĞER BİLGİLER	hisselidir.	yeni plan koşulları	yeni plan koşulları	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-55%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.670	1.534	1.667	1.795

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, gayrimenkul piyasasında en çok talep gören ve fiyat endeksi en hızlı değişen bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Ataşehir bölgesi son on yıl içerisinde şehrin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiş olup bu süre içerisinde bölgedeki gayrimenkul projeleri yatırımcılarına büyük gelirler sağlamıştır. Ülkenin en hızlı prim yapmış bölgelerinden biri olan Ataşehir Bölgesinin bu hızlı yükselişinin arkasında düzenli yapılaşma, lüks ve prestijli konut projeleri ve en önemlisi Finans Merkezi kararı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak 2250- 5000 TL/m² aralığında bir skala içerisinde yer aldıkları görülmüştür.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki, konumu, imar durumlarında belirtilen inşaat hakları dikkate alınarak ayrı ayrı değerleri takdir edilmiştir. Konut imarlı parsellerin hisseli mülkiyet yapısı ve küçük parseller niteliğinde olması nedeniyle güvenli tarafta kalınarak birim m² değerleri 1.670.- TL takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma tablosu 2693 ada 5 parsel için hazırlanmış olup, diğer konut imarlı parsellere değer takdir edilirken bu parsel baz alınmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ (USD)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M ² /AY)
1864	6	3.999,04	3.999,04	0,00	0,00	0,00	0,00
3331	4	2.535,99	2.535,99	0,00	0,00	0,00	0,00
3334	8	3.762,20	3.762,20	1.851,64	6.966.221,79	3.398.156,97	7,72
3382	2	14.248,40	3.499,18	0,00	0,00	0,00	0,00
3384	4	2.099,56	515,62	987,54	509.194,73	248.387,67	4,11
3385	1	3.900,64	957,93	0,00	0,00	0,00	0,00
3385	2	2.200,68	540,45	1.234,42	667.144,15	325.436,17	5,14
3385	5	15.618,65	3.835,69	1.234,42	4.734.865,34	2.309.690,41	5,14
2684	10	7.830,00	1.835,78	0,00	0,00	0,00	0,00
2693	5	309,80	1,70	1.670,00	2.838,08	1.384,43	6,96
2192	1	332,90	29,67	1.670,00	49.547,41	24.169,47	6,96
2190	9	198,10	66,03	1.670,00	110.275,67	53.793,01	6,96
2190	15	145,90	48,63	1.670,00	81.217,67	39.618,37	6,96
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)					13.121.304,84		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)					13.121.305,00		
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.USD)					6.400.636,51		

*Plan notlarına göre yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir. Bu nedenle 1864 ada 6 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3385 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel değer takdir edilmemiştir.

* Kreş Alanı, Sağlık Alanı, Spor Alanı olarak tanımlı alanlar için ise Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelleri takdir edilmiştir.

Kamulaştırılacak parseller olan 3334 ada 8 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parseller için; bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu toplam 13 adet parselden 5 tanesi (1864 ada 6 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3385 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel) bedelsiz terk edilecek parsellerdir. Bu parsellere değer takdir edilmemiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

Kamulaştırılacak parseller olan 3334 ada 8 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parseller için; bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir. Değerlemeye konu toplam 13 adet parselden 5 tanesi (1864 ada 6 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3385 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel) bedelsiz terk edilecek parsellerdir. Bu parsellere değer takdir edilmemiştir.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Kamulaştırılacak parseller olan 3334 ada 8 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parseller için; bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşılabilmesi, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS ' nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir. Değerlemeye konu toplam 13 adet parselden 5 tanesi (1864 ada 6 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3385 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel) bedelsiz terk edilecek parsellerdir. Bu parsellere değer takdir edilmemiştir.

2192 ada 1 parsel, 2190 ada 9 ve 15 parsel ve 2693 ada 5 parsellerin Emlak Konut A.Ş.'ne düşen hisse oranlarının küçük olması nedeniyle hisse bazında nakit akışı yapılamamıştır. Konut imarlı parsellerin 1/1 hisse alanları toplamı üzerinden nakit akış tablosu düzenlenmiştir. 4 adet parselin toplam alanı üzerinden nakit akışı yapılmış olup bulunan arsa birim m² değeri, Emlak Konut A.Ş.'nin hissesine düşen alan ile çarpılarak hisseye düşen toplam arsa değeri takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda Proje Geliştirmeye konu edilen parseller için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Konut imarlı 2693 ada 5 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2190 ada 9 parsel ve 2190 ada 15 parsel için blok nizam, h(max):9.50m. Yapılaşma koşulları bulunmakta olup, blok oturumları belediyeden şifahi olarak öğrenilebilmiştir. 2693 ada 5 parsel için taban oturumu ~112 m², normal katların herbirinin alanı 144 m², 2192 ada 1 parsel için taban oturumu ~91 m², normal katların herbirinin alanı 126 m², 2190 ada 9 parsel için taban oturumu ~63 m², normal katların herbirinin alanı 88 m², 2190 ada 15 parsel için taban oturumu ~56 m², normal katların herbirinin alanı 81 m² olarak hesaplanmıştır.

Edinilen şifahi bilgiler doğrultusunda, parseller üzerinde bodrum+zemin+2 normal kattan oluşan yapılar yapılacağı öngörülmüştür. Toplam satılabilir alan zemin+2 normal kat alanı 1.200 m² olarak hesaplanmış ve kabul edilmiştir. Toplam inşaat alanı her birine taban oturumu büyüklüğünde bodrum kat yapılacağı öngörülerek 1.522 m² olarak kabul edilmiştir.

Tüm parsellerin imar koşullarının benzer olması nedeniyle tek bir nakit akışı tablosunda değerlendirilmiştir.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı, 9,50% olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların toplam alanı 986,70 m² , Emlak G.Y.O. A.Ş.nin parçalı hissesine sahip olduğu alan 146,03 m² dir. Taşınmazların 1/1 hissesi üzerlerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 1.200 m² olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Konut birimlerinin satışların yıllara göre dağılımı ile ilgili kabul aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Dağılım	1.dönem	2.dönem
Konut	50,00%	50,00%

Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.750.-TL/M², izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Satış Fiyatı	1.dönem	2.dönem
Konut	2.750,00 TL/m ²	3.025,00 TL/m ²

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

İnşa edilecek olan yapıların yapı sınıfı III.B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre III.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 585,00-TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu arsalar üzerinde inşa edilmesi öngörülen projeler için varsayılan proje özellikleri, yapı kaliteleri vb öngörülere istinaden söz konusu yapıların 2014 yılı için ortalama m² birim maliyetlerinin **600,00-TL** olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu arsalar üzerinde orta ve üzeri düzey gelir seviyesine hitap eden konut projesi geliştirileceği öngörülmüştür.) İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%11** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem
11,00%	600,00 TL/m ²	666,00 TL/m ²

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Yaklaşık 1.522 m² inşaat alanına sahip olması öngörülen konut alanları için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir;

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%

	1.dönem	2.dönem
Dağılım	50,00%	50,00%
Birim Maliyet	600,00 TL/m ²	666,00 TL/m ²
İnşaat (m ²)	761,00 m ²	761,00 m ²
Maliyet (TL)	456.600 TL	506.826 TL

Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan projenin orta ve orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden bir projede satış & pazarlama maliyetlerinin satışa hazır proje alanı üzerinden 10,00 TL/m² ila 50,00 TL/m² arasında değişeceği düşünülmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **10,00 TL/m²** tutarında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu yaklaşımın bir sağlaması olarak yapılan diğer bir hesaplamada satış pazarlama maliyetlerinin brüt inşaat maliyetleri içerisindeki oranı baz alınmıştır.

Genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Bu tutar net inşaat maliyeti 1.250,00 TL/m² olan bir projede inşaat alanı üzerinden 25,00 TL/m² ila 60,00 TL/m² aralığında bir tutara denk gelmektedir.

Değerleme konusu proje için net inşaat maliyeti 600 TL/m² olarak kabul edilmiş olup bu durumda pazarlama maliyetinin 18 TL ila 45 TL/m² aralığında değişmesi beklenmektedir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Proje Geliştirme Maliyetleri (Proje Yönetimi Maliyeti, Risk Maliyeti ve Kar Beklentileri)

a- Proje Geliştirme Maliyeti / Proje Değeri Oran Öngörülleri

Geliştirme Maliyetinin proje değeri içerisindeki oranı ile ilgili yapılan incelemelerde, projenin inşaat kalitesi, hedef kitlesi, arsa değeri / inşaat maliyeti ilişkisi, geliştirici firmanın marka ve imajı, kurumsal yapısı ve kar beklentileri ile piyasa koşullarının bir araya gelmesi ile oluşan bir ekten grubuna bağlı olduğu gözlemlenmektedir.

Kar amaçlı olarak özel sektör geliştiricileri tarafından inşa edilen projelerde geliştirme maliyetinin toplam proje değeri içindeki oranı %20 ila %45 arasında değiştiği düşünülmektedir. Bu öngörü incelenen çok sayıda hasılat paylaşımı projesi ve kat karşılığı inşaat projelerinin verileri ışığında oluşmuştur.

Fakat bunun yanında TOKİ, KIPTAŞ ve Emlak Konut GYO gibi kurum / firmaların orta ve alt düzey gelir grubu için geliştirdikleri konut projelerinde kar beklentilerinin düşük olması ya da olmaması, pazarlama ve yönetim giderlerinin minimize edilmiş olması gibi nedenler ile proje geliştirme maliyetlerinin proje değerine oranı %20 nin altına düşmekte ve hatta %5 değerlerine kadar inebilmektedir.

Daha önce de belirtildiği üzere değerlemeye konu olan arsalar üzerinde orta gelir düzeyine yönelik konut projeleri yapılacağı öngörülmüş / kabul edilmiş olup iş bu proje için geliştirme maliyetinin proje değerine oranının **%25,00** dolayında olacağı öngörülmüştür.

b.Proje Geliştirme Maliyetinin Yıllara Göre Dağılımı

Toplam öngörülen geliştirme maliyeti projenin tamamlanması durumuna oluşacak olan bir değer olup projenin inşa sürecinde bu değer ne kadarının gerçekleşmiş olduğunu hesaplamanın doğrudan bir yöntemi bulunmamaktadır.

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti ile ilgili yapılacak öngörüler, başta inşaat tamamlanma oranı ve satış oranları olmak üzere belirli değişkenlere bağlıdır. Tamamlanma oranı dışında yüklenici firmanın finansal yapısı, ülkenin ve bölgenin sosyo ekonomik yapısı, projenin kar marjları, projenin finansal ve yapısal büyüklükleri de gerçekleşmiş geliştirme maliyetine etki edebilecek faktörler arasındadır.

Geliştirme Maliyetlerinin oluşumunda projenin hayata geçmeme riskinin azalması (risk faktörü) önemli bir etken olduğundan genel olarak inşaat tamamlanma oranı arttıkça geliştirme maliyetinin artış oranı hızının arttığı kabul edilmektedir. Dolayısı ile inşaat tamamlanma oranı (maliyet bazında) ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti doğrusal bir fonksiyonla oranlanarak basit bir ilişki kurulabilir. Bu yöntem ile gerçekleşen her inşaat birimi için aynı oranda geliştirme maliyetinin gerçekleştiği öngörülür.

Daha hassas bir öngörü için iki parametre arasında olan ilişkiyi ifade eden fonksiyona en yakın sistem ile İnşaat Tamamlanma Oranı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti arasında bir ilişki kurulabilir. İki parametre arasındaki ilişkiyi tam ifade eden fonksiyon çok değişkenli bilinmeyen bir fonksiyon olmasına karşın, risk faktörünün etkisi ile 2.dereceden bir fonksiyon olduğu öngörülmektedir.

Bu durum yeni başlanmış bir projede risk faktörü çok fazla iken bitme aşamasına yaklaşmış bir projede çok daha az olması ile ifade edilebilir.

Bu bilgilerden hareket ile nakit akışı tablolarında geliştirme maliyeti proje değerine bağlı bir değer olmak ile birlikte satılan ünite alanı oranları ile bağlantılı olarak yıllara göre dağıtılmıştır. Bu hesaplama, satışı gerçekleşen proje alanı arttıkça karın ve dolayısı ile geliştirme maliyetlerinin artacağı kabulü ile yapılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmış olup proje geliştirmeye dahil edilmemiş olan ve kamulaştırmaya konu olan arsaların rayiç bedel üzerinden takdir edilmiş olan toplam değerleri de ilave edilerek değerlendirme konusu arsaların toplam değerine ulaşılmıştır.

	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			9,50%
Proje Değeri	1.200,00	2.757,53	3.309.041 TL
İnşaat Maliyeti	1.522,00	604,11	919.455 TL
Satış Pazarlama ve Yönetim Maliyeti	1.522,00	12,20	18.575 TL
Geliştirme Maliyeti	1.522,00	538,38	819.416 TL
Arsa Değeri (Proje Konusu) (1/1 Hisse)	986,70	1.572,51	1.551.595 TL
Emlak Konut A.Ş. Hissesine Düşen Kamulaştırılacak Arsa Değeri	8.653,96	1.488,04	12.877.426 TL
Emlak Konut A.Ş. Hissesine Düşen İmarlı Arsa Değeri	146,04	1.572,51	229.642 TL
EMLAK KONUT A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ	8.799,99		13.107.068 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, 2192 ada 1 parsel, 2190 ada 9 parsel ve 2190 ada 15 parsel ve 2693 ada 5 parsel için mevcut imar planı dahilinde konut amaçlı olarak kullanılması, 1864 ada 5 parselin Dini Tesis Alanı olarak terk edilmesinin, 2684 ada 10 parselin yol ve yeşil alana terk edilmesinin, 3331 ada 4 parselin dini tesis alanı olarak bedelsiz terk edilmesinin, 3334 ada 8 parselin kreş alanı olarak kamulaştırılmasının, 3382 ada 2 parselin temel eğitim tesis alanı olarak bedelsiz terk edilmesinin, 3384 ada 4 parselin sağlık tesis alanı olarak kamulaştırılmasının, 3385 ada 1 parselin lise alanı olarak bedelsiz terk edilmesinin, 3385 ada 2 parselin kreş alanı olarak kamulaştırılmasının, 3385 ada 5 parselin spor tesis alanı olarak kamulaştırılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu taşınmazlar için konut imarlı parseller için Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi (Nakit Akışı) olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır.

Kamulaştırılacak parseller olan 3334 ada 8 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parseller için; bu parsellerin elde edilen herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması, bu parsellere emsal nitelikte parsel ulaşamaması, parsellerin boş olması gibi nedenlere bağlı olarak UDS 'nin 2.7 maddesinde belirtilen yöntemler kullanılamamıştır. Bu verilere bağlı olarak Kamu Ortaklık Payı parsellerinin kamulaştırma yolu ile ilgili kuruma geçmeleri nedeniyle değerlendirme raporlarında değerlemenin yapıldığı tarihteki Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas rayiç bedelleri takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu toplam 13 adet parselden 5 tanesi (1864 ada 6 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3385 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel) bedelsiz terk edilecek parsellerdir. Bu parsellere değer takdir edilmemiştir.

- **Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemine göre;**

KONUT İMARLI PARSELLERİN (4 ADET) EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	243.878,83
KAMULAŞTIRILACAK PARSELLERİN (4 ADET) EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	12.877.426,01
EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	13.121.304,84
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	13.121.305,00

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımına göre;**

KONUT İMARLI PARSELLERİN (4 ADET) EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	229.641,70
KAMULAŞTIRILACAK PARSELLERİN (4 ADET) EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	12.877.426,01
EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	13.107.067,71
PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)	13.107.068,00

Değerlemeye konu taşınmazlar için konut imarlı parseller için Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi (Nakit Akışı) olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir indirgeme yöntemi yaklaşımında belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma (piyasa) yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmazlar için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden 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 mercilerce 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'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; 1864 ada 6 parsel, 2684 ada 10 parsel, 3331 ada 4 parsel, 3382 ada 2 parsel, 3385 ada 1 parselin imar durumu incelemesi itibarı ile ilgili kurumlara bedelsiz terk edileceğinden herhangi bir ticari değerleri bulunmamaktadır. Bu nedenle bu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olduğu kanaatine varılmıştır.

2190 ada 5 parsel, 2693 ada 5 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 2 ve 5 parsel, ve 3334 ada 8 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; 2192 ada 1 parsel üzerinde ihtiyati tedbir şerhi , 2684 ada 10 parsel üzerinde istimlak şerhi ve ihtiyadi tedbir şerhi, 2190 ada 9 parsel üzerinde 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (kesinleşmiş) kararı bulunması nedeniyle bu parsellerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olduğu kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 13 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerinin,

23.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

13.121.305 .-TL

(On Üç Milyon Yüz Yirmi Bir Bin Üç Yüz Beş TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

15.483.140 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
13.121.305	6.400.637	4.669.504	15.483.140

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

Değerleme Uzmanı



Serdar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.