

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Hoşdere – Esenyurt / İSTANBUL
(8 ADET PARSEL)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 12 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 17 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7148
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Sanayi Mahallesi, 8 adet parsel Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu toplam 8 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 175.162,42 m ²
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Yüzölçümü	: 149.532,50 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine denk gelen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	140.685.000,-TL	59.511.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi	16
4.4.2	Belediye İncelemesi	16
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	17
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	17
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	18
5.2	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	19
6.2	BÖLGE ANALİZİ	20
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	22
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	26
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	26
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	27
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	27
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ	27
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	28
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	29
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	34
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	34
9. BÖLÜM	SONUÇ	36

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Esenyurt Sanayi Mahallesi'nde konumlu 8 adet parselin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	17 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu 8 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	140.685.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	704 ada 1 parsel	707 ada 1 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt	Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere	Hoşdere
ADA NO	: 704	707
PARSEL NO	: 1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 19.146,52 m ²	23.264,07 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 11893	11888
CİLT NO	: 2	2
SAYFA NO	: 188	194
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013	08.03.2013
	702 ada 3 parsel	704 ada 2 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt	Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere	Hoşdere
ADA NO	: 702	704
PARSEL NO	: 3	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 925,38 m ²	11.412,97 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 11893	11893
CİLT NO	: 2	2
SAYFA NO	: 184	189
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013	08.03.2013

		701 ada 3 parsel	701 ada 2 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Esenyurt	Esenyurt
KÖYÜ	:	Hoşdere	Hoşdere
ADA NO	:	701	701
PARSEL NO	:	3	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.211,35 m ²	19.883,02 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	11888	11888
CİLT NO	:	2	2
SAYFA NO	:	181	180
TAPU TARİHİ	:	08.03.2013	08.03.2013

		703 ada 1 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1867635/3356092
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Esenyurt
KÖYÜ	:	Hoşdere
ADA NO	:	703
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	33.560,92 m ²
HİSSESİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1867635/3356092
YEVMIYE NO	:	11888
CİLT NO	:	2
SAYFA NO	:	185
TAPU TARİHİ	:	08.03.2013

700 ada 3 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3501284/4575819
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere
ADA NO	: 700
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 45.758,19 m ²
HİSSESİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3501284/4575819
YEVMIYE NO	: 11888
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 177
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 03 Kasım 2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıtları belgelerine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerlerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur. 707 no'lu ada 1 no'lu parsel, 703 no'lu ada 1 no'lu parsel ve 702 ada 3 parseller üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve şerhe rastlanmamıştır.

704 no'lu 1 ve 2 no'lu parseller üzerinde müştereken:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- İntifai Millî Savunma Bakanlığı'na aittir.

701 no'lu 2 ve 3 no'lu parseller üzerinde müştereken:

Beyanlar Bölümü:

- İstimlak şerhi (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

700 no'lu 3 no'lu parsel üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Askeriyeye ait su için 940 m² mahalde irtifak hakkı.

Not: Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetler imar uygulaması neticesinde taşınmazların üzerine taşınmış olup taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

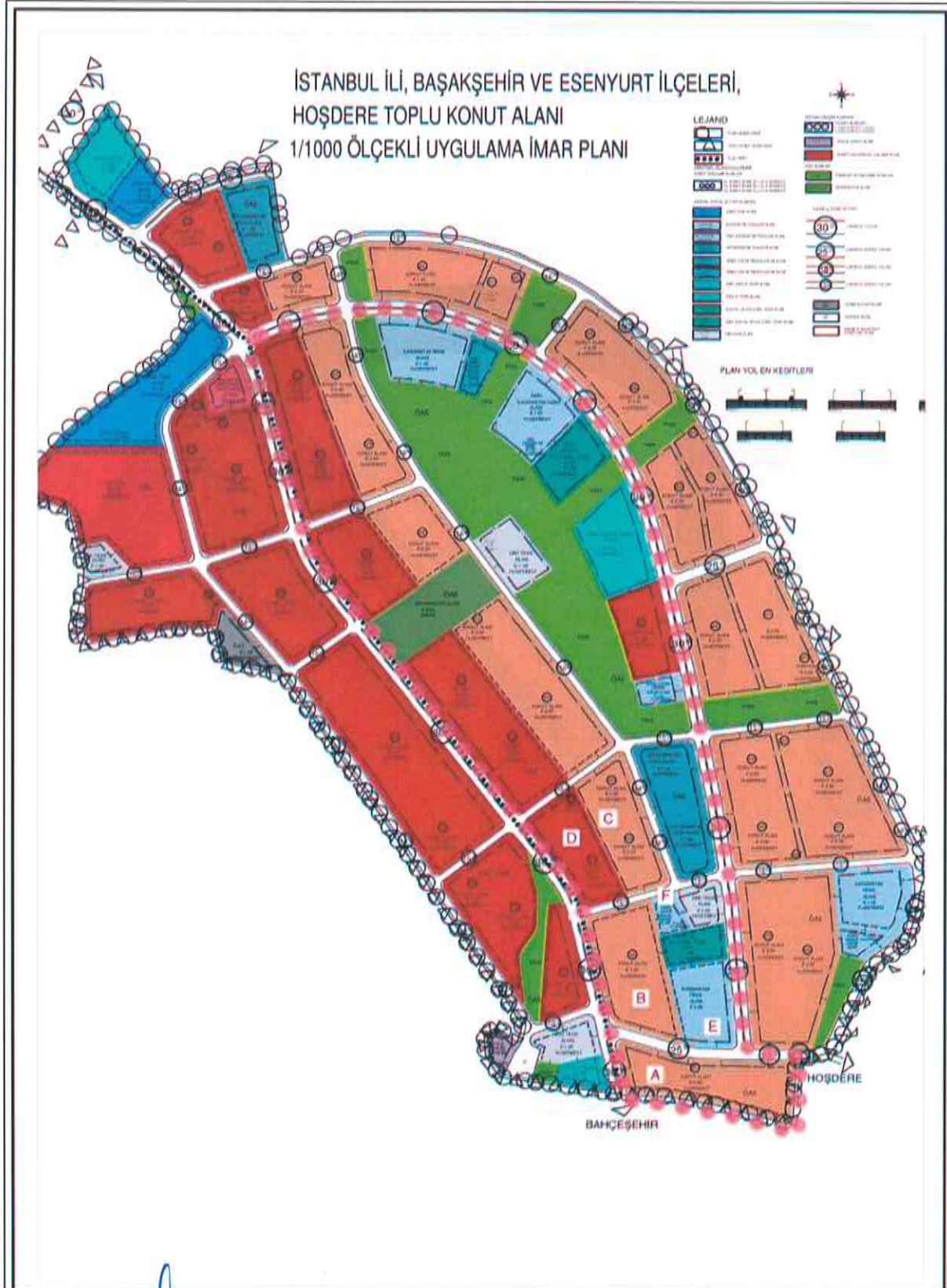
Rapor konusu parsellerin konumlu olduğu "İstanbul, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı"na ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı Makam Olur'ları doğrultusunda 644 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname hükümleri ile 3194 sayılı Kanunun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylanmıştır. İmar durumu yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazların imar durum bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m2)	FONKSİYONU	EMSAL
1	704/1	19.146,52	19.146,52	T2 Ticaret Alanı	1,00
2	704/2	11.412,97	11.412,97	T2 Ticaret Alanı	1,00
3	701/2	19.883,02	19.883,02	T3 Ticaret Alanı	2,50
4	701/3	21.211,35	21.211,35	T3 Ticaret Alanı	2,50
5	700/3	45.758,19	35.012,84	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	2,25
6	702/3	925,38	925,38	T2 Ticaret Alanı	1,00
7	703/1	33.560,92	18.676,35	T2 Ticaret Alanı	1,00
8	707/1	23.264,07	23.264,07	T3 Ticaret Alanı	2,50

Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

**1/1000 ölçekli İstanbul, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri
Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı**



İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacaktır. Geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlarda ki yapılar ayrıık, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.
10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut, Ticaret Alanları

16. Konut alanları içerisinde;

"K1"Konut alanlarında, E=0.50 H:Serbest'tir.

"K2"Konut alanlarında, E=1.50 H:Serbest'tir.

"K3"Konut alanlarında, E=2.00 H:Serbest'tir.

17. Ticaret alanlarında iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları, özel sağlık tesis alanları, özel spor alanları, kat otoparkları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.

T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.

T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.

T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

18. Ada bazı uygulamalarda, konut veya ticaret alanları içerisinde alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacına cevap verecek nitelikte, toplam emsal değerinin %5'ini geçmemek koşulu ile sosyal tesis yapılabilir. Sosyal tesis yapılarında; sauna, hamam, spor salonu, yüzme havuzu, mescit, kafeterya, vb. kullanımlar yer alabilir. Bu tesislerin yeri vaziyet planı ile belirlenir ve emsale dâhil değildir.

19. Konut, ticaret alanlarında çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölümler olarak kullanılmamak kaydı ile emsale dâhildir.

Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

20. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğal gaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (lng) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.

21. Bu alanlarda yapılaşma şartları E=0.50 Hmax=5.50 şartları olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

22. Bu alanlarda; konut ve sanayi dışındaki sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen, resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli bakım, onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma E=2.25 H=Serbest olarak uygulanacaktır.

Küçük Sanayi Alanları

23. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli sanayi işletmeleri yer alabilir.

E=0.80 VE Hmax=12.50'dir.

Donatı Alanları

24. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma $E=1.00$ $H=$ Serbest olarak uygulanacaktır.
25. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
26. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
27. Sağlık tesis ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
28. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
29. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
30. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
31. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.
32. Teknik alt yapı alanlarında, İSKİ, İGDAŞ, katı atık merkezi, Telekom, TEİAŞ, itfaiye, İETT vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
33. Rekreasyon alanlarında $E=0.05$ ve $H_{max}=6.50$ 'yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

Rezerv Alanı ile ilgili açıklamalar:

Taşınmazların konumlu olduğu bölge 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olup rezerv yapı alanlarına ilişkin ilgili kurum kararları ekte sunulmuştur.

- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.**

"İstanbul'da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınırlı

ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir."

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2013 tarih ve 90869616-2607 sayılı yazısında bölgedeki faaliyetlere ilişkin olarak aşağıdaki hususlarda açıklama getirilmiştir.

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
- Mer'î uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
- Mer'î mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,
- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih, 48201018/150/14797 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne göndermiş olduğu yazısında daha önce rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olan alan sınırlarından uygulamaların mer'i imar planı kararları çerçevesinde ilgili Belediyece yürütülmesinde sakınca bulunmayan alanların çıkartılması suretiyle yeniden rezerv alan düzenlemesi yapıldığı bildirilmiştir.

Bakanlık Makamının 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2.maddesinin (1) numaralı fıkrasının (c) bendi kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak yeniden düzenlenen sınırlara göre;

Değerleme konusu parsellerin tamamı rezerv yapı alanı sınırı içerisinde yer almaktadır.

Rapor konusu parsellerin imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan 704 ada 1 no'lu parselin 30, 31 ve 1862 no'lu parsellerin, 704 ada 2 no'lu parselin 31 no'lu parselin, 701 ada 2 no'lu parselin 95 parselin, 701 ada 3 no'lu parselin 94 ve 95 no'lu parsellerin, 700 ada 3 no'lu parselin 95, 98, 107 ve 1859 no'lu parsellerin, 702 ada 3 no'lu parselin 94 no'lu parselin, 703 ada 1 no'lu parselin 9, 1862 ve 1992 no'lu parsellerin, 707 ada 1 no'lu parselin ise 94 no'lu parselin imar uygulamasına girmesi sonucunda oluştuğu tespit edilmiştir. Yeni parseller 22.11.2012 tarih ve 43907 yevmiye no ile tescil edilmişlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan 704 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 702 ada 3 no'lu parsel 08.03.2013 tarih ve 11893 yevmiye no ile, 701 ada 2 ve 3 no'lu parseller, 700 ada 3 no'lu parsel, 703 ada 1 no'lu parsel ile 707 ada 1 no'lu parsel ise 08.03.2013 tarih ve 11888 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde parsellerin konumlu oldukları bölge daha önceden "askeri alan" içerisinde kalmakta iken parsellerin bulunduğu bölge için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı makam oluru ile onaylanan 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanmıştır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

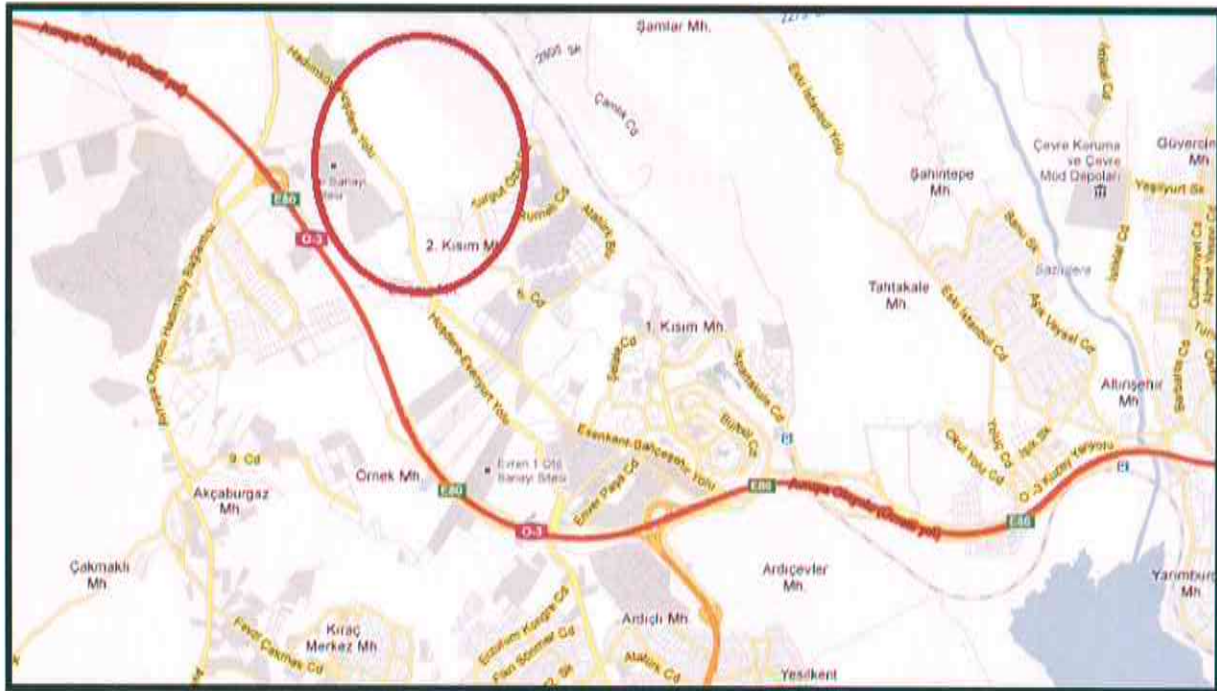
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Esenyurt ilçelerinde konumlu, 700 ada 3 no'lu parsel, 701 ada 2 ve 3 no'lu parseller, 702 ada 3 no'lu parsel, 703 ada 1 no'lu parsel, 704 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 707 ada 1 no'lu parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere – Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edilerek Mercedes Tesis'i'nin olduğu konuma varılmak suretiyle sağlanır.

Yakın çevrelerinde çok sayıda konut sitesi (Fi – Side ve Fi – Premium Evleri, Dumankaya Modern Vadi Projesi, N Tepe Projesi, Kiptaş Esenyurt Evleri, vs.), Mercedes Tesis'i, çok sayıda sanayi tesisi ile boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları taşınmazların ve değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)
1	704/1	19.146,52	19.146,52
2	704/2	11.412,97	11.412,97
3	701/2	19.883,02	19.883,02
4	701/3	21.211,35	21.211,35
5	700/3	45.758,19	35.012,84
6	702/3	925,38	925,38
7	703/1	33.560,92	18.676,35
8	707/1	23.264,07	23.264,07
TOPLAM		175.162,42	149.532,5

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemelere ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parsellerin birçoğu yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı kısmen mevcuttur.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin ticaret alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerlerinde "**bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir rezidans projesi inşa edilmesi**", konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip parselin üzerinde ise "**sosyal ticaret merkezi projesi inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



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

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

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2013 yılı itibarıyla nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Esenyurt İlçesi



Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur. İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km² 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM - D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır.

Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar bir alanı kapsamaktadır. Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır.

5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir.

Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kıraç ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesi D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2. kısım Mahallesi Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun

batısında ve Sanayi Mahallesi'nin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

2013 yılı itibarıyla nüfusu 624.733 kişidir.

İlçede Evren 1. Ve 2. Oto Sanayi Siteleri, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isiso Sanayi Sitesi ve Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgede hayata geçirilen nitelikli projelerin varlığı,
- Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- Üzerlerinde toplu konut ve ticaret projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- 700 ada 3 no'lu parsel ve 703 ada 1 no'lu parselin hisseli olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş arsalar

1. Taşınmazlara yakın konumda (Mercedes Fabrikası yakınında) ve Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde yer alan 9.276 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00, Hmax: Serbest" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 13.200.000 TL'dir (m² satış değeri ~ 1.425,-TL)
İlgilisi Emlak Ofisi / 0 212 596 72 99
2. Hoşdere - Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartına sahip 13.300 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.300.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.000,-TL)
İlgilisi / Hakkı BAL: 0 212 607 01 08
3. Taşınmaza yakın konumlu Mercedes Fabrikası ve TOKİ Konutlarının yakın çevresinde yer alan ve Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde 27.000 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1.00, Hmax: Serbest" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 18.900.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 700,-USD / ~ 1.585,-TL)
İlgilisi Emlak Ofisi / 0 212 858 04 36

4. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 24.250 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 16.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 660,-TL)
İlgilisi / Homeland Gayrimenkul: 0 533 693 46 33
5. 08.03.2013 tarihinde değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumdaki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olan imarlı taşınmazların satış bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	LEJANTI VE YAPILAŞMA HAKKI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞERİ (TL)
650/1	29.533,20	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	19.657.297,92	665
651/1	49.106,57	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	32.685.332,99	665
654/2	22.293,25	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	14.838.380,54	665
656/2	17.589,53	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	11.707.591,17	665
656/4	37.404,01	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	24.896.109,06	665
657/2	27.887,14	Konut Alanı Emsal (E): 2,00	18.561.680,38	665
654/1	18.171,56	Ticaret Alanı Emsal (E): 0,50	5.077.127,63	280
656/1	20.817,91	Ticaret Alanı Emsal (E): 0,50	5.816.516,91	280
656/5	37.814,94	Ticaret Alanı Emsal (E): 0,50	10.565.481,25	280

6. 656 ada 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 657 ada 1 ve 2 no'lu parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile İzka İnş. Taah. Müh. Ltd. Şti. - Dağ Müh. Müt. Tic. ve San. Ltd. Şti. ortaklığı arasında sözleşme yapılmıştır. Sözleşmenin detayları aşağıdaki gibidir.

Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 320.000.000 TL + KDV

Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 25,26

Arsa Satış Karşılığı Asgeri Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 80.832.000,-TL

(ortalama yaklaşık m² birim değeri ~ 800,-TL mertebesindedir.)

Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş konut projeleri

1. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Bahçekent Flora Projesi bünyesinde bulunan dairelerin son üç ay içerisinde gerçekleşmiş satış fiyatları aşağıda sunulmuştur.
- Kullanım alanları 64,89 – 66,09 m² arasında değişen 1+1 tipinde toplam 37 adet daire ortalama 2.500,-TL/m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir.
 - Kullanım alanları 108,18 – 118,87 m² arasında değişen 2+1 tipinde toplam 29 adet daire ortalama 2.310,-TL/m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir.

- Kullanım alanları 144,10 – 163,02 m² arasında değişen 3+1 tipinde toplam 32 adet daire ortalama 2.270,-TL/m² birim değerden satışları gerçekleşmiştir.

- Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Dumankaya Hi-Fit Projesi bünyesinde bulunan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	FİYAT	BİRİM DEĞER (TL)
Stüdyo	45	167.333	3.740
1+1	78	276.000	3.540
2+1	125	400.100	3.200

- Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Maximoon Projesi bünyesinde bulunan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	FİYAT	BİRİM DEĞER (TL)
1+0	39	117.000	3.000
1+1	69	190.500	2.760
2+1	145	360.000	2.485
3+1	210	525.000	2.500

- Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Dumankaya Modern Vadi Projesi bünyesinde bulunan konutların satış fiyatları aşağıda sunulmuştur

DAİRE TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)	FİYAT	BİRİM DEĞER (TL)
1+1	68	144.000	2.120
2+1	116	234.875	2.025
3+1	167	333.250	1.995
4+1	213	440.500	2.070
4.5+1	191	370.500	1.940

Bölgedeki satışta olan ticari birimler

1. Armina AVM'de konumlu, 1 bölümden oluşan, 55 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mağaza 320.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 5.820,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 212 850 53 53
2. Verde Molino AVM'de konumlu, 1 bölümden oluşan, 30 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen mağaza 175.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 5.835,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 212 605 07 01
3. Akbatı AVM'de konumlu, 1 bölümden oluşan, 100 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 2.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 22.000,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 533 062 97 89
4. Akbatı AVM'de konumlu, 2 bölümden oluşan, 120 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış değeri ~ 12.500,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi 0 533 063 55 74
5. Taşınmazın yakın çevresinde, Bahçeşehir Manolya Evleri bünyesinde, 3 bölümden oluşan, 150 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 560.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 3.735,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 212 607 00 19
6. Taşınmazın yakın çevresinde, Park City projesi bünyesinde konumlu, 3 bölümden oluşan 80 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 540.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 6.750,-TL).
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 533 062 97 89

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Aşağıdaki tabloda piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin rapor konusu taşınmaza göre şerefiyeleri değerlendirilerek ortalama bir emsal değer takdir edilmiştir.

	Rapor konusu parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	19.883,02	9.276	13.300	27.000	24.250	29.533,20
Satış bedeli	---	13.200.000 TL	13.300.000 TL	18.900.000 USD	16.00.000 TL	---
m² Birim Satış Değeri (TL)	---	1.425	1.000	1.585 TL	660	665
Pazarlık payı	---	Var	Var	Var	Var	---
İmar durumu	Ticaret	Ticaret	Konut	Ticaret	Ticaret+Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	2,50	1,00	2,00	1,00	0,50	2,00
Lokasyon için ayarlama	---	Daha yüksek	Aynı	Daha yüksek	Daha düşük	Aynı
Büyükölçüm için ayarlama	---	Daha yüksek	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
İmar durumu için ayarlama	---	Aynı	Daha düşük	Aynı	Aynı	Daha düşük
Yapılaşma şartı için ayarlama	---	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Ayarlanmış değer (TL)	---	1.385	1.140	1.515	1.145	885
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 1.215					

Emsal analizi yapılırken piyasa bilgileri bölümünde yer alan taşınmazların rapor konusu 701 ada 2 no'lu parselde göre göre şerefiyeleri dikkate alınmıştır.

701 ada 2 no'lu parsel Ticaret Alanı lejantına ve Emsal (E): 2,50 yapılaşma hakkına sahip olup 701 ada 3 parsel 707 ada 1 parsel aynı şerefiyeye sahiptir. 704 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 702 ada 3 parsel ve 703 ada 1 parsel ise aynı imar durumuna

sahip olup yapılaşma hakkı bakımından 701 ada 2 no'lu parsele göre daha düşük şerefiyeye sahiptir.

Bölgede genel talep konut kullanımına yöneliktir. Bu nedenle bünyesinde konut kullanımına benzer bir fonksiyon içeren "Ticaret Alanı" lejantlı parsellerin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantlı parselden daha yüksek değere sahip olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)
704/1	19.146,52	19.146,52	635	12.160.000	2,65
704/2	11.412,97	11.412,97	635	7.245.000	2,65
701/2	19.883,02	19.883,02	1.215	24.160.000	5,06
701/3	21.211,35	21.211,35	1.215	25.770.000	5,06
700/3	45.758,19	35.012,84	875	30.635.000	3,65
702/3	925,38	925,38	635	590.000	2,65
703/1	33.560,92	18.676,35	635	11.860.000	2,65
707/1	23.264,07	23.264,07	1.215	28.265.000	5,06
TOPLAM				140.685.000	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

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

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden 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 yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

Parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları, emsal inşaat alanları, toplam satılabilir alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	EKGYO HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
704/1	19.146,52	Ticaret	Emsal (E): 1,00	19.146,52	27.762,45	22.018,5
704/2	11.412,97	Ticaret	Emsal (E): 1,00	11.412,97	16.548,81	13.124,92
701/2	19.888,02	Ticaret	Emsal (E): 2,50	49.720,05	72.094,07	57.178,06
701/3	21.211,35	Ticaret	Emsal (E): 2,50	53.028,38	76.891,15	60.982,64
702/3	925,38	Ticaret	Emsal (E): 1,00	925,38	1.341,80	1.064,19
703/1	18.676,35	Ticaret	Emsal (E): 1,00	18.676,35	27.080,71	21.477,80
707/1	23.264,07	Ticaret	Emsal (E): 2,50	58.160,18	84.332,26	66.884,21
				211.069,83	306.051,25	242.730,32
Konut (Rezidans) % 80				---	244.841,00	194.184,26
Ticaret % 20				---	61.210,25	48.546,06
700/3	35.012,84	Konut dışı kentsel çalışma	Emsal (E): 2,25	78.778,89	114.229,39	90.595,72
GENEL TOPLAM		Konut (rezidans)		---	244.841,00	194.184,26
		Ticaret		---	175.439,64	139.141,78

Ticaret alanı lejantına sahip parsellerin üzerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran rezidans projesi geliştirileceği kabul edilmiştir. Bölgede arsa stokunun fazla olması ve konut projelerinin henüz az sayıda olması nedeniyle parseller üzerinde geliştirilebilecek sadece ticaret kullanımlı bir projenin verimli bir proje olmayacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle ticaret alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerinde % 20 ticaret ve % 80 konut (rezidans) kullanımlı bir projenin geliştirilmesi önerilmektedir.

Rezidans bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut ve ticaret bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 45'i kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak kapalı otopark, çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer rezidans projelerinde yapılan incelemelerde; konut (rezidans) ve ticaret alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 15 fazlası şeklindedir.

Konut dışı kentsel çalışma alanı üzerinde geliştirilecek projeler bünyesinde ticari üniteler bulunacağı kabul edilmiştir.

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	194.184,26	244.841,00
Ticaret Alanı	139.141,78	175.439,64
TOPLAM	333.326,04	420.280,64

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut ve ticari üniteleri barındıran konsept bir proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.150,-TL'dir.
- Projenin inşaatını 4 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.

- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2015 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2015'te başlanıp 2017'de tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	İNŞAAT DÖNEMLERİ			
	2014	2015	2016	2017
İnşaat gerçekleşme oranı	% 0	% 35	% 35	%30

• **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin maliyetinin bugünkü finansal değeri **458.546.956,-TL (~ 458.545.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine ve ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 2.000,-TL, ticaret alanlarının ortalama m² satış değerinin ise 2.750,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015, 2016 ve 2017 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir Alan (m ²)
Konut Alanı	194.184,26
Ticaret Alanı	139.141,78

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
Satış oranı	% 0	% 35	% 35	% 30

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **758.515.582,-TL (~758.515.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	758.515.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 458.545.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	299.970.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak kısımların toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
140.685.000	299.970.000

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

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

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **140.685.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	15 Ekim 2012			
Rapor Tarihi	30 Kasım 2012			
Rapor No	031 - 2012/1770			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
704	1	19.146,52	605	11.585.000
704	2	11.412,97	605	6.905.000
701	2	19.883,02	1.110	22.070.000
701	3	21.211,35	1.110	23.545.000
700	3	35.012,84	855	29.935.000
702	3	925,38	605	560.000
703	1	18.676,35	605	11.300.000
707	1	23.264,07	1.110	25.825.000
TOPLAM				131.725.000

2)

Talep Tarihi	21 Mart 2013			
Ekspertiz Tarihi	27 Mart 2013			
Rapor Tarihi	05 Nisan 2013			
Rapor No	031 - 2013/1515			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
704	1	19.146,52	605	11.585.000
704	2	11.412,97	605	6.905.000
701	2	19.883,02	1.110	22.070.000
701	3	21.211,35	1.110	23.545.000
700	3	35.012,84	855	29.935.000
702	3	925,38	605	560.000
703	1	18.676,35	605	11.300.000
707	1	23.264,07	1.110	25.825.000
TOPLAM				131.725.000

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değeri** için;

140.685.000,-TL (Yüzkırkmilyonalıtyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(140.685.000,-TL \div 2,3640 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{59.511.000,-USD})$

$(140.685.000,-TL \div 2,9620 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{47.497.000,-EURO})$

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3640 TL ve 1,-EURO = 2,9620 TL'dir

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 166.008.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 17 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 12 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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