

**İSTANBUL İLİ MALTEPE İLÇESİ
KÜÇÜKYALI ve BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ
48 ADET PARSEL
İLE İLGİLİ DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi muhtelif parseller ile ilgili değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 1396 ada 2 ve 3 parsel, 2775 ada 15, 16, 17, 18, 142, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 331 332, 333, 495, 522, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547 parseller ve Maltepe İlçesi Başibüyük Mahallesi 2775 ada 562, 564, 566 ve 568 no.lu parsellerdir.
İMAR DURUMU	Taşınmazlar İdari Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
MEVCUT KULLANIM	Rapora konu taşınmazlar üzerinde Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait 5 adet 8 katlı lojman, 1 adet futbol sahası, 1 adet basketbol sahası, 1 adet çocuk parkı, 5 adet 3 katlı Bölge Müdürlüğü idari binası, 1 adet sağlık ocağı, 1 adet akaryakıt istasyonu, 1 adet otopark ve 8 adet atölye bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	688.673.664,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ.....	3
Rapor Tarihi.....	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar.....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri.....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi.....	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri.....	6
Gayrimenkullerin Tapu ve Takyidat Bilgileri	6
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri.....	7
Gayrimenkullerin İmar Durumu	8
Gayrimenkulün İmar Durumu	8
Gayrimenkullere İlişkin Yasal İzin ve Belgeler	9
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi.....	9
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	10
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	10
BÖLGESEL ANALİZLER.....	11
İstanbul İli.....	11
Maltepe İlçesi.....	12
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	14
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar.....	14
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	14
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı	14
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	15
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri.....	15
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	16
Emsal Araştırması.....	16
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	16
Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması	17
Gayrimenkulün Vergi Beyanına Esas Arsa Değeri	18
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	19
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	22
En Verimli Kullanım Analizi	23
Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	24
Rapor Ekleri.....	25

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-176

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul ili Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ada 15, 16, 17, 18, 142, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 331, 332, 333, 495, 522, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535,536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547 parseller ve Başibüyük Mahallesi 2775 ada 562, 564, 566, 568 parsel numaralı gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi 1396 ada 2 ve 3 no.lu parseller, 2775 ada 15, 16, 17, 18, 142, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 331, 332, 333, 495, 522, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535,536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547 no.lu parseller ve Başbüyük Mahallesi 2775 ada 562, 564, 566, 568 no.lu parsellerin m² birim değerinin ve güncel Pazar değerinin tespiti.

1.9 Değerleme Tarihi : 19.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014/103 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

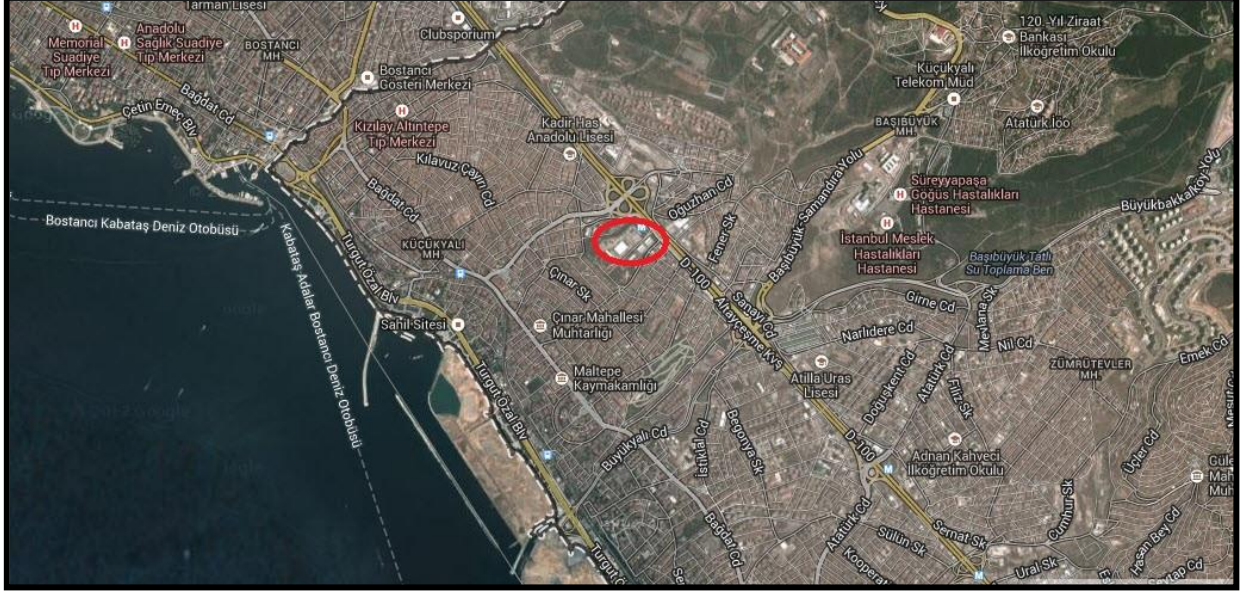
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri



Rapora konu parseller, İstanbul ili Maltepe İlçesi Küçükyalı Mahallesi'nde bulunan 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ada 15, 16, 17, 18, 142, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 331, 332, 333, 495, 522, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547 ve 2775 ada 562, 564, 566, 568 no.lu parsellerdir.

Taşınmazlar Maltepe Küçükyalı E-5 köprülÜ kavşağı güneyinde yer E-5 cepeli pozisyonda yer almaktadır.

2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım; D-100 karayolu üzerinden Ankara İli istikametinde gidilirken Aydınevler – Kenan Evren Kışlası sapağını geçtikten sonra sağdan Rıftı Tongsir Caddesine girilir ve değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu parsellere ulaşılmış olunur. Taşınmazların yakın çevresinde; Küçükyalı Rönesans Project, Küçükyalı AVM, Küçükyalı Askeri Lojmanları ve Küçükyalı Metro Durağı bulunmaktadır. Taşınmazlar D-100 karayolu üzerinde konumlandığından dolayı ulaşımı ve ulaşılabilirliği kolay ve rahattır. Taşınmazların, Boğaziçi Köprüsüne uzaklığı takribi 15.5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 20.5 km ve Sabiha Gökçen Havalimanına uzaklığı takribi 27.2 km mesafede yer almaktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Tapu ve Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların takyidatlı tapu bilgileri 23.12.2014 tarih saat 15.37'de Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilen tapu ve takyidat bilgileri ektedir.

**Taşınmazların son üç yıllık tapu hareketleri incelendiğinde,*

- 07.07.2014 tarih, 16492 yevmiye nolu satış işlemi ile 1396 ada 2 ve 3 parsellerin, 2775 ada 15, 16, 17, 18, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 331, 332, 333, parsellerin mülkiyetlerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına geçtiği,*
- 24.07.2014 tarih ve 17912 yevmiye no.lu "Kamu Kurumlarının Bedelsiz Deri" sebebi ile 2775 ada 142, 495, 522, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 562, 564, 566, 568 parsellerin mülkiyetlerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına geçtiği*

- 2775 ada 267 parselin 1000/2000 hissesinin 03.06.2013 tarihinde Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırıldığı, 1000/2000 hissesinin ise 07.07.2014 tarihi 16492 yevmiye nolu satış işlemi ile TOKİ mülkiyetine geçtiği, tespit edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

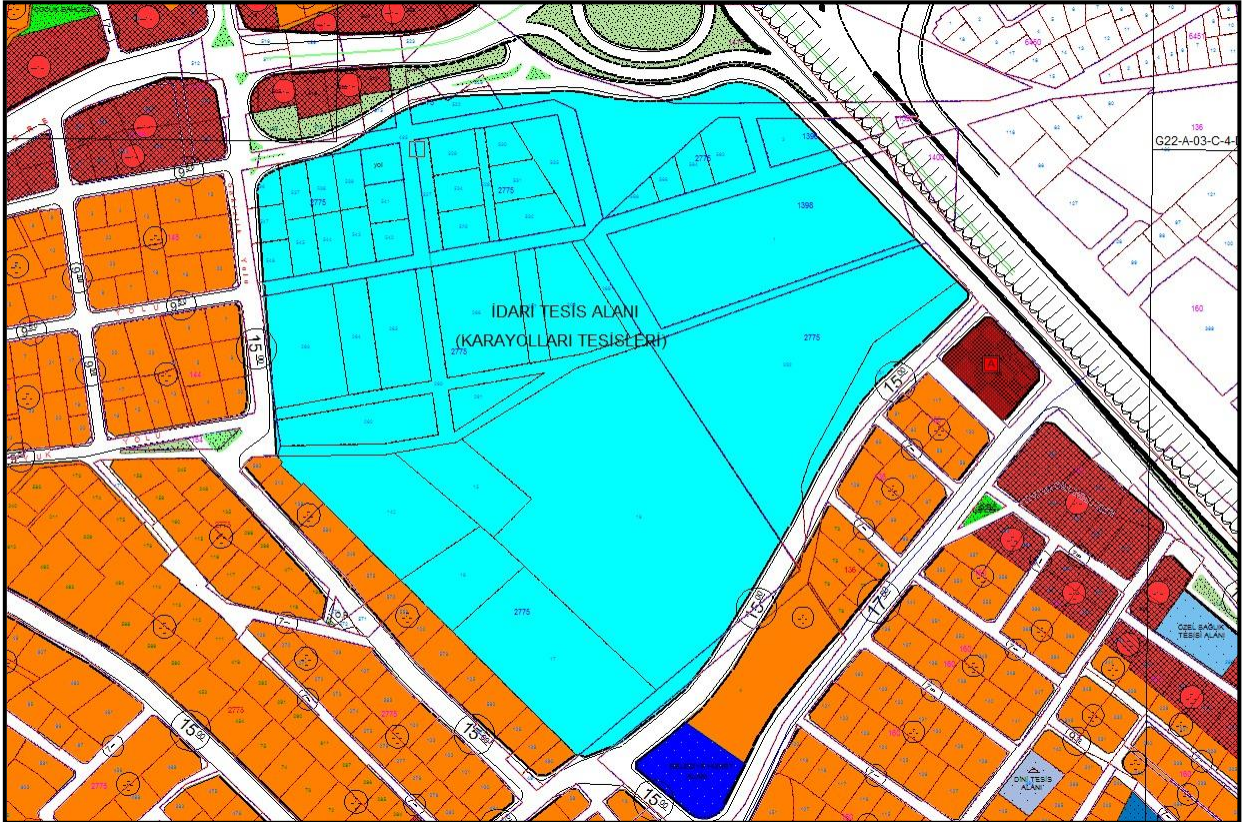


İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi bulunan incelemeye konu gayrimenkuller; 1396 ada 2 parsel **718,00 m²**, 3 parsel **973,00 m²**, 2775 ada 15 parsel **2500,00 m²**, 16 parsel **26060,00 m²**, 17 parsel **7430,00 m²**, 18 parsel **2667,00 m²**, 142 parsel **5226,00 m²**, 260 parsel **4128,00 m²**, 261 parsel **841,00 m²**, 262 parsel **2389,00 m²**, 263 parsel **3472,00 m²**, 264 parsel **1602,00 m²**, 265 parsel **2340,00 m²**, 266 parsel **3955,00 m²**, 267 parsel **945,00 m²**, 268 parsel **2830,00 m²**, 331 parsel **3984,00 m²**, 332 parsel **15053,00 m²**, 333 parsel **11748,44 m²**, 495

parsel 5800,00 m², 522 parsel 865,00 m², 525 parsel 282,00 m², 526 parsel 75 m², 527 parsel 642,00 m², 528 parsel 771,00 m², 529 parsel 440,00 m², 530 parsel 598,00 m², 531 parsel 827,00 m², 532 parsel 1071,00 m², 533 parsel 734,00 m², 534 parsel 736,00 m², 535 parsel 1345,00 m², 536 parsel 613,00 m², 537 parsel 659,00 m², 538 parsel 667,00 m², 539 parsel 659,00 m², 540 parsel 603,00 m², 541 parsel 620,00 m², 542 parsel 611,00 m², 543 parsel 640,00 m², 544 parsel 640,00 m², 545 parsel 653,00 m², 546 parsel 603,00 m², 547 parsel 552,00 m², Başibüyük Mahallesi 2775 ada 562 parsel 1054,00 m², 564 parsel 630,00 m², 566 parsel 400,00 m², 568 parsel 326,00 m² parsellerde kayıtlıdır. Parseller ada nizamında olup yol cepheleri vardır.

2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar 26.02.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı'na göre "İdari Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.



Plan notlarına göre İdari Tesis Alanları; Mülkiyeti kamu kurumuna ait olup fenni mesuliyetin ilgili kurumca üstlenildiği, kamu kurum ve kuruluşlarında yapı yaptırılan alandır. Uygulama ilçe belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

**Taşınmazların son üç yıllık imar hareketlerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere İlişkin Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller Arsa, Tarla, Bahçeli Kargir Ev vasıflarında olup, herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi



Taşınmazlar Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başbüyük Mahallesi D-100 karayolu üzerinde Rıftı Tongsir Caddesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Küçükyalı bölgesinde hasılat paylaşımı oranının % 40 olabileceği düşünülmektedir. Proje analizinde yukarıdaki imar planı yapılaşma koşulları kullanılmıştır.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Rapora konu taşınmazlar üzerinde Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait 5 adet 8 katlı lojman, 1 adet futbol sahası, 1 adet basketbol sahası, 1 adet çocuk parkı, 5 adet 3 katlı Bölge Müdürlüğü idari binası, 1 adet sağlık ocağı, 1 adet akaryakıt istasyonu, 1 adet otopark ve 8 adet atölye bulunmaktadır.
- ✓ Taşınmazlar toplam 122.977,44 m² yüzölçümüne sahiptir.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

- ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin D-100 karayolu üzerinde olmasından dolayı merkezi bir konuma sahip olması,
- ✓ Gayrimenkullere ulaşım ve ulaşılabilirliğin çok kolay ve rahat olması,
- ✓ Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- ✓ Taşınmazların çevresinde genellikle Konut + Ticaret imarına uygun şekilde inşa edilmiş yapılar ile nitelikli yapılar bulunmaktadır.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların 1. dereceden deprem bölgesinde yer almış olması,
- ✓ Söz konusu taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapılaşmaların bulunması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Kandıra, Derince, Körfez, Gebze, Çayırova ve Darıca ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçeleriyle çevrilidir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy,

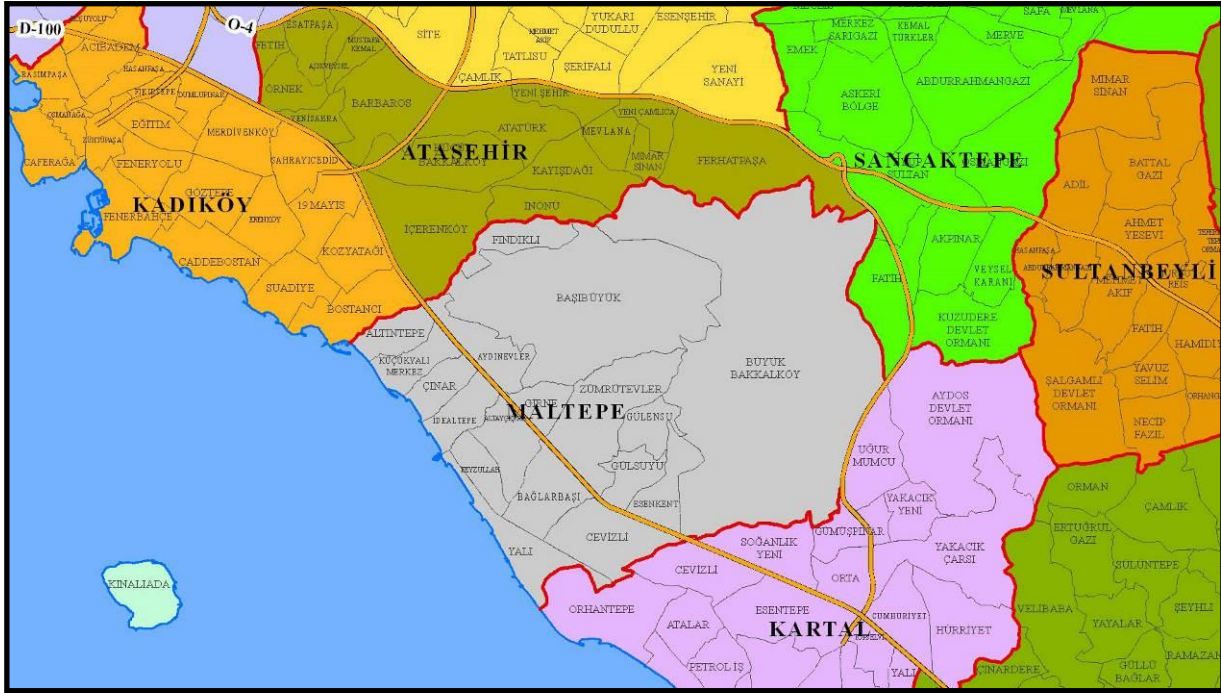
Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır

3.2 Maltepe İlçesi



Maltepe İlçesi İstanbul İli, Anadolu Yakasında yer almakta olup kuzeyde Kadıköy ve Ataşehir, doğuda Sancaktepe ve güneyde Kartal İlçeleri ile komşudur. İstanbul'un 10. Büyük ilçesi konumunda olan Maltepe İlçesi'nin yüzölçümü 278 km² ve 2013 yılı nüfusu 471.059 kişidir.



Maltepe Kartal'a bağlı köy iken 1928 yılında müstakil Belediye olmuştur. Başbüyük ile Büyükbakkalköy Kartal'a bağlı köy statüsünde idari yapısını devam ettirmekte iken, 12 Eylül 1980 harekâtından sonra Milli Güvenlik Kurulunun 34 sayılı kararı 1. Ordu ve İstanbul Sıkıyönetim Komutanlığının 57 Nolu Bildirisi ile Maltepe Belediyesi söndürülerek, İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlı Maltepe Belediye Şube Müdürlüğü, Başbüyük Köyü ile Büyükbakkalköy de mahalleye dönüştürülerek Maltepe Belediye Şube Müdürlüğünün bağlısı olmuştur. 23 Mart 1984 tarihli Resmi Gazetede Yayınlanan 195 sayılı Kanun H. Kararnamede kısmen tadilat yapan 27.06.1984 tarihinde yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediye İdari Kanununa göre ise müstakil Belediyeye dönüştürülen ve Kartal'a bağlı olarak Maltepe Şube Müdürlüğü idaresi devam etmiştir. 3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla Kartal'dan ayrılarak müstakil ilçe olan Maltepe İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamaktadır. Altayçeşme, Altın-tepe, Aydın-evler, Bağlarbaşı, Başbüyük, Büyükbakkalköy, Cevizli, Çınar, Esenkent, Feyzullah, Fındıklı, Girne, Gülensu, Gülsuyu, idealtepe, Küçükyalı, Yalı, Zümrütevler olmak üzere ilçeye bağlı 18 mahalle bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çoğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla

azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Ekip Gayrimenkul (0216 366 97 77) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumlu, Kadir Has Lisesi'nin arkasında yer alan, 300,-m² yüzölçümlü, konut imarlı, emsali:1,50 olan arsanın 1.140.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.800,00 ₺/ m²)

Emsal 2: Remax Sapphire (0216 545 01 01) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu mülke yaklaşık 1,2 km mesafede, Değirmen Yolu Caddesi ile Cihadiye Caddesi arasında yer alan, dikdörtgen geometriye ve eğimli topografyaya sahip ticari imarlı, yaklaşık 21.000,-m² toplam inşaat alanı elde edilebileceği bilgisi verilen 2.226,-m² yüzölçümlü arsanın 10.000.000,-\$ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.492,36 \$/m² ~10.152,7 ₺/m²)

Emsal 3: Toker Emlak (0532 570 26 27) ile yapılan görüşmede, Aydınevler Mahallesi'nde, D-100 Karayolu'nun kuzeyinde konumlu, konut imarlı, h:3 kat, 339,-m² yüzölçümlü arsanın 1.250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.687,31 ₺/m²)

Emsal 4: EGD Gayrimenkul (0534 522 21 02) ile yapılan görüşmede, Altayçeşme Mahallesi'nde, D-100 Karayolu'nun güneyinde konumlu, toplu konut imarlı, h:3 kat, 400,-m² yüzölçümlü arsanın (hisseli) 1.550.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.875,00 ₺/m²)

Emsal 5: Ekip Gayrimenkul (0216 366 97 77) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkulün m² birim satış bedelinin 5.000 – 7.000,-₺/m² aralığında olabileceği görüşü edinilmiştir.

Emsal 6: İdeal Gayrimenkul (0216 305 85 00) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde konut imarlı arsaların m² birim satış bedelinin 2.000 – 2.500,-₺/m², ticari imarlı arsaların 3.500 - 4.000,-₺/m² aralığında olabileceği görüşü edinilmiştir.

5.1.2 Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Emsal 1: Mika İnşaat (0212 352 90 87) ile yapılan görüşmede, konu mülke yaklaşık 300 m mesafede ara sokakta konumlu, yeni inşa edilmiş binanın 5.katında yer alan, 3+1, 144,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 450.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.125,- ₺/ m²)

Emsal 2: Burak Gayrimenkul (0216 417 37 14) ile yapılan görüşmede, Çınar Mahallesi'nde, ara sokakta konumlu, yaklaşık 10-15 yıllık binanın giriş katında yer alan, 2+1, 80,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 245.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (3.062,50 ₺/ m²)

Emsal 3: Nilüfer Yılmaz (0532 064 71 30) ile yapılan görüşmede, yeni inşa edilmiş, Newada Residence'de, 3.katta konumlu, 1+1, 85,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan dairenin 350.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.117,65 ₺/ m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Gayrimenkulün Vergi Beyanına Esas Arsa Değeri

Maltepe Belediyesi'nde yapılan araştırmaya göre, rapora konu gayrimenkulün 2014 yılı Emlak Vergi Beyanına Esas arsa asgari m² birim değeri ile taşınmazın vergi beyanına esas arsa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	m ² Rayiç Değeri, ₺/m ²	Vergi Beyanına Esas Değeri, ₺
1396	2	718,00	1.199	861.000
1396	3	973,00	1.199	1.167.000
2775	15	2.500,00	1.200	3.000.000
2775	16	26.060,00	1.200	31.272.000
2775	17	7.430,00	1.200	8.916.000
2775	18	2.667,00	1.200	3.200.000
2775	142	5.226,00	1.200	6.271.000
2775	260	4.128,00	-	-
2775	261	841,00	1.200	1.009.000
2775	262	2.389,00	1.200	2.866.000
2775	263	3.472,00	1.200	4.166.000
2775	264	1.602,00	1.200	1.922.000
2775	265	2.340,00	1.200	2.808.000
2775	266	3.955,00	1.200	4.746.000
2775	267	945,00	600	567.000
2775	268	2.830,00	1.200	3.396.000
2775	331	3.984,00	1.200	4.780.000
2775	332	15.053,00	1.200	18.063.000
2775	333	11.748,44	1.200	14.098.000
2775	495	5.800,00	1.100	6.380.000
2775	522	865,00	1.099	951.000
2775	525	282,00	1.099	310.000
2775	526	75,00	1.093	82.000

Ada	Parsel	Yüzölçümü, m ²	m ² Rayiç Değeri, ₺/m ²	Vergi Bayanına Esas Değeri, ₺
2775	527	642,00	1.100	706.000
2775	528	771,00	1.100	848.000
2775	529	440,00	1.100	484.000
2775	530	598,00	1.099	657.000
2775	531	827,00	1.099	909.000
2775	532	1.071,00	1.100	1.178.000
2775	533	734,00	1.099	807.000
2775	534	736,00	1.099	809.000
2775	535	1.345,00	1.100	1.479.000
2775	536	613,00	1.100	674.000
2775	537	659,00	1.099	724.000
2775	538	667,00	1.099	733.000
2775	539	659,00	1.099	724.000
2775	540	603,00	1.100	663.000
2775	541	620,00	1.100	682.000
2775	542	611,00	1.100	672.000
2775	543	640,00	1.100	704.000
2775	544	640,00	1.100	704.000
2775	545	653,00	1.100	718.000
2775	546	603,00	1.100	663.000
2775	547	552,00	1.100	607.000
2775	562	1.054,00	1.199	1.264.000
2775	564	630,00	1.200	756.000
2775	566	400,00	1.200	480.000
2775	568	326,00	1.199	391.000
TOPLAM		122.977,44		139.867.000

5.2.2 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmaları sonucunda, taşınmazın imar durumu, yeri, konumu, potansiyeli, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri ve büyüklüğü gibi faktörler birlikte değerlendirilmiştir. Söz konusu parseller meri'i imar planında "İdari Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. İmar mevzuatına göre İdari Tesis Alanları

KOP alanlarına girmekte olup kamulaştırılacak alanlardır. Kamulaştırma sürecinde parsellere çevrede yer alan konut ve ticaret imarlı arsalarla göre değerlendirme yapılmaktadır.

Taşınmazların yukarıda bahsedilen durumu da değerlendirilerek **arsa m² birim değerleri 5.600,00 ₺/m²** olarak takdir edilmiştir. Buna göre ayrı ayrı ve toplam arsa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	m ² Birim Değeri (₺/m ²)	Değer (₺)
1396	2	718.00	5,600.00	4,020,800.00
1396	3	973.00	5,600.00	5,448,800.00
2775	15	2,500.00	5,600.00	14,000,000.00
2775	16	26,060.00	5,600.00	145,936,000.00
2775	17	7,430.00	5,600.00	41,608,000.00
2775	18	2,667.00	5,600.00	14,935,200.00
2775	142	5,226.00	5,600.00	29,265,600.00
2775	260	4,128.00	5,600.00	23,116,800.00
2775	261	841.00	5,600.00	4,709,600.00
2775	262	2,389.00	5,600.00	13,378,400.00
2775	263	3,472.00	5,600.00	19,443,200.00
2775	264	1,602.00	5,600.00	8,971,200.00
2775	265	2,340.00	5,600.00	13,104,000.00
2775	266	3,955.00	5,600.00	22,148,000.00
2775	267	945.00	5,600.00	5,292,000.00
2775	268	2,830.00	5,600.00	15,848,000.00
2775	331	3,984.00	5,600.00	22,310,400.00
2775	332	15,053.00	5,600.00	84,296,800.00
2775	333	11,748.44	5,600.00	65,791,264.00
2775	495	5,800.00	5,600.00	32,480,000.00
2775	522	865.00	5,600.00	4,844,000.00
2775	525	282.00	5,600.00	1,579,200.00
2775	526	75.00	5,600.00	420,000.00

Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	m ² Birim Değeri (₺/m ²)	Değer (₺)
2775	527	642.00	5,600.00	3,595,200.00
2775	528	771.00	5,600.00	4,317,600.00
2775	529	440.00	5,600.00	2,464,000.00
2775	530	598.00	5,600.00	3,348,800.00
2775	531	827.00	5,600.00	4,631,200.00
2775	532	1,071.00	5,600.00	5,997,600.00
2775	533	734.00	5,600.00	4,110,400.00
2775	534	736.00	5,600.00	4,121,600.00
2775	535	1,345.00	5,600.00	7,532,000.00
2775	536	613.00	5,600.00	3,432,800.00
2775	537	659.00	5,600.00	3,690,400.00
2775	538	667.00	5,600.00	3,735,200.00
2775	539	659.00	5,600.00	3,690,400.00
2775	540	603.00	5,600.00	3,376,800.00
2775	541	620.00	5,600.00	3,472,000.00
2775	542	611.00	5,600.00	3,421,600.00
2775	543	640.00	5,600.00	3,584,000.00
2775	544	640.00	5,600.00	3,584,000.00
2775	545	653.00	5,600.00	3,656,800.00
2775	546	603.00	5,600.00	3,376,800.00
2775	547	552.00	5,600.00	3,091,200.00
2775	562	1,054.00	5,600.00	5,902,400.00
2775	564	630.00	5,600.00	3,528,000.00
2775	566	400.00	5,600.00	2,240,000.00
2775	568	326.00	5,600.00	1,825,600.00
TOPLAM		122,977.44		688,673,664.00

5.2.3 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde çevre yapılaşma şartları da göz önünde bulundurularak emsal 1,90 ve toplam alan üzerinden % 25 kesinti oranı uygulanarak proje analizi gerçekleştirilmiştir. Emsal alanlar ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Toplam üzerinden kesilen % 25 kamusal alanlar sonrasında konut ve ticaret alanı olarak projelendirilecek net arsa alanı 92.233,08 m² olmaktadır. Emsal 1,90 yapılaşma koşulu ile toplam emsal inşaat alanı 175.242,85 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 210.291,42 m² dir. Bu alanın % 75'i konut, % 25'i ticaret alanı olarak değerlendirilmiştir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, konut ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 8.000,00 ₺/m², ticaret ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 12.000,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **1.904.303.466,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 45 hasılat **856.936.560,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)	122.977,44		
TOPLAM ARSA ALANI (m ²)	Kesinti Oranı	25%	92.233,08
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,90	175.242,85
TOPLAM SATILABİLİR İNŞAAT ALANI (m ²)(EMSAL İNŞAAT ALANININ % 20 FAZLASI)	210.291,42		
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut	Ticaret	
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	157.718,57	52.572,86	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	8.000,00	12.000,00	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	8.800,00	13.200,00	
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	9.680,00	14.520,00	
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	65,00%	35,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	1.353.225.303	801.525.756
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	1.353.225.303	801.525.756
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	1.235.822.195	668.481.271
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)	1.904.303.466		
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	45%	856.936.560	

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde mevcut imar koşulları doğrultusunda “konut ve ticari ünitelerin bir arada bulunduğu proje olarak” inşa edilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başıbüyük Mahallesi üzerindeki 48 adet parsellerdir. Rapora konu taşınmazlar üzerinde Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait 5 adet 8 katlı lojman, 1 adet futbol sahası, 1 adet basketbol sahası, 1 adet çocuk parkı, 5 adet 3 katlı Bölge Müdürlüğü idari binası, 1 adet sağlık ocağı, 1 adet akaryakıt istasyonu, 1 adet otopark ve 8 adet atölye bulunmaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge Maltepe ilçe sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Sonuç olarak toplam 127.977,44 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

688,673,664.00 ₺

(Altıyüzseksenkizmilyonaltıyüzyetmişüçbinaltıyüzaltmışdört Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-05.14-064
Rapor Tarihi	22.05.2011

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı



Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri