

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Ataşehir / İSTANBUL**  
**(3 Adet Parsel)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 22 Mayıs 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Hisseli mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 22 Mayıs 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 23 Mayıs 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/2679
<b>Değerleme Konusu</b>	: Barbaros Mahallesi, 2192 ada, 1 parsel, 2190 ada, 9 parsel ve 2190 ada, 15 parsel
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Ataşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, Şeytan Köprü Mevkii, 2192 ada içerisindeki 332,90 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 2190 ada içerisindeki 198,10 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 9 no'lu parsel ve 145,90 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 15 no'lu parsel
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. 4.3. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler
<b>Taşınmazların Toplam Yüzölçümü</b>	: 676,90 m <sup>2</sup>
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Yüzölçümü</b>	: 144,33 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
<b>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>217.000,-TL</b>	<b>118.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	


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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/2679

## 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 .....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	11
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	12
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	13
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	17
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	19
8.1.1.	Emsal Analizi .....	19
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	19
8.2	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	20
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	21

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Ataşehir'de konumlu 3 adet parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	23 Mayıs 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, Şeytan Köprü Mevkii, 2192 ada içerisindeki 332,90 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 2190 ada içerisindeki 198,10 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 9 no'lu parsel ve 145,90 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 15 no'lu parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parsellerin üzerlerinde ruhsatsız gecekondular tarzda inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri</b>	:	<b>217.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2013/2679

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların Emlak Konut GYO 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:

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

	2192 ada / 1 parsel	2190 ada / 9 parsel	2190 ada / 15 parsel
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Yapı A.Ş.....989/11097 Behzat SEVEN.....10108/11097	: Emlak Yapı A.Ş.....1/3 Kerem ÜREYİL.....2/3	: Emlak Yapı A.Ş.....1/3 Nizam ALGÜL.....1/3 Hayrullah ALGÜL.....1/3
<b>İLİ</b>	: İstanbul	: İstanbul	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Ataşehir	: Ataşehir	: Ataşehir
<b>MAHALLESİ</b>	: Barbaros	: Barbaros	: Barbaros
<b>MEVKİİ</b>	: Şeytan Köprü	: Şeytan Köprü	: Şeytan Köprü
<b>PAFTA NO</b>	: 273	: 273	: 273
<b>ADA NO</b>	: 2192	: 2190	: 2190
<b>PARSEL NO</b>	: 1	: 9	: 15
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa	: Arsa	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 332,90 m <sup>2</sup>	: 198,10 m <sup>2</sup>	: 145,90 m <sup>2</sup>
<b>EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİ (*)</b>	: 29,67 m <sup>2</sup>	: 66,03 m <sup>2</sup>	: 48,63 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 18742	: 7698	: 7698
<b>CİLT NO</b>	: 3	: 3	: 3
<b>SAYFA NO</b>	: 275	: 244	: 250
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 03.07.2009	: 10.11.1992	: 10.11.1992

(\*) Şirketin ünvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değişmiştir. Ancak tapu kütüğünde ünvan değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır.  
(\*\*) Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam yüzölçümü 144,33 m<sup>2</sup>'dir.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/2679



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazlara ait onaylı takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### **2192 ada, 1 no'lu parsel:**

#### **Şerhler Bölümü:**

- İhtiyadi Tedbir: İstanbul 21. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 08.04.2013 tarih ve 2012/454 sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile. (12.04.2013 tarih 7712 yevmiye no ile)
- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payının İ.İ.K. 28. Madde şerhi. (23.12.1996 tarih ve 7779 yevmiye no ile)
- Emlak Yapı A.Ş.'nin hissesine İ.İ.K. 28. Madde şerhi. (25.09.1998 tarih ve 6272 yevmiye no ile)

### **2190 ada, 9 no'lu parsel:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 tessian 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptalli ile Mehmet ÜREGİL lehine hükmen tescil (kesinleşmiş) (25.11.1996 tarih 7712 yevmiye no ile)

### **2190 ada, 15 no'lu parsel:**

#### **Şerhler Bölümü:**

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 hissesine İ.İ.K. 28. Madde şerhi. (16.08.1999 tarih ve 5885 yevmiye no ile)

**Rapor konusu parsellerden 2192 ada 1 no'lu parsel ve 2190 ada 15 parsel üzerinde ihtiyadi tedbir şerhi veya 28. madde şerhi bulunmasından dolayı tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir. 2190 ada 9 parselin ise "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 04.02.1992 tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir.

Parsellerin yapılaşma koşulları imar durum belgeleri üzerinde kütle düzeni şeklinde gösterilmiştir. Kütle düzenine göre parsellerin toplam inşaat alanları aşağıdaki gibidir. Ancak parseller birbirlerine yakın yada bitişik konumda olmadıklarından bir bütün halde üzerlerinde bir proje geliştirme imkanı da bulunmamaktadır.

Taşınmazların yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

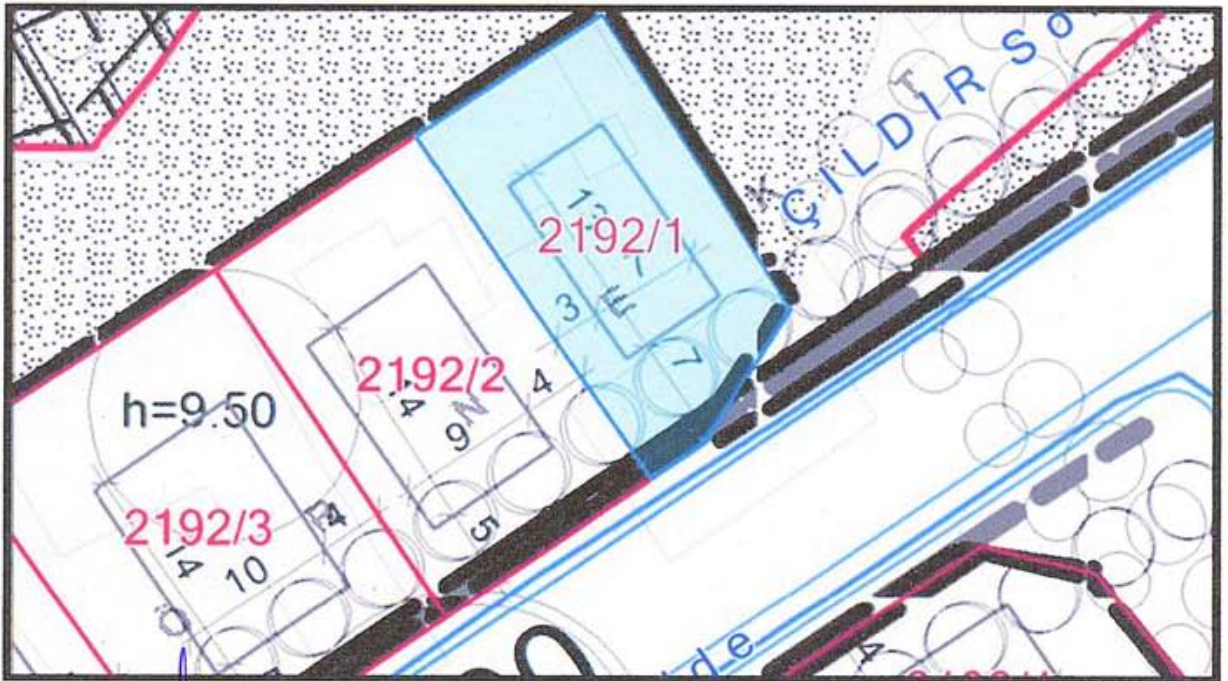
ADA/PARSEL NO	TAPU ALANI (m <sup>2</sup> )	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
2192/1	332,90	Konut Alanı	H <sub>max</sub> : 9,50 m
2190/9	198,10	Konut Alanı	H <sub>max</sub> : 9,50 m
2190/15	145,90	Konut Alanı	H <sub>max</sub> : 9,50 m

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki durumu kontrol edilmeden imar izni verilemez.

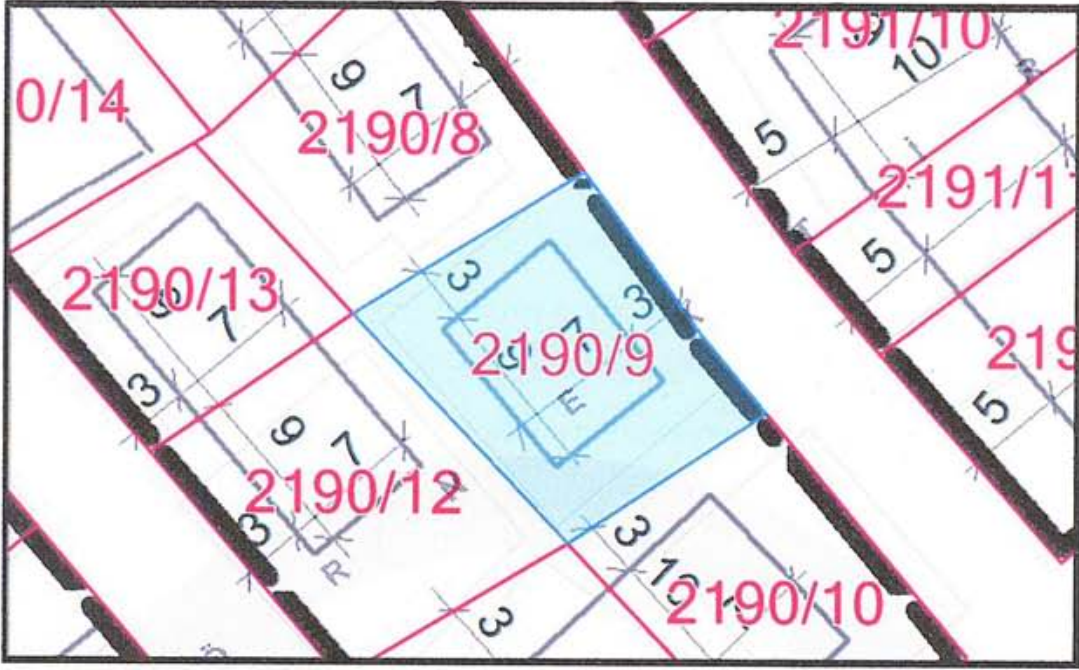
2192 ada 1 no'lu parsel 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve yakın çevresi Nazım İmar planı paftasında kısmen "Dere Kenarı Yeşil Alan" ve kısmen "Konut Alanı" lejanti içerisinde, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parseller ise konut alanı içerisinde kalmaktadır.

04.02.1992 tarihli Yeni Sahra Islah İmar Planı'na istinaden 2190 ada 9 ve 15 no'lu parsellerde yapılaşma izni verilmektedir.

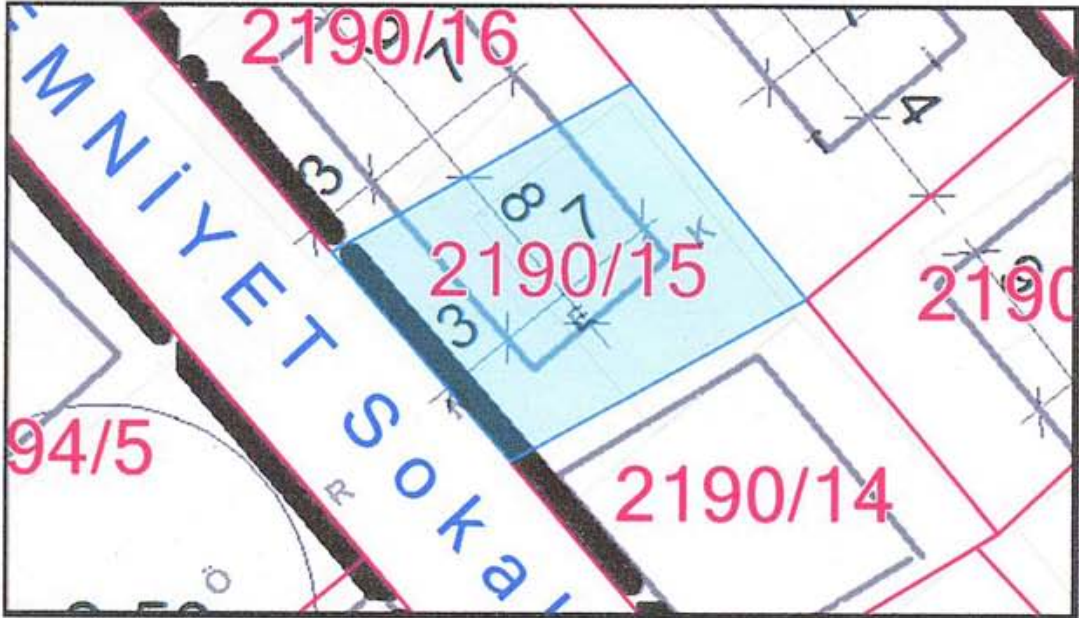
#### 2192 ada 1 parsel imar planı örneği



2190 ada 9 parsel imar planı örneği



2190 ada 15 parsel imar planı örneği



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

#### **4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde parsellerin imar durumundaki değişiklikler aşağıda sıralanmıştır.

- Parseller 04.02.1992 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah Uygulama İmar Planında kalmaktadır. Daha sonrasında bölge için 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı bulunmakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı henüz hazırlanmamıştır.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2192 ada 1 no'lu parsel, 2190 ada 9 ve 15 no'lu parsellerdir.

Taşınmazalara ulaşım, Örnek Mahallesi ile Barbaros Mahallesi arasında irtibatı sağlayan Cahar Dudayev Caddesi'nin bağlandığı 3004. Cadde'ye girilmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar istikamet yönüne göre 3004. Cadde'nin sağ tarafında konumlandıkları.

Bölgede Ataşehir Residence Projesi, Soyak Yenişehir Projesi, Varyap Meridian, Trio Konutları, Uphill Court Projesi, Ağaoğlu My Ataşehir Projesi, Kent Plus Projesi gibi modern şehircilik anlayışına uygun şekilde tasarlanmış seçkin yerleşim projeleri ve çarpık yapılaşma örneği yapılar bulunmaktadır.

Bölge Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Değerlemeye konu parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m <sup>2</sup> )
2192	1	332,90	29,67
2190	9	198,10	66,03
2190	15	145,90	48,63
<b>TOPLAM</b>		<b>676,90</b>	<b>144,33</b>

- Parseller kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- 2192 ada 1 parsel İstanbul Caddesi'ne cepheli, 2190 ada 9 parsel Uzunlar Sokak'a, 2190 ada 15 parsel ise Emniyet Sokak'a cepheli konumdadır.
- Parsellerin üzerinde gecekondü tarzı yapılaşma mevcuttur. Yapılar ruhsatsız olduğundan değerlendirmede dikkate alınmamıştır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

## 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 ile mevcut durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin; parseller üzerinde "**konut ünitelerini bünyesinde barındıran bina**" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye 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 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı 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 Boğazi, 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.

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.

### **Ataşehir İlçesi**

---

2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Maltepe, batısında Kadıköy, kuzeybatısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Yüzölçümü 25,84 km<sup>2</sup>'dir. 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayım sistemine göre nüfusu 351.046 kişidir. İlçeye Üsküdar İlçesi'nden Fetih, Esatpaşa ve Örnek Mahalleleri, Kadıköy İlçesi'nden Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy ve Atatürk Mahallesi'nin O4 ve TEM Otoyolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ümraniye İlçesi'nden Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi'nin O4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin TEM Otoyolu'nun ve TEM - D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmı bağlanmıştır.

### **Ulaşım**

---

Taşınmazların yer aldığı bölgede gayrimenkullerin değerini etkileyen en önemli etkenler; trafik ve otopark sorununun olmaması, TEM Otoyolu'na olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle; TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması) rapor konusu taşınmazlara önemli avantajlar sağlamaktadır.

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişen bir bölgede yer alması,
- Yakın bölgesinde nitelikli konut projelerinin varlığı,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etkenler:

- Parsellerin hisseli olmaları,
- Parsellerin üzerlerinde ruhsatsız ve kaçak yapıların mevcudiyeti.
- Parsellerin bazılarının yüzölçümlerinden dolayı üzerlerinde herhangi bir proje geliştirmeye elverişli olmamaları,
- 2192 ada 1 no'lu parsel ve 2190 ada 15 parsel üzerinde ihtiyadi tedbir şerhi veya 28. madde şerhi bulunması.

### 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Barbaros Mahallesi'nde yer alan ve üzerlerinde ruhsatsız inşa edilmiş gecekondular tarzında yapılar bulunan parsellerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin 1.500 - 2.500,-TL aralığında değiştiği bölgedeki emlak pazarlama firmalarından öğrenilmiştir.
2. Barbaros Mahallesi'nde konumlu olan 152 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "H<sub>max</sub>: 12,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 500.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.290,-TL) (Bu taşınmaz konum ve yapılaşma hakkı bakımından rapor konusu taşınmazlardan daha yüksek şerefiyeye sahiptir.)  
İlgilisi / MS Emlak: 0216 495 34 64
3. Yenisahra Mahallesi'nde konumlu olan 232 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "H<sub>max</sub>: 9,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 620.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.675,-TL) (Bu taşınmaz konum bakımından rapor konusu taşınmazlardan daha yüksek şerefiyeye sahiptir.)  
İlgilisi / Turyap Batışehir: 0216 317 65 20

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen 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 yöntemi** kullanılmıştır. Rapor konusu parsellerin yüzölçümlerinin düşük olması ve hisseli olması nedeniyle üzerlerinde nitelikli bir proje geliştirilemeyeceği görüşünden hareketle gelir indirgeme yöntemi kullanılamamıştır.

## 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 m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

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

#### 8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor içerisinde konut alanı lejantına sahip parsellerin konumlu oldukları bölgede aynı imar durumlarına ve yapılaşma hakkına sahip parsellerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin 1.500 – 3.500,-TL aralığında oldukları görülmüştür. Rapor konusu taşınmazların üzerlerinde gecekondular tarzında yapılar bulunmasında dolayı ve hisseli mülkiyete sahip olduklarından dolayı rapor konusu parsellerin ortalama m<sup>2</sup> birim değerlerinin 1.500,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 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 m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	TAPU ALANI	EKGYO HİSSESİ	LEJANTI	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL) (*)
2692/1	332,90	29,67	Konut Alanı	1.500	45.000	6,25
2190/9	198,10	66,03	Konut Alanı	1.500	99.000	6,25
2190/15	145,90	48,63	Konut Alanı	1.500	73.000	6,25
<b>TOPLAM</b>					<b>217.000</b>	

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

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/2679

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 m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

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

Rapor konusu taşınmazlar için tarafımızdan hazırlanmış önceki tarihli değerlendirme raporları bulunmamaktadır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**217.000,-TL** (İkiyüzyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(217.000,-TL ÷ 1,8465 TL/USD (\*) ≅ **118.000,-USD**)

(217.000,-TL ÷ 2,3785 TL/EURO (\*) ≅ **91.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8465 TL ve 1,-EURO = 2,3785 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 256.060,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu parsellerden 2192 ada 1 no'lu parsel ve 2190 ada 15 parsel üzerinde ihtiyadi tedbir şerhi veya 28. madde şerhi bulunmasından dolayı tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması uygun değildir. 2190 ada 9 parselin ise "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Mayıs 2013

(Ekspertiz tarihi: 22 Mayıs 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Takyidat yazıları
- İmar planı örneği
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

NOVA TD RAPOR NO: 2013/2679