

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



ATAŞEHİR PARSELLERİ

Barbaros - Küçükbakkalköy / Ataşehir / İSTANBUL

2016/0001

13.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 13.01.2016 tarihinde, 2016/0001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporla belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	11.01.2016
RAPOR TARİHİ	13.01.2016
RAPOR NO	2016/0001
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ile Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 Nolu Ada/Parseller Ataşehir / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.988156, 29.119387
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. raporun 4.2. bölümü
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 4.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin piyasa rayiç değerlerinin tespiti çalışması.
PARSELLERİN KDV HARIÇ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	79.975.845 TL (Yetmişdokuzmilyondokuzyetmişbeşbinsekizyüzkırkbeş Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri.....	8
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	10
2.1.	Değer Tanımları.....	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	10
2.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	10
2.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	10
2.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları.....	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar.....	12
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı).....	12
2.3.2.	Varsayımlar.....	13
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value).....	13
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	13
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	14
2.3.6.	Şerefiye.....	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	14
2.3.8.	Rapor Tarihi.....	14
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	15
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*).....	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*).....	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	19
3.3.1.	İstanbul İli (*).....	19
3.3.2.	Ataşehir İlçesi.....	21
3.3.3.	Ataşehir İlçesi Gayrimenkul Gelişimi ve Çevre Özellikleri.....	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23

4.1. Çevre ve Konum.....	23
4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	26
4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi.....	27
4.3. Parsellerin İmar Bilgisi.....	29
4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	36
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	36
4.4.2 Belediye İncelemesi.....	36
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	38
4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	38
4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	38
4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı	38
4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	39
4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	39
4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	39
4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	40
BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	41
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	41
5.1.1. Emsal Analizi.....	41
5.1.2. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç.....	42
5.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı	44
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	47
BÖLÜM 6 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	48

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 13.01.2016 tarihinde, 2016/0001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ile Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu ada/parsellerin değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara DİNÇYÜREK ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzman yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candeğer Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarında yardımcı olmuşlardır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 11.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış 13.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan 12 adet arsanın 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.

12 Adet parselden 1970 ada 1 nolu parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeki olup, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Söz konusu protokolün "Tarafların Yükümlülükleri" başlıklı 4. Maddenin "TOKİ'nin Yükümlülükleri" başlıklı (B) Fıkrasının 1. bendinde protokol kapsamında TOKİ'nin 1970 ada 1 nolu parsel için imar planı yapacağı ve yapılacak planda imar fonksiyonu ve yapılaşma şartlarının Konut+Ticaret Alanı, Emsal= 1.80 ve DOP oranının %35 olacağı belirtilmektedir.

Müşteri tarafından, değerlendirme çalışmalarında yukarıda belirtilen protokol şartlarının dikkate alınması talep edilmiştir.

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ADRESİ** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4
Ataşehir / İSTANBUL
- İLETİŞİM** : 0 216 579 15 15 (Tel)
0 216 456 48 75 (Faks)
info@emlakkonut.com.tr(e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 1953 Yılında kurulmuştur.
- FAALİYET KONUSU** : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal 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.
- HALKA ARZ TARİHİ** : 02.12.2010
- GYO TESCİL TARİHİ** : 22.07.2002
- SERMAYESİ** : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
- PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu türünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi

oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

2.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır.

Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

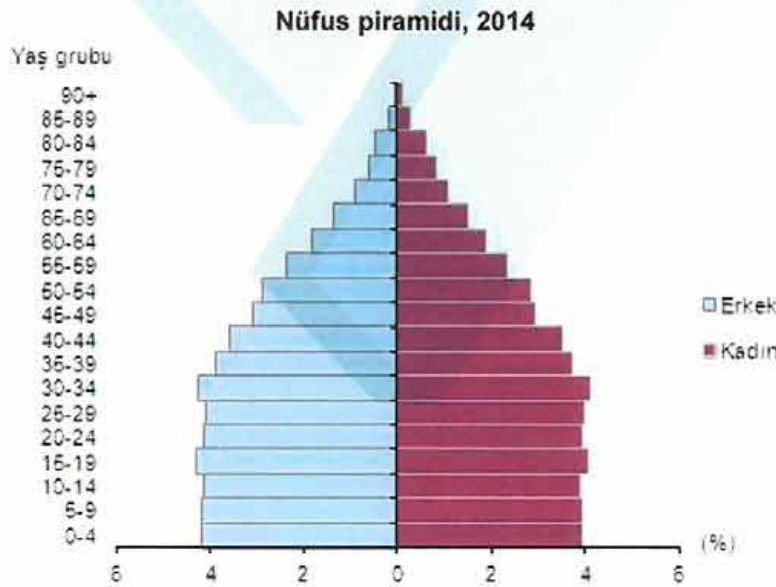
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu.

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile Ankara, %5,3 ile İzmir, %3,6 ile Bursa ve %2,9 ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3’e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8’e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye’de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

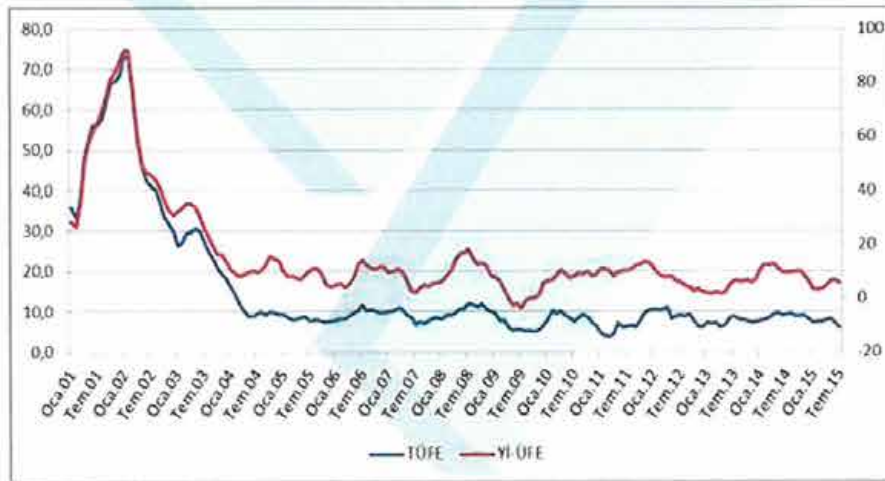
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın



GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığındaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ye oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2.2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. İstanbul İli (*)

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (754.623), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.052) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükdere	211.000	Kağıthane	426.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Mattepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyup	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	426.875	Sarıyer	335.598		

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turizm Bakanlığının verilerine göre, İstanbul'u, Ocak-Ekim 2015 döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6 artışla 10 milyon 744 bin 448 turist ziyaret etti. Yılın 10 ayında İstanbul'a gelenlerin milliyetlerine bakıldığında ilk sırada yüzde 10,4 ile Almanlar yer aldı. Arap ülkelerinden gelen ziyaretçi sayısında geçen yıla göre yüzde 19 artış gözlemlendi. İstanbul'u 10 ayda Arap ülkelerinden 2 milyon 179 bin 731 kişi ziyaret etti.

(* İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

3.3.2. Ataşehir İlçesi

5747 Sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun uyarınca kurulan bir ilçe olan Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşan, yeni bir ilçesidir. Güneyde Kadıköy ve Maltepe ilçeleri, batıda Üsküdar İlçesi, kuzeyde Ümraniye İlçesi, doğuda Sancaktepe İlçelerine komşudur. 25,84 km² yüzölçümüne sahiptir. TÜİK ADNK 2014 yılı verilerine göre nüfusu 408.986 kişidir.



İlçede toplam 17 mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler Aşık Veysel Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Barbaros Mahallesi, Esatpaşa Mahallesi, Ferhatpaşa Mahallesi, Fetih Mahallesi, İçerenköy Mahallesi, İnönü Mahallesi, Kayışdağı Mahallesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Mevlana Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Örnek Mahallesi, Yeni Çamlıca Mahallesi, Yeni Sahra Mahallesi, Yenişehir Mahallesi şeklinde sıralanabilir.

İlçe ulaşım açısından oldukça avantajlı bir konumdadır. Boğaziçi Köprüsü'ne E-5 (D-100) Karayolu üzerinden, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne de O-2 Karayolu üzerinden hızlı ve kolayca ulaşılabilmektedir. Anadolu Otoyoluna da ulaşım ilçenin birçok noktasından kavşaklarla kolayca sağlanmaktadır.

Kadıköy – Kartal Metrosu'nun hizmete girmesi, Ataşehir'e ulaşımı ve erişimi en üst seviyeye çıkarmaktadır. İlçe; toplu taşıma imkanlarının artması, 2013 yılında tamamlanacak Marmaray Projesi'ne yapılacak bağlantılar gibi sebeplerle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezlerinden biri haline gelecektir.

(*) Ataşehir İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek düzenlenmiştir.

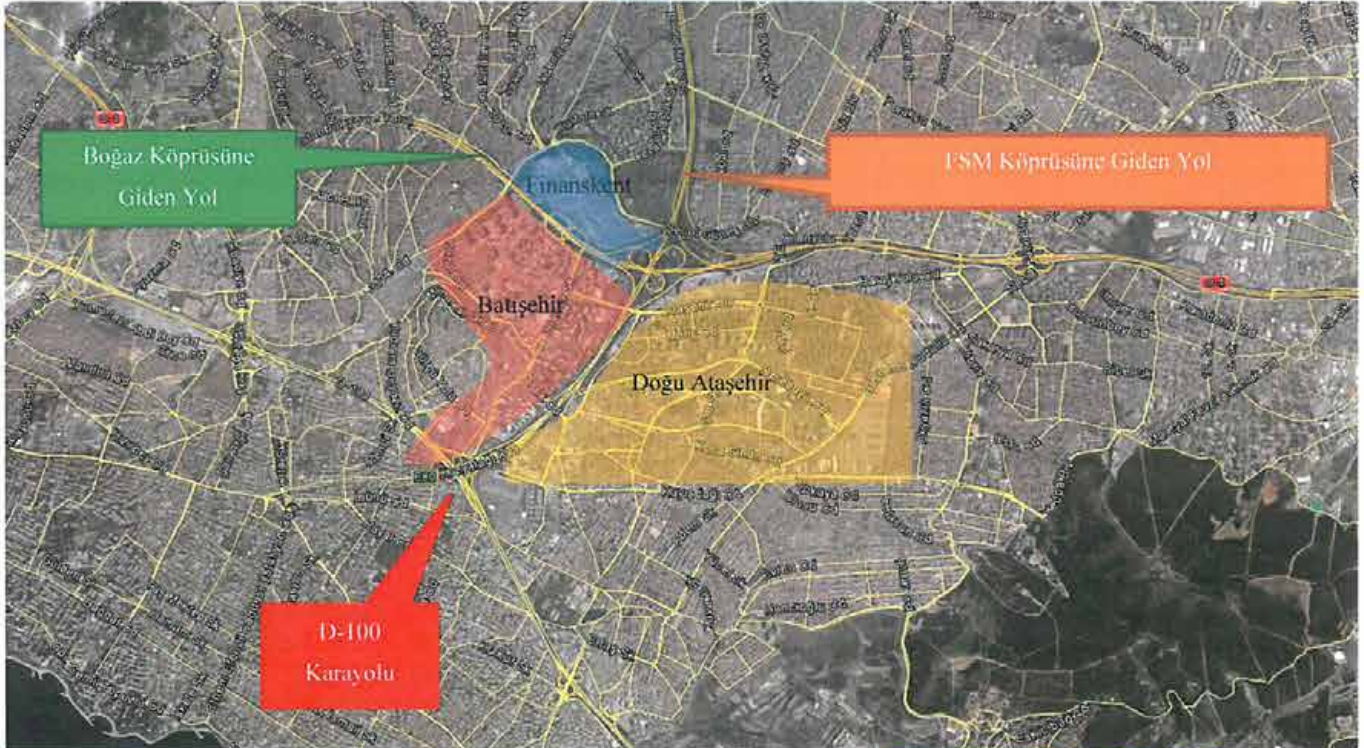
3.3.3 Ataşehir İlçesi Gayrimenkul Gelişimi ve Çevre Özellikleri

İstanbul Anadolu Yakasında yer alan Ataşehir, 1. ve 2. Boğaz köprüleri çevre yollarının birleştiği bir kavşakta bulunmaktadır. Bu sebeple, Anadolu ve Avrupa yakasının önemli iş merkezlerine kolay ulaşım imkanı bulunmaktadır. Ataşehir Bölgesi Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün etkisiyle bağlantı yollarının üzerinde bulunması, depreme dayanıklı zeminin olması, planlı olması, otopark problemlerinin bulunmaması sebebiyle hızlı gelişme göstermiş bir bölgedir.

Bölgenin ilk planlı konut gelişimi 1989 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından gerçekleştirilen Ataşehir Toplu Konut projesidir. 18.000 konut ve 80.000 nüfus içerecek şekilde 4.300.000 metrekare alan üzerine Doğu ve Batı Ataşehir olmak üzere iki bölgede planlanmıştır. Doğu Ataşehir Bölgesi'nde 1., 2., 3. ve 4. etaplar tamamlanmıştır. Ataşehir doğu bölümünde toplam 10.000 adet konut bulunmaktadır.

Bölgede konut gelişiminin yanı sıra yaşayanların ihtiyaçlarına yönelik ticari birimler, ofis yapıları bulunmaktadır. Bölge, birçok alışveriş merkezine yakın mesafededir. Ayrıca bölge, Anadolu yakasında Acıbadem Üniversitesi ve Yeditepe Üniversitesi'ne yakın olmasından dolayı üniversite öğrencileri içinde alternatif oluşturmuştur.

İstanbul Finans Merkezi İstanbul'un Ataşehir İlçesi'nde yer alması planlanan finans merkezi projesine verilen isimdir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yaptığı açıklamaya göre bu projenin hedefi New York, Londra ve Dubai'de yer alan mevcut finans merkezlerinden daha büyük bir finans merkezi inşa etmek ve İstanbul'un uluslararası bir finans merkezi haline getirmektir. Proje alanının da, yaklaşık 2.500.000 metrekare inşaat alanının 560.000 metrekaresi ofis, 90.000 metrekaresi alışveriş merkezleri, 70.000 metrekaresi otel, 60.000 metrekaresi rezidans ve 2 bin kişi kapasiteli bir kültür ve kongre merkezi olarak planlanmıştır.



4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ile Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu ada/parsellerin değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Taşınmazlardan 1970 ada 1 nolu parcel, Bostancı Dudullu Caddesi'ne cepheli olup doğuda Brandium Ataşehir Projesi, kuzeyde Ataşehir Anadolu Lisesi, batıda Ataşehir ve Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüklerinin bulunduğu binanın yanı sıra yakın çevresinde Erenköy Gümrük Müdürlüğü, İETT İşletme Müdürlüğü ve Garajı, Küçükbakkalköy Merkez Camii ve Yeditepe Üniversitesi mevcuttur. Rapora konu parselin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; boş parseller, depolama alanları yer almaktadır.



Taşınmazlardan 3334 ada 8 nolu parsel, Anadolu Otoyolu ile TEM Otoyolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Bölgede Ataşehir Residence Projesi, Varyap Meridian, Trio Konutları, Uphill Court Projesi, Ağaoğlu My Ataşehir Projesi, Kent Plus Projesi gibi seçkin konut projeleri bulunmaktadır.



Taşınmazlardan 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 33855 no'lu ada/parseller ise inşası devam eden Metropol İstanbul Projesi'nin yaklaşık 500 m. güneyinde konumlanmışlardır. Parsellere ulaşım için TEM Otoyolu Küçükbakkalköy Sapağı'ndan çıkıldıktan sonra Ataşehir Uydu Kente giden Karaman Çiftliği Caddesi'ni kesen Dereboyu Caddesi takip edilerek sağlanır.





Taşınmazlardan 2190 ada 9 parsel ve 2190 ada 15 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 750 metre güneybatısında yer almaktadırlar. 9 parsel Uzunlar Sokak cepheli, 15 parsel Emniyetli sokak cephelidir. Rapora konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Aġaoġlu Myworld yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 950 metre güneybatısında yer almakta olup İstanbul Caddesi'ne cephelidir. Rapora konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Aġaoġlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel, Ataşehir Belediyesi'nin yaklaşık 700 metre güneybatısında yer almaktadırlar. Rapora konu parsellerin konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde; 3-4 katlı konut yapılaşmaları ile Kentplus, Varyap Meridian, Aġaoġlu Myworld gibi konut projeleri yer almaktadır.



4.2. Parsellerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parsellerin tapu kayıtları TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgeleri ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde yapılan incelemelere göre düzenlenmiştir. Tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Taşınmazlardan 1970 Ada 1 Nolu parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan satış protokolü kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Malik	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
1	1970	1	Arsa	10.160,00	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	47	4569	12660	2.7.2014

Diğer parseller, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olup aşağıda mahallelerine göre tablolandırılmıştır.

İLİ İSTANBUL
İLÇESİ ATAŞEHİR
MAHALLESİ BARBAROS
MEVKİ ŞEYTan
KÖPRÜSÜ
MALİKİ EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
2	2190	9	Arsa	198,10	1/3	66,03	3	244	15294	19.07.2013
3	2190	15	Arsa	145,90	1/3	48,63	3	250	15294	19.07.2013
4	2192	1	Arsa	332,90	989/11097	29,67	3	275	15294	19.07.2013
5	2684	10	Arsa	7.830,00	6033/25732	1.835,78	17	1584	16296	02.08.2013
6	2693	5	Arsa	309,80	17/3099	1,70	16	1523	16296	02.08.2013

MAHALLESİ KÜÇÜKBAKKALKÖY

Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
7	3334	8	Arsa (Kreş Alanı)	3.762,20	Tam	3.762,20	86	8437	23854	07.11.2008
8	3382	2	Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)	14.248,40	70028/285149	3.499,18	86	8366	19532	10.09.2008
9	3384	4	Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	2.099,56	70028/285149	515,62	86	8367	19532	10.09.2008
10	3385	1	Arsa (Lise Alanı)	3.900,64	70028/285149	957,93	86	8370	19532	10.09.2008
11	3385	2	Arsa (Kreş Alanı)	2.200,68	70028/285149	540,45	86	8368	19532	10.09.2008
12	3385	5	Arsa (Spor Alanı)	15.618,65	70028/285149	3.835,68	86	8369	19532	10.09.2008

4.2.1. Parsellerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgesine göre rapor konusu parseller üzerinde;

2684 ada 10 no'lu parsel, 2190 ada 15 no'lu parsel, 2192 ada 1 no'lu parsel ve 2190 ada 9 no'lu parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

2190 Ada 9 Nolu Parsel:

Beyanlar Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 tescil 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (kesinleşmiş) (25.11.1996/7065)

Açıklama: Yukarıdaki karara göre taşınmazın 606/1980 payı olan 60.63 m²'lik kısmı Mehmet Üregil adına tescil edilecek olup kalan 54/1980 payına denk gelen **5.4 m²'lik kısmı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil olacaktır.** Tescil olacak yeni kısmın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasına herhangi bir sakınca yoktur.

2190 ada 15 no'lu Parsel:

Şerhler Bölümü:

- İ.İ.K. 28 Mad. Şerhi. (Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 hissesi üzerinde) (16.08.1999/5885) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)

Şerh ile ilgili açıklamalar:

Taşınmaz davalarında davacının lehine hüküm verilmesi veya verilen kararın ileride davacının aleyhine kesinleşmesi durumunda mahkemelerce hüküm özetinin, tefhim ile birlikte tapu sicili dairelerine resen bildirilmemesi sebebiyle kötü niyetli kişilerin bundan yararlanarak taşınmaz malı satmak veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis etmek gibi uyuşmazlık konusu taşınmazlarda tasarrufla bulunabilecek ve bunun sonucu olarak sonradan ibraz edilen mahkeme kararlarının infazı İmkânsız hâle gelebilecektir. Bu yüzden hak kaybına sebebiyet verilmemesi, kamu otoritesine güvenin sarsılmaması ve mahkeme kararlarının sonuçsuz bırakılmaması bakımından taşınmazın aynıyla ilgili hüküm özetinin tapu sicil müdürlüğüne şerhi verilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk servisi konu ile ilgili dava sürecinin devam ettiği bilgisinden hareketle bu parseller hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz.

2192 Ada 1 Nolu Parsel

Şerhler Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payının İ.İ.K. 28. Madde şerhi. (23.12.1996/7779) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)
- Emlak Yapı A.Ş. hissesine İ.İ.K. 28. Md. Şerhi. (25.09.1998/6272) (İlgili şerh taşınmazın devrine engel olmaktadır.)

Şerh ile ilgili açıklamalar:

İlgili mahkeme tarafından verilen 1998/271 sayılı karara göre;

2192 ada 1 parsel sayılı 332.20 m² alanlı taşınmazın 1/3 payının davalı Emlak Yapı A.Ş. adına kayıtlı olduğu ve bu payın 110.97 m² ye tekabül ettiği bu parsel içindeki davacılarından Hacı Seven'in payının ise 162.50 m² ye tekabül ettiği ve davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin payından fazla olduğu anlaşıldığından davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payın tamamen iptal edilerek iptal edilen bu payın davacılarından Hacı Seven adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında rapora konu taşınmaz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinden çıkarılacaktır. Bu durumda da taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünden çıkarılması gerekmektedir.

2684 Ada 10 Nolu Parsel

Beyanlar Bölümü:

- Şerhler hanesindeki iflas ihtilafıdır. (20.12.1993/9556)

Şerhler Bölümü:

- 14.06.1989 tarih ve 2921 yevmiye numarası ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine İstimlak şerhi bulunmaktadır. (2942 sayılı yasanın 31/B maddesi)
- 24.02.1972 tarih ve 1167 yevmiye numarası ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine istimlak şerhi bulunmaktadır.
- İhtiyati Tedbir: 31.07.2013 tarih ve 16073 yevmiye numarası ile İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.07.2013 tarih ve 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.

Şerhler ile ilgili açıklamalar:

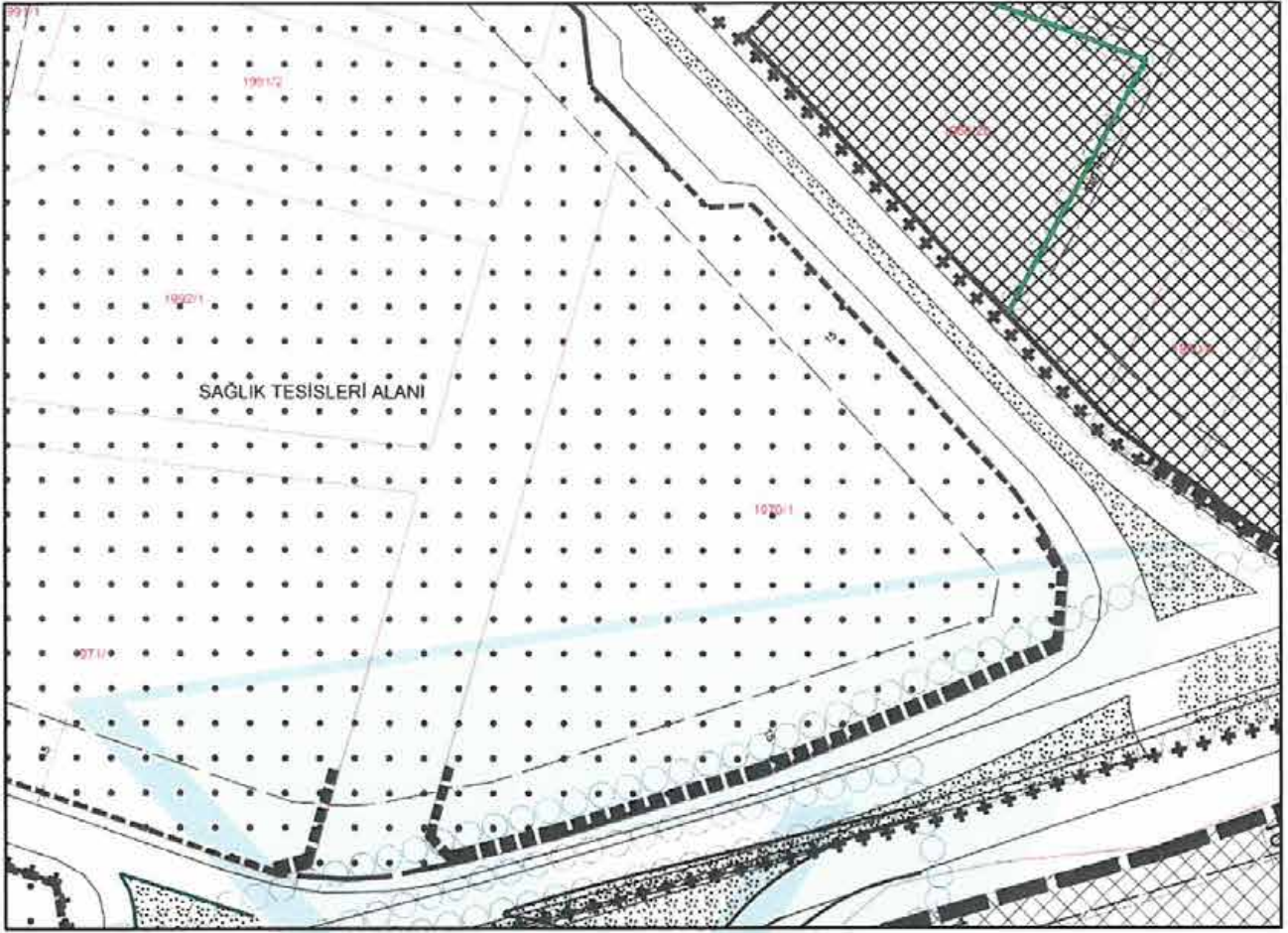
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hukuk servisi ile yapılan görüşmelerde yukarıda yer alan şerhlerden Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) lehine olan şerh kamulaştırmaya yönelik olup DSİ ile yazışmaların ve sürecin devam ettiği öğrenilmiştir. Taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki istimlak şerhi ve 31/B maddesi şerhinin mülkiyete esas bir kamulaştırma ise taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünden çıkarılması gerekmektedir.

İhtiyadi tedbir şerhinin açıklaması; İstanbul Ataşehir (eski Kadıköy) Barbaros Mah., (Eski Küçükbakkalköy, Yenisahra, Karaman Çiftliği Mevkii) 2684 ada 10 parsel sayılı gayrimenkulde hak sahibi olduğunu iddia eden davacılar, Sevim Karadul, Halil Gedikoğlu, Nihat Göydaş, Alim Soncul, Mehmet Emin Akdemir, İbrahim Uzmal, Celal Mengü, Hayri Sönmez, Şirin Gökçe, Erdoğan Mengü ve Bahçeli Akbalık mirasçıları (Nurettin Akbalık, Hasan Akbalık, Hayrettin Akbalık ve Hüseyin Akbalık) tarafından 05.07.2013 tarihinde açılan tapu iptali ve tescil davası, İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/412 E. sayılı dosyası ile görülmekte olup, 10.07.2013 tarihinde, 3. kişilere devrinin önlenmesi bakımından tedbir kararı verilmiştir. 07.10.2015 tarihli bilirkişi raporunda Emlak Konut GYO A.Ş. hisesine tekabül eden 1.835,78 m²lik kısmın 92,50 m²lik kısmının Mehmet Emin Akdemir, Nihat Göydaş, Halil Gedikoğlu, Sevim Karadul, Bahçeli Akbalık mirasçıları, İbrahim Uzmal, Alim Soncul adlarına tespit edilen paylar üzerinden adlarına tescil edilmesi husunda görüş verilmiştir. Rapor tarihi itibariyle kanu parsel üzerinde dava sürecinin devam etmesinden dolayı hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz.

Rapor konusu diğer parsellerin ise tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'arsa' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Rapor konusu parsellerden **1970/1 Nolu Parsel**'in Ataşehir Belediyesi'nden alınan bilgiye göre 18.01.1994-19.03.2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve 22.02.2011-17.01.2012-09.04.2012-21.07.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Kayışdağı ve İnönü Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Sağlık Tesisi Alanı'nda kalmakta iken **Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiş olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan görüş alınmadan herhangi bir işlem yapılamayacağı öğrenilmiştir.**



Taşınmazlardan 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu parseller halihazırda **08.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevre Nazım İmar Planı** sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 2192/1 ile 2684/10 nolu parsellerin 17.10.2014 tarihinde onanan Kurbalığidere Anakolu 1/1000 ölçekli Dere Islah Projesi'nden etkilenmekte olduğu öğrenilmiştir. Aşağıda parsellerin fonksiyonları tablo halinde sunulmuştur.

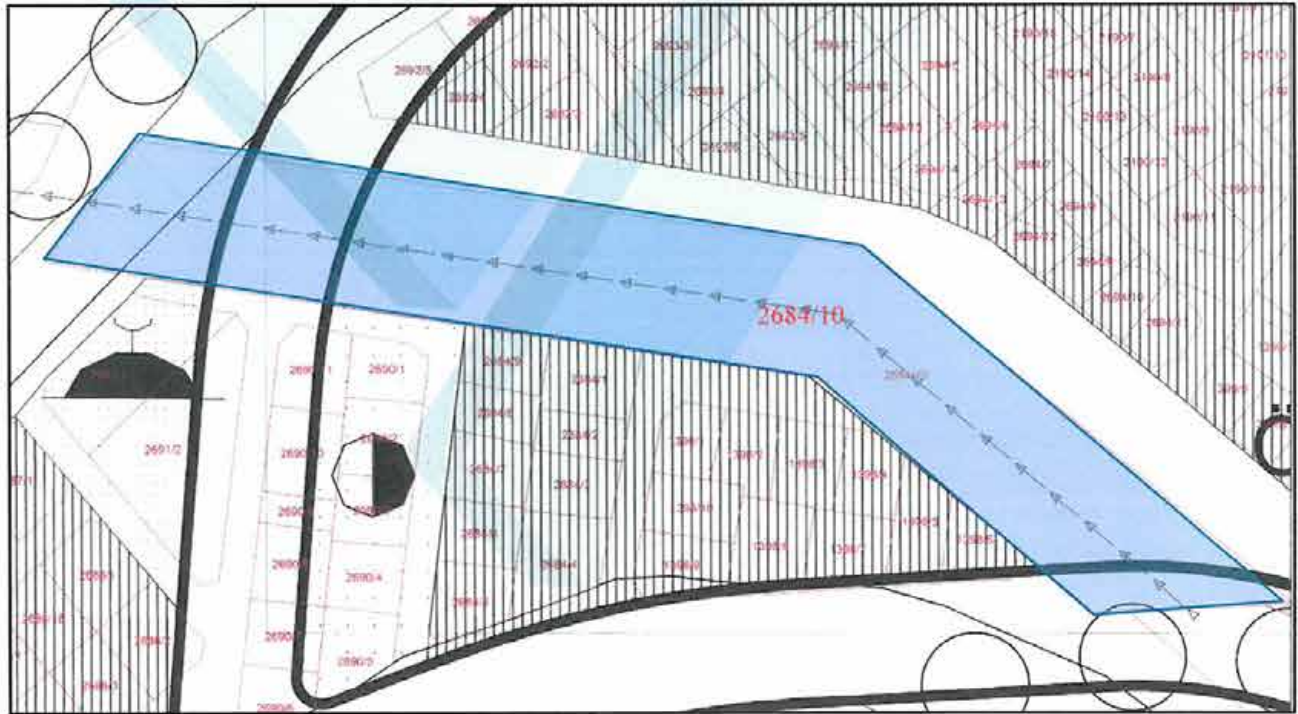
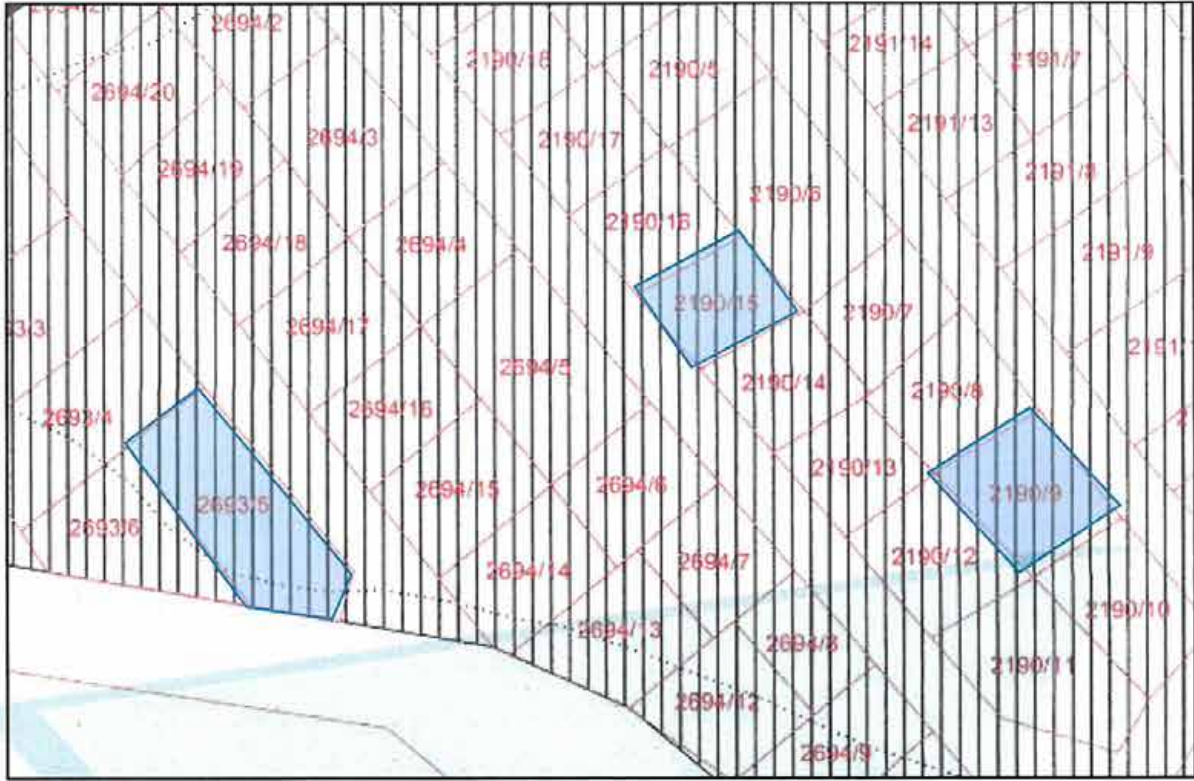
NOT: Yapılan görüşmelerde ilgili belediyeden 08.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı hakkında, İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 14.05.2014 tarihinde alınmış olan, 2013/1888 Esas nolu Yürütmeyi durdurma kararı bulunmakta olduğunu ve 18.12.2015 tarihinde İBB Meclisi tarafından yeni bir 1/5000 NİP onaylandığı ancak henüz plan paftalarının askıya çıkmadığı öğrenilmiştir.

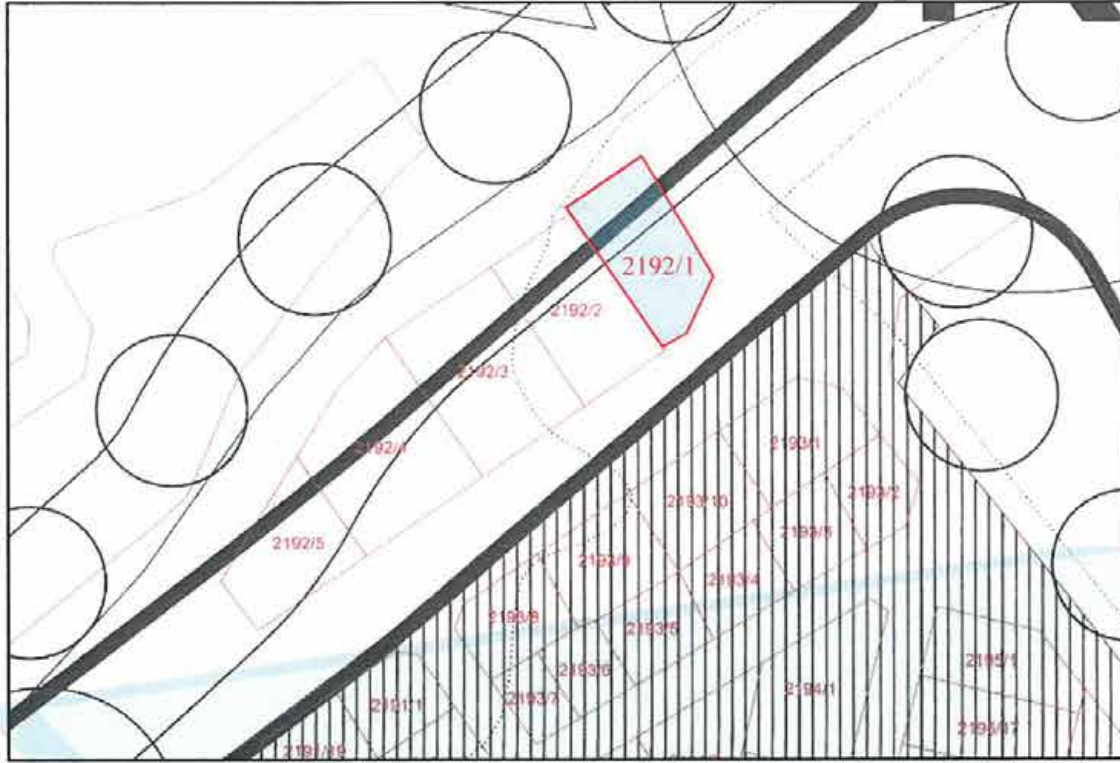
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	İmar Fonksiyonu
2190	9	198,10	5,40	Konut Alanı
2190	15	145,90	48,63	Konut Alanı
2192	1	332,90	29,66	Yapı Yasağı Ve Yol Uygulanacak Alan
2684	10	7,830,00	1,835,78	İsale İletim Hattı, Yapı Yasağı Ve Yol Uygulanacak Alan
2693	5	309,80	1,69	Konut Alanı

1/5000 Ölçekli Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Notları

1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı yol veya donatı alanında (belediye hizmet alanı, park alanı, eğitim, spor, teknik altyapı, sosyal ve kültürel, sağlık, idari, dini tesis) kalıp, yolda veya donatıda kalmayan kısımlarında yapı yapılması mümkün olmayan parsellerde; Öncelikli olarak bulunduğu imar adasındaki komşu parseller (T2 rumuzlu Ticaret Alanları hariç) ile tevhit edilecektir. Konut ve Konut + Ticaret fonksiyonlarında yer alan komşu parsellerin birbiri ile tevhit edilmesi durumunda, konut + ticaret alanlarının yapılaşma şartları geçerli olacaktır. Yolda veya donatı alanında kalan kısımlar parselin %40'ını geçmesi durumunda; yolda veya donatı alanında kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde emsal değeri parselin %60'ından üzerinden hesaplanarak tevhitte oluşan parselde (T1 rumuzlu Ticaret Alanları hariç) kullanılacaktır. Komşu parsellerle herhangi bir nedenden dolayı tevhit edilemeyen parsellerin imar hakkı 1/5000 ölçekli aynı adası ve/veya aynı işlev içerisindeki parsel veya parsellere transfer edilebilir.

1 / 1000 ölçekli uygulama imar planında tamamı yol veya donatı alanı olarak gösterilen parsellerin; imar hakları 1/5000 Ölçekli aynı yapı adası ve/veya aynı işlev içerisindeki parsel veya parsellere (T2 rumuzlu Ticaret Alanları hariç) transfer edilebilir. İmar hakkı transferi hesabı, tamamı yol veya donatı alanında kalan parsel komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu / yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. İmar transferinden yararlanacak olan parsellerin İmar hakkı; İmar uygulaması görmüş ise parselin uygulama öncesindeki alanının, imar uygulaması görmemiş ise parsel yüzölçümünün % 60'ından üzerinden hesaplanacaktır. İmar hakkı transferinden yararlanacak parsellerin yüzölçüm alanı; transfer edilecek parsel ve/veya parsellerdeki işlevlerde belirtilen yoğunluk kademelenmesi için belirlenen parsel büyüklük aralıkları hesaplarına dahil edilemez, 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı üzerinden mevcut parsel büyüklüklerine göre belirlenecek emsal değeri üzerinden hesaplanan imar hakkı transferi ile transfer edildiği parselin emsal değeri en fazla % 40 arttırılabilir ve hiçbir şartta E: 3,00 değerini geçemez. Parselin geri kalanında kullanılmayan diğer imar hakları ise aynı usule göre başka parsellerde kullanılacaktır.



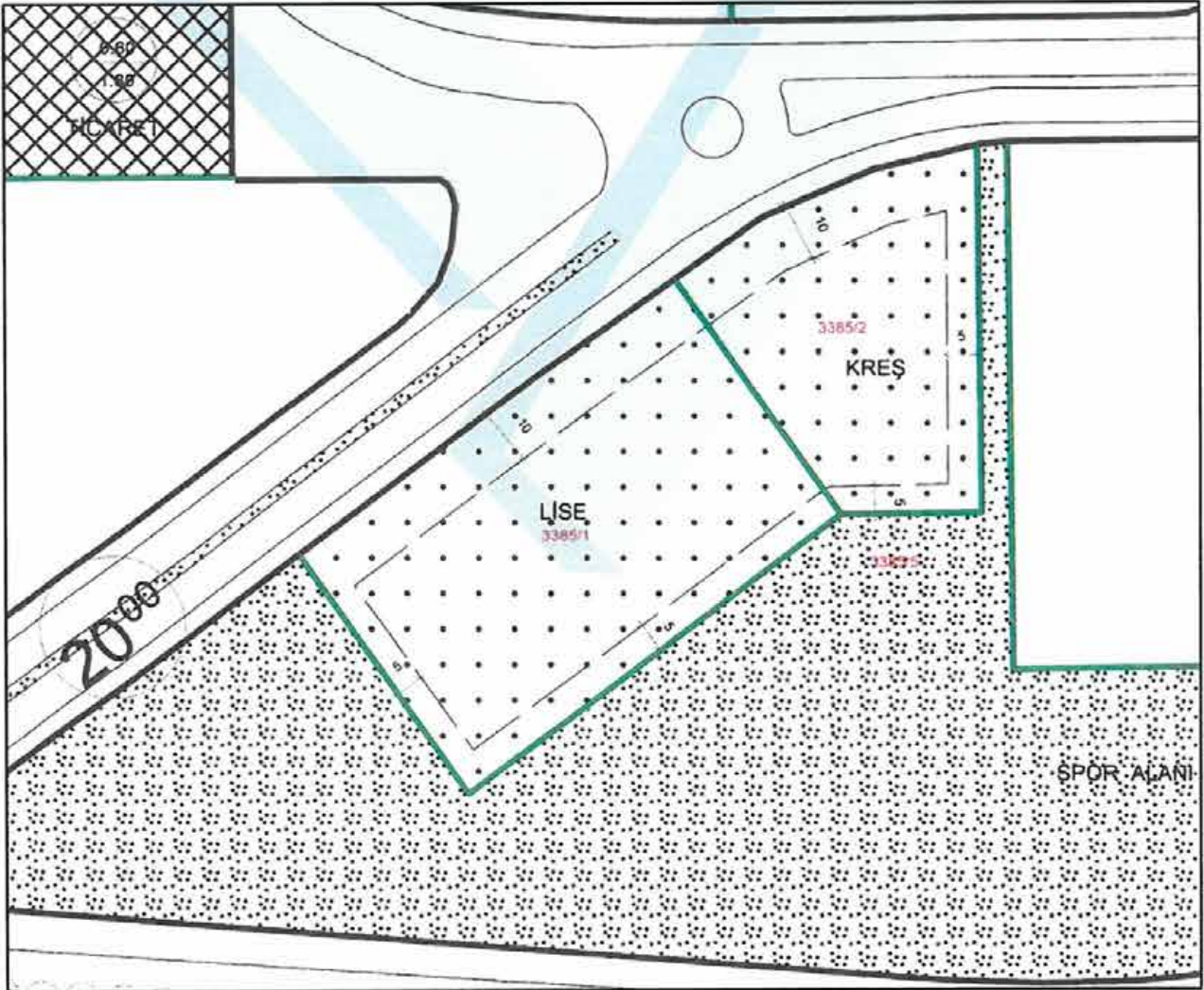
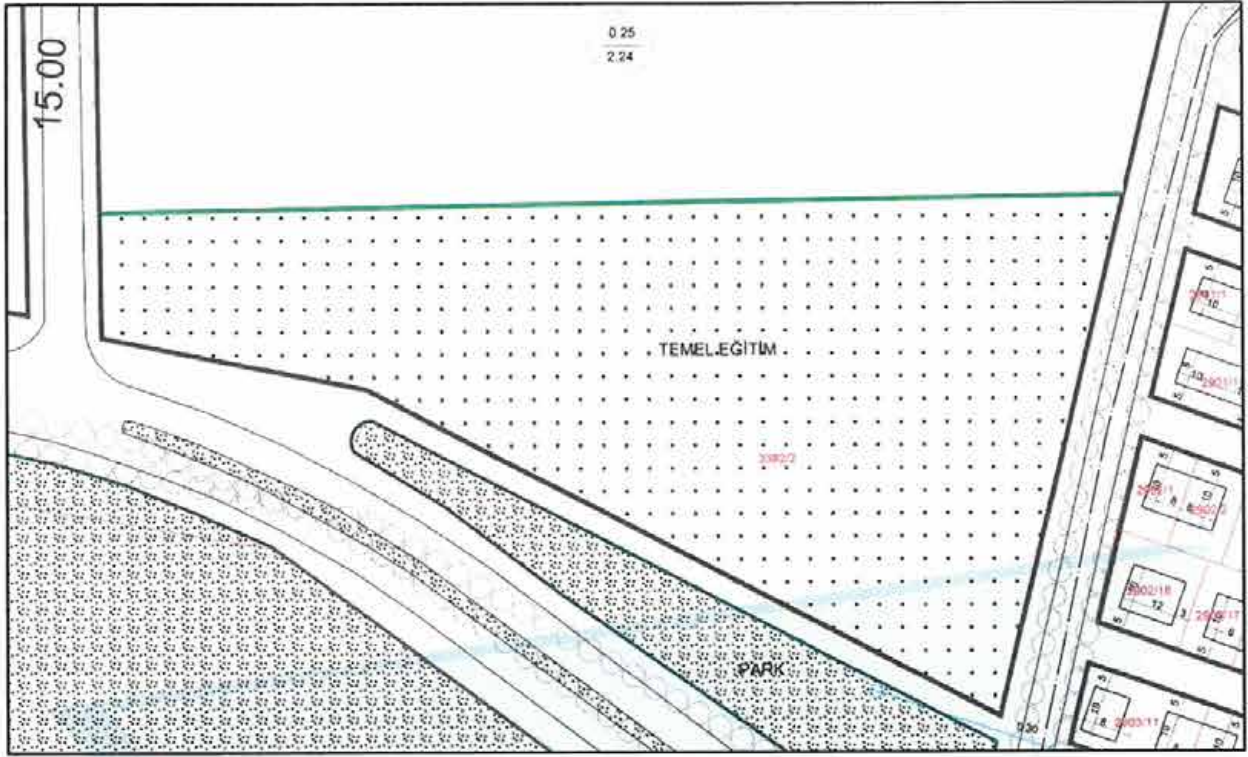


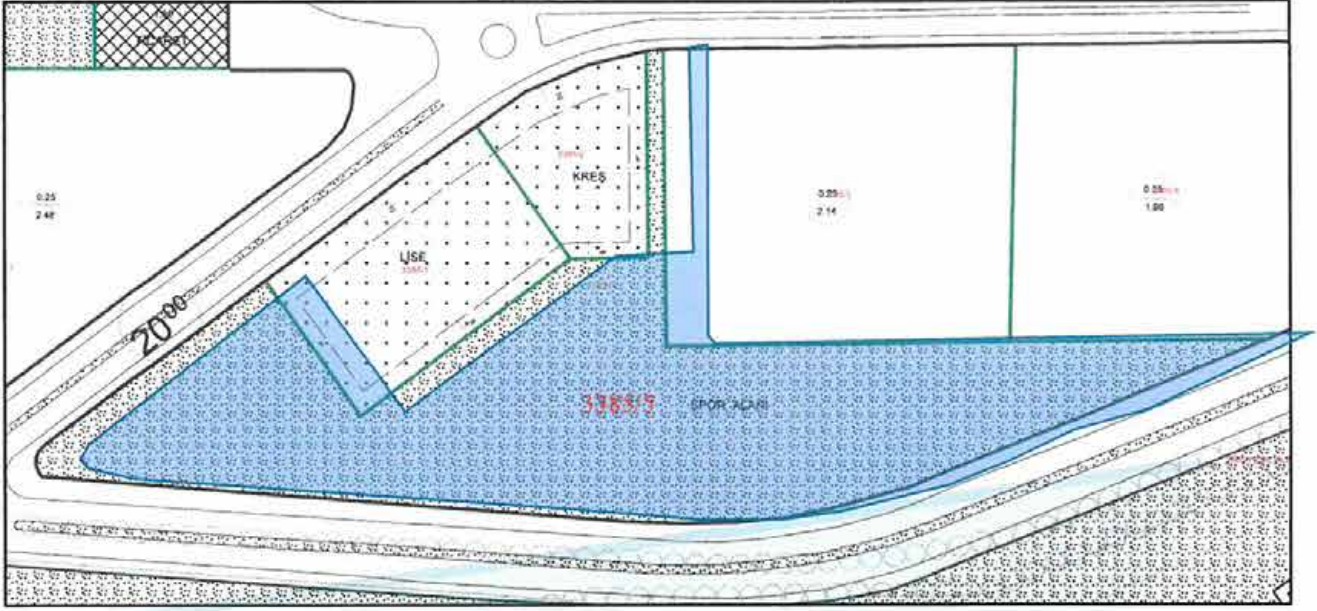
Taşınmazlardan 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2, 3385/5 Nolu parseller, 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Aşağıda parsellerin fonksiyonları tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	İmar Fonksiyonu
3382	2	14,248.40	3,499.17	Temel Eğitim Tesis Alanı
3384	4	2,009.56	515.61	Dini Tesis Alanı
3385	1	3,900.64	957.93	Lise Alanı
3385	2	2,200.68	540.45	Kreş Alanı
3385	5	15,618.65	3,835.68	Spor Tesis Alanı

18.01.2001 Tasdik Tarihli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı notlarının tamamı raporumuz ekinde olup konu parseli ilgilendirir plan notları aşağıda sunulmuştur.

- Spor tesisi alanlarında açık kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet eden idari yapılar %0,5'i geçemez.
- Kamuya terk edilmesi gereken (yol, yeşil v.b.) alanların terk işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Eğitim, sağlık, yönetim vb. alanlarda çevre yerleşmelere uygun olmak ve TAKS=0,60'ı geçmemek koşulu ile uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
- İdari tesisler alanı ilçe belediyesine terk edilecektir.



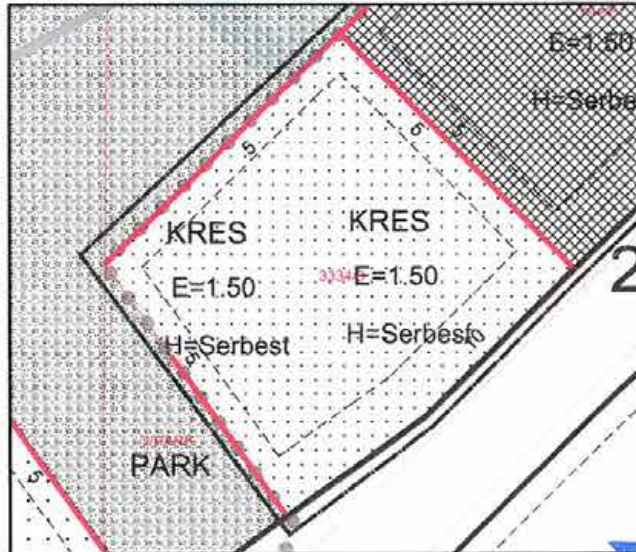


3334/8 Nolu parsel ise 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ataçehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Aşağıda parselin fonksiyonu tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	İmar Fonksiyonu
3334	8	3,762.20	3,762.20	Kreş Alanı

14.08.2009-02.10.2009 Tastik Tarihli İstanbul İli, Ataçehir İlçesi Ataçehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının tamamı raporumuz ekinde olup konu parseli ilgilendiren plan notları aşağıda sunulmuştur.

- Yol, yeşil alan, otopark, ibadethane, okul alanı, resmi kurum kamuya bedelsiz terk edilecektir.
- Kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.



4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parseller üzerindeki mülkiyet değişimleri aşağıda sunulmuştur.

2190 Ada 9 ve 15 parsel, 2192 ada 1 parsel 19.07.2013 tarih ve 15294 yevmiye no ile, 2684 ada 10 parsel ve 2693 ada 5 parsel ise 02.08.2013 tarih ve 16296 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği" işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

1970/1 Nolu Parsel : 18.01.1994-19.03.2012 t.t.li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ve 22.02.2011-17.01.2012-09.04.2012-21.07.2014 tarihli 1/1000 ölçekli Kayışdağı ve İnönü Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, Sağlık Tesisi Alanı'nda kalmakta olup, 1969-1970-1971-1991-1992 adalar ve kapanan yolların tevhidinde uygulama yapılabilen Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı Oluru ile Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilmiş olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan görüş alınmadan herhangi bir işlem yapılamaz.

2190/9 Nolu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irtifalı, plan ile verilmiş Ayrı Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı'nda kalmaktadır.

2190/15 Nolu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı'nda ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9.50 m irtifalı, plan ile verilmiş İkiz Blok Nizam, Konut Alanı'nda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı'nda kalmaktadır.

2192/1 Nolu Parsel : 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı ve 16.06.2007 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi - D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında, H:9.50 m İrtifalı, plan ile verilmiş Ayrı Nizam, Konut Alanında kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 08.03.2013 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Yapı Yasağı ve Yol Yapılacak Alanda kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parsel 17.10.2014 tarihinde onanan Kurbağalıdere Anakolu 1/1000 ölçekli Dere Islah Projesinden etkilenmektedir.

2684/10 Nolu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi Islah İmar Planı, 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Plan Notu Tadilatı, 16.06.2007 t.t.'li 1/1000 ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi — D100 Yan Yol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planı, 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, İSKİ Koruma Kuşağı, Dere Islah Düzenleme Alanı ve Yolda kalmakta iken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 08.03.2013 tarihinde onaylanan **1/5000 ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda İsale İletim Hattı, Yapı Yasağı ve Yol Uygulanacak Alana** alınmıştır. Ayrıca söz konusu parsel, 17.10.2014 tarihinde onanan Kurbağalıdere Anakolu 1/1000 Ölçekli Dere Islah Projesinden etkilenmektedir.

2693/5 Nolu Parsel: 04.02.1992 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planında ve 17.02.1994 t.t.'li 1/1000 ölçekli Yeni Sahra Islah İmar Planı Notu Tadilatı'nda, H: 9,50m irtifalı plan ile verilmiş İkiz Blok Nizam, Konut Alanında kalmakta İken, konu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 08.03.2013 tarihinde onaylanan **1/5000 Ölçekli Yeni Sahra Mahallesi ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda Konut Alanında kalmaktadır.**

3334/8 Nolu Parsel: 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 t.t.'li **1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planında, KAKS: 1.50, H: Serbest İrtifalı, Ayrık Nizam, Kreş Alanı'nda kalmaktadır.**

3382/2 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında TAKS: 0.60, H: Serbest irtifalı, **Eğitim Tesis Alanında kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.**

3384/4 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında Sağlık Tesisi Alanında kalmakta iken 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile **Dini Tesis Alanına** alınmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulama yapılamaz.

3385 /1 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planı'nda TAKS: 0,60 H: Serbest irtifalı, **Orta Öğretim Tesis Alanında kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.**

3385/2 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında TAKS: 0,60, H: Serbest irtifalı, **Kreş Alanında kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.**

3385/5 Nolu Parsel: 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında Spor Tesisi Alanında kalmakta olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ancak, 08.09.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan TİP İmar Yönetmeliği'nde ise avan proje uygulamalarında yapılaşma koşulları ve spor tesisi

alanlarında uygulama koşulları ile ilgili herhangi bir husus belirtilmemiştir. (Bu nedenle plan notuna istinaden avan projeye göre uygulama yapılacak alanlarda ve kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar için ilgili Belediye Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden uygulamaya esas olacak görüşlerin bildirilmesini istemiş, fakat henüz herhangi bir cevabın gelmemiş olduğu bilgisi alınmıştır.)

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait kadastral plan durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerlerinde kısmen (hisseli parseller üzerinde) ruhsatsız yapılar mevcuttur. Bu yapılar, ilgili mevzuat kapsamında olmayıp değerlendirme dışı bırakılmıştır.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup bu kanun kapsamına girmemektedirler.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

3382/2, 3384/4 ve 3385/1 nolu parseller sırasıyla temel eğitim, dini tesis ve orta öğretim tesis alanları olup bu alanlar düzenleme ortaklık payı kapsamında olduğundan ilgili kurumlara bedelsiz terk edilecek alanlardır. 3385/2, 3385/5 ile 3334/8 nolu parseller ise kamusal ortaklık payı kapsamında olup bu parsellerin ilgili kamu kurumları tarafından kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilerek fonksiyonu doğrultusunda yapılandırılmasıdır. Parsellerden 2190/9, 2190/15 ile 2693/5 nolu parsellerin ise konut alanı olarak yapılandırılmasının en etkin ve en verimli kullanım olacağı kanaatindeyiz.

1970/1 Nolu ada/parsel, gecekondü önleme bölgesi kapsamına alınmış olup bu parsel ile ilgili bir plan çalışması mevcut değildir. Bu parsel için en etkin ve en verimli kullanım analizi yapılamamıştır. (Parsel, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olup raporumuz önceki bölümlerinde belirtildiği üzere Emlak Konut GYO A.Ş. ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında satış protokolü yapılmıştır. Bu protokol kapsamında 1970/1 nolu ada/parsel için öneri imar planı sunulmuştur. Öneri planda parselin 1,80 emsal değere sahip Konut+Ticaret Alanı olabileceği bilgisi yer almaktadır.)

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerden 2192/1 nolu ada/parselin tamamının tapu kayıt ve tescilinin başkası üzerinde olacağına ilişkin mahkeme kararının mevcut olmasından dolayı Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinden çıkarılacaktır. Bu durumda da taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünden çıkarılması gerekmektedir. 2190/15 ve 2684/10 nolu parseller için ise henüz dava sürecinin devam ettiği bilgisinden hareketle bu parseller hakkında dava sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı düşüncesindeyiz.

Raporumuza konu diğer parsellerin (2190/9, 2693/5, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2, 3385/5) mevcut durumları itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- **1970 Ada 1 nolu parsel**, 10.160,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Parsel üçgen bir geometrik şekle sahip olup üç kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel üzerinde 21 adet tek katlı gecekondular bulunmaktadır. Parsel düz ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Halihazırda parsel, Pıtrak Sokak ile ikiye bölünmüştür.
- **3334 Ada 8 nolu parsel**, 3.762,20 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup güney cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel, düz ve engebessiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde tek katlı ve iki katlı olmak üzere toplam beş adet taşınabilir konteyner bulunmaktadır.
- **3382 Ada 2 nolu parsel**, 14.248,40 m² yüzölçümüne sahiptir. Özgün geometrik şekle sahip olup güney doğu ve batı cephelerden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **3384 Ada 4 nolu parsel**, 2.099,56 m² yüzölçümüne sahiptir. Dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup güney cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. Parsel, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **3385 Ada 1 nolu parsel**, 3.900,64 m², **3385 ada 2 nolu parsel**, 2.200,68 m², **3385 ada 5 nolu parsel** 15.618,65 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsellerden 3385 ada 1 nolu parsel dikdörtgen geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 2 nolu parsel özgün geometrik şekle sahip olup kuzey cephesinden yola cephesi bulunmaktadır. 3385 ada 5 nolu parsel, özgün geometrik şekle sahip olup kuzeybatı ve

güney cephelerinden yola cephesi bulunmaktadır. Parseller üzerinde 1 adet üç katlı, 3 adet tek katlı taşınabilir konteyner bulunmaktadır. Parseller, engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

- **2190 Ada 9 nolu parsel**, 198,10 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir çit, tel vb. unsur bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen bir geometrik şekle sahip olup bir kenarının da yollara cephesi mevcuttur. Parsel üzerinde 1/1 kapı nolu 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- **2190 Ada 15 nolu parsel**, 145,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgen bir geometrik şekle sahip olup bir kenarının yola cephesi bulunmaktadır. Eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 8 kapı nolu tek katlı bir yapı bulunmaktadır.
- **2192 Ada 1 nolu parsel**, 332,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel özgün dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahip olup yola bir cephesi bulunmaktadır. Parsel engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 6 ve 12 kapı nolu müstemilatlar ile konteynerlar bulunmaktadır.
- **2684 Ada 10 nolu parsel**, 7.830 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel dikdörtgene yakın geometrik şekle sahip olup Atatürk Caddesi'nin bir kısmını oluşturmaktadır. Üzerinde 6 adet yapının tamamı/bir kısmı mevcuttur. Parselin batı ucu derecepheli, doğu ucu park olarak kullanılmaktadır.
- **2693 Ada 5 nolu parsel**, 309,80 m² yüzölçümüne sahiptirler. Parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahiptir. Parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 kapı nolu 5 katlı bir yapı bulunmaktadır.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Gelişimi devam etmekte olan bir bölgede konumlu olmaları,
- İlçe bazında çok sayıda konsept projelerin mevcut olması ve bölgede talebin yüksek olması.

Olumsuz Özellikler

- Parsellerden bazılarının kısıtlı imara sahip olmaları,
- Parsellerin bazılarının yüz ölçümleri açısından proje geliştirmeye elverişli olmamaları,
- Parsellerin bir kısmının kamusal ortaklık payı kapsamında olması, bir kısmının ise planlarının mevcut olmaması,
- Bazı parseller üzerinde ruhsatsız yapıların mevcudiyeti,
- Parsellerin bazılarının hisseli olmaları.



Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Rapora konu taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

5.1.1. Emsal Analizi

Bu yöntem ile yakın zamanda bölgede pazara çıkarılmış konu taşınmaza 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 özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılmıştır. Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuştur.

Arsa Emsal Araştırması:

- **Altınışik Emlak (537 5187790):** Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut alanı imarlı 200 m² yüzölçümlü parsel 1.400.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 7.000,-TL/m²)
- **Century21 Beta (553 6073363):** Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, konut alanı imarlı 260 m² yüzölçümlü parsel 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 5.769,-TL/m²)
- **Özyurtlar İnşaat Gayrimenkul (546 4575252):** Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, 1910 ada 8 parselde yer alan konut alanı imarlı 635 m² yüzölçümlü parsel 5.300.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 8.346,-TL/m²)
- **Kınatas Gayrimenkul (536 891 48 23):** Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut alanı imarlı 538 m² parsel 3.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 5.576,-TL/m²)
- **T-Max Real Estate (505 5568974):** Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut+ticari alan imarlı 2.500 m² parsel 7.500.000,-USD bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= 3.000,-USD/m²)
- **City Home Emlak (531 5733703):** Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut+ticari alan imarlı 499 m² parsel 3.742.500,-TL bedel ile satılıktır. Ataşehir hastaneler bölgesinde olmasından dolayı birim m² fiyatı yüksektir. (Birim Değeri= ~ 7.500,-TL/m²)
- **Reha Medin Ataşehir Temsilciliği (541 7454545):** Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, 2163 ada 10 parselde konut+ticari alan imarlı 982 m² yüzölçümlü parsel 4.000.000,-USD bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 4.073,-USD/m²)
- **Yükselen Emlak (531 9952400):** Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut alanı imarlı 245 m² yüzölçümlü parsel 1.750.000 TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 7.143,-TL/m²)

- **Remax Fores 2 (532 2651098)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut alanı imarlı 167 m² yüzölçümlü parsel 1.620.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 9.700,-TL/m²)
- **Remax Kalite (216 4661466)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut alanı imarlı 2192 Ada 2 Parselde yer alan 398,50 m² yüzölçümlü parsel 3.500.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 8.794,-TL/m²)
- **Remax Kalite (532 4214065)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, 2192 ada 2 parsel üzerinde konumlu, konut alanı imarlı 398 m² yüzölçümlü parsel 3.500.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 8.793,-TL/m²)
- **Arel Emlak (535 7221008)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, 2687 ada 1 parsel üzerinde konumlu, konut alanı imarlı 371 m² parsel 3.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 8.086,-TL/m²)
- **Arel Emlak (535 7221008)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, 2688 ada 13 parsel üzerinde konumlu, konut alanı imarlı 218 m² parsel 1.500.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 6.880,-TL/m²)
- **D&A Realty Gayrimenkul (532 5409394)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut alanı imarlı 227 m² parsel 1.480.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 6.520,-TL/m²)
- **Eser Gayrimenkul (530 1535658)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, konut alanı imarlı 140 m² yüzölçümlü parsel 910.000 TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 6.500,-TL/m²)
- **Sahibinden (530 2447550)**: Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda, toplu taşıma güzergahı olan cadde üzerinde, konut alanı imarlı 118 m² yüzölçümlü parsel 790.000,-TL bedel ile satılıktır. (Birim Değeri= ~ 6.695,-TL/m²)

Yukarıda sunulan emsallerin konum, imar lejantı, yapılaşma hakkı ve pazarlık payı vb. kriterler açısından farklılıklar göstermektedir.

5.1.2. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu parsellerden 2192/1 nolu parselin başka biri adına tapuya tescili gerçekleştirileceğinden değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Parsellerden 2684/10, 2190/9, 2190/15, 2693/5 nolu parsellerin mevcut durum itibariyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanmamış olması ve dolayısıyla henüz imar uygulaması görmemiş olması yanı sıra parsellerin hisseli olması ve ruhsatsız yapılar değerlendirilmede önemli etken olup bu hususlar doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Parsellerden 3384/4 nolu parsel 18.01.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Planı Yerleşim Alanı İmar Planında **Sağlık Tesisi Alanında** kalmakta iken 17.04.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile **Dini Tesis Alanına** alınmış olup henüz uygulama imar planları hazırlanmamıştır. Parselin sonradan DOP alanına

çevrilmiş olması parselin kamulaştırılması gerektiği düşüncesinde olup değerlemede bu kriter önemli etken olmuştur.

3382/2, 3385/1, 3334/8, 3385/5 ve 3385 nolu parseller ise İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddelerine göre uygulama görmüş net imar parselleridir. Kamu ortaklık payı ve düzenleme ortaklık payı kapsamındaki parseller olup bu parsellerin ilgili kurum tarafından kamulaştırılması gerekmektedir. Parseller bu anlamda kısıtlı imar durumlarına sahip oldukları için "Arsa Emsal Araştırması" başlığı altında sunulan emsallere göre ticari anlamda faydalanma durumları oldukça kısıtlı ve satış kabiliyetleri düşüktür.

1970 ada 1 nolu parsel ise gecekondü önleme bölgesi olarak ilan edilmiş olup halihazırda üzerinde bir plan çalışması mevcut değildir. Üzerinde çok sayıda ruhsatsız yapılar mevcuttur. Büyüklük açısından alternatif projelere olanak sağlamaktadır.

Yukarıda yapılan tespitlerin yanı sıra parsellerin olumlu olumsuz özelliklerde belirtilen diğer hususların mevcudiyeti civarlarının teşekkül tarzı emsal taşınmazlarla kıyaslanmış ve bu doğrultuda konu taşınmazlara düzeltmeler getirilmiştir.

Tüm bu veriler ışığında konu taşınmazların konumları, mevcut imar durumları, yapılaşma hakları, yüz ölçümleri ve diğer hususların da mevcudiyeti dikkate alınmış ve aşağıdaki tabloda taşınmazlara takdir edilen birim ve toplam değerler sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Miktarı (m ²)	İmar Fonksiyonu	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1970	1	10.160,00	Plansız (GÖB)	4.500,00	45.720.000,00
2190	9	5,40	Konut Alanı	2.000,00	10.800,00
2190	15	48,63	Konut Alanı	2.000,00	97.260,00
2192	1	29,66	Yapı Yasağı Ve Yol Uygulanacak Alan	0	0,00
2684	10	1.835,78	İsale İletim Hattı, Yapı Yasağı Ve Yol Uygulanacak Alan	1.200,00	2.202.936,00
2693	5	1,69	Konut Alanı	2.000,00	3.380,00
3334	8	3.762,20	Kreş Alanı	3.200,00	12.039.040,00
3382	2	3.499,17	Temel Eğitim Tesis Alanı	2.000,00	6.998.340,00
3384	4	515,61	Dini Tesis Alanı	2.000,00	1.031.220,00
3385	1	957,93	Lise Alanı	2.000,00	1.915.860,00
3385	2	540,45	Kreş Alanı	2.100,00	1.134.945,00
3385	5	3.835,68	Spor Tesis Alanı	2.300,00	8.822.064,00
					79.975.845,00

5.2. Nakit Akışı (Gelir) 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.

Rapor konusu parsellerin mevcut/öneri imar planları doğrultusunda projelendirilmiş arsa değerine ışık tutmak adına gelir yaklaşımı uygulanmıştır.

Aşağıda yakın çevrede satışa sunulmuş konut, ticari ünite vb. ünitelerin piyasa değerleri sunulmuştur.

Konut Emsal Araştırması;

- **Asedas2 Emlak (535 7055165):** Ata 3 Bloklarında 19. normal katta bulunan 182 m² kullanım alanına sahip 4+1 daire için 950.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 5.219,-TL/m²)
- **Century21 (532 5753643):** Andromeda Projesi'nde 30. normal katta bulunan 75 m² kullanım alanına sahip 1+1 daire için 550.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~7.333,-TL/m²)
- **Ataşehir Arthur&Miller Real Estate (532 5074237):** Ağaoğlu My Towerland Projesinde 30. normal katta bulunan 117 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire için 730.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 6.239,-TL/m²)
- **Ali Rıza Gayrimenkul (541 8518844):** Ataşehir'de sitede 8. katta bulunan 92 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire için 605.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~6.576,-TL/m²)
- **Ataşehir Asedas Emlak (532 4870424):** Towerland Projesi'nde 35. katta bulunan 117 m² kullanım alanlı 3+1 daire için 700.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~5.982,-TL/m²)
- **Atasay Emlak (532 7201929):** Ataşehir Gardenya'da yüksek giriş 127 m² kullanım alanına sahip 3+1 daire için 745.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~5.866,-TL/m²)
- **Vera Ataşehir Gayrimenkul (532 5512334):** Brandium Ataşehir Projesi'nde 13. normal katta bulunan 110 m² kullanım alanına sahip 2+1 daire için 670.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~6.090,-TL/m²)

Dükkan Emsal Araştırması:

- **Teknik Yapı (542 5420011):** Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde konumlu Deluxia Palace Projesi'nde bulunan 397 m² bodrum, 316 m² zemin ve 150 m² ön bahçe kullanım alanlarına sahip, toplam kullanım alanı 713 m² olan dükkanın 7.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Birim Değeri= ~ 9.818,-TL/m²)
- **Garanti Emlak (532 0514620):** Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde konumlu Varyap Meridian Projesi'nde bulunan 2 bölümden oluşan ve toplam kullanım alanı 567 m² olan dükkanın 5.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 8.817,-TL/m²)
- **Hürvay Ataşehir (532 5492503):** Varyap Meridian Projesi'nde konumlu 588 m² kullanım alanına sahip 2 bölümden oluşan dükkanın 6.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 10.204,-TL/m²)
- **Teknik Yapı (542 5420011):** Deluxia Place Projesi'nde konumlu 713 m² kullanım alanına sahip 2 bölümden oluşan dükkanın 7.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~ 9.818,-TL/m²)

Ofis Emsal Araştırması:

- **Taş Gayrimenkul (532 4770887):** Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde konumlu Uphill Towers Projesi'nde bulunan toplam kullanım alanı 125 m² olan 2+1 ofisin 735.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 5.880,-TL/m²)
- **Gps Gayrimenkul (542 3682801):** Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde konumlu Uphill Towers Projesi'nde bulunan toplam kullanım alanı 154 m² olan 3+1 ofisin 1.060.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= ~6.883,-TL/m²)
- **Century 21 Beyaz (532 2426956):** Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde konumlu Varyap Meridian Grand Tower Projesi'nde bulunan toplam kullanım alanı 74 m² olan 1+1 ofisin 555.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 7.500,-TL/m²)
- **Ataşehir Finans Gayrimenkul (532 4215933):** Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde konumlu Deluxia Palace Projesi'nde bulunan toplam kullanım alanı 100 m² olan 2+1 ofisin 720.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 7.200,-TL/m²)
- **Turvap Batı Ataşehir (532 2978378):** Ataşehir Barbaros Mahallesi'nde konumlu Deluxia Palace Projesi'nde bulunan toplam kullanım alanı 90 m² olan 2+1 ofisin 760.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri= 8.444,-TL/m²)
- **Loft Proje ve Gayrimenkul (532 5593869):** Brandium Ataşehir Projesi'nde konumlu, 110 m² kullanım alanlı 2+1 ofisin 700.000,-TL bedel ile satılık. (Birim Değeri:~ 6.364,-TL)

Yukarıdaki emsaller konu parseller üzerinde geliştirilebilecek ünitelere göre ticari potansiyelleri oldukça yüksek ve alıcı kitlesi oldukça geniştir.

1970 Ada 1 Nolu Parsel İçin Yapılan Varsayımlar

- Parselin %35 oranında düzenleme ortaklık payının mevcut olacağı ve emsal değerinin 1,80 olacağı göz önünde bulundurularak aşağıdaki hesaplamalar yapılmıştır.

1970/1 NOLU PARSELİN ÖNERİ İMAR FONKSİYONUNA GÖRE PROJEKSİYONU	
Parselin Yüzölçümü (m ²)	10.160,00
DOP Oranı	0,35
DOP	3.556,00
Konut+Ticaret Uygulama Alanı	6.604,00
Emsal	1,80
Emsale Dahil İnşaat Alanı (A) (m ²)	11.887,20
Yol Kotu Altında Kalan Emsal Harici Alanlar (m ²) (Kapalı Otopark ve Teknik Hacimler) (B)	3.566,16
Yol Kotu Üstünde Kalan Emsal Harici Alanlar (C) (m ²)	2.377,44
Satılabilir İnşaat Alanı (A+C) (m ²)	14.264,64
Toplam İnşaat Alanı (A+B+C) (m ²)	17.830,80

- Yol kotu üstündeki emsal harici alanların tamamı satılabilir alanlar olarak kabul edilmiş ve satılabilir alanın emsale dahil inşaat alanınının 1,20 katı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Toplam inşaat alanının emsale dahil alanın 1,50 katı kadar olacağı kabul edilmiştir.
- Proje bünyesinde elde edilen inşaat alanları, emsal alanları ve satılabilir alanlar aşağıda tabloda gösterilmiştir.
- İnşaat maliyetinin yüklenici karı dahil 2.000 TL/m² birim değerinde olacağı varsayılmıştır.
- Satılabilir alanların %20 dükkan/mağaza, %80 i ofis niteliğinde olacağı varsayılmıştır.

Satılabilir Ticaret	2.852,93
Satılabilir Konut	11.411,71

- Dükkan/mağaza birim fiyatlarının ortalama 11.000 TL/m², ofis birim fiyatlarının ise ortalama 6.000 TL/m² birim fiyatlarda satışlarının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- İnşaatın 2016 yılında başlayacağı ve 2017 yılın sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Dükkan ve mağaza satışların 2016 yılında %30, 2017 yılında %30, 2018 yılında ise %40, ofislerde 2016 yılı içinde %40, 2017 yılı içinde %40, 2018 yılı içinde %20 tamamlanacağı kabul edilmiştir.

1970 Ada 1 Nolu Parsel için Ulaşılan Sonuç

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	111.844.788
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	34.785.701
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	77.059.087

Yukarıda görüldüğü üzere konu parsel üzerinde öneri plan doğrultusunda yapılan projeksiyonda satış gelirleri 111.844.788,-TL, inşaat maliyetleri ise toplam 34.785.701,-TL olarak hesaplanmıştır. Projelendirilmiş arsa değeri 77.059.087,-TL olup bu değer proje geliştirme bedelini barındırmakla birlikte plan fonksiyonun konut+ticaret olması durumunda hesaplanan muhtemel değerdir.

3382/2, 3385/1, 3334/8, 3385/5 ve 3385 nolu parseller ise İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddelerine göre uygulama görmüş net imar parselleridir. Kamu ortaklık payı ve düzenleme ortaklık payı kapsamındaki parseller olup bu parsellerin ilgili kurum tarafından kamulaştırılması gerekmektedir. Bu parseller üzerinde proje geliştirilmemiştir. 2190/9, 2190/15 ve 2693/5 nolu parsellerin ise halihazırda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hakkında, İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 14.05.2014 tarihinde alınmış olan, 2013/1888 Esas nolu yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır. 18.12.2015 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından yeni bir 1/5000 Nazım İmar Planı çalışmalarının olduğu ancak henüz plan paftalarının askıya çıkmadığı öğrenilmiştir. Bu işlem akabinde alt ölçek planının hazırlanma aşaması ve uygulamanın ne şekilde olacağı belirsiz olup bu parseller için proje geliştirilmemiştir.

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor konusu parsellerden birçoğu mevcut imar durumundaki belirsizlikler ve kısıtlı imar durumlarından kaynaklı düşük ticari potansiyellerinden dolayı emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değere itibar edilmiş ve gelir indirgeme yöntemi ile değerleri irdelenememiştir. Parsellerden 1970 ada 1 nolu parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yöntem, tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için bu parselin değerinin de emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin KDV hariç toplam pazar değeri **79.975.845,-TL** olarak takdir olunmuştur.

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/5 ile Barbaros Mahallesi 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10, 2693/5 nolu ada/parsellerin değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.


Rapor konusu parsellerin konumları, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parsellerin cepheleri, imar durumları ve yapılaşma şartları gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç **79.975.845,-TL** (Yetmişdokuzmilyondokuzyetmişbeşbinsekizyüzkırkbeş Türk Lirası)'dır.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Değeri	79.975.845,00	26.307.843,75
Parsellerin KDV Dahil Değeri (%18)	94.371.497,10	31.043.255,63

- TCMB USD döviz satış kuru 3,04-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerden 2192/1, 2190/15 ve 2684/10 nolu parseller hariç ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No: 401437)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Planı Örnekleri, Plan Notları ve İmar Durum Yazıları
- Dava Karar Yazısı Örneği
- 2015 Emlak Rayiç Değerlerini Gösterir Belge
- Uydu Görüntüleri ve Fotoğraflar
- Değerleme Uzmanlarının CV ve Lisans Belge Örnekleri