

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Arnavutköy / İSTANBUL

(14 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 30 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2014/7153

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği : Mevkii, 14 adet parsel : Arnavutköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, : Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu toplam 14 adet : parsel : (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediye'de Yapılan incelemeler
Değerlenen Taşınmazlardaki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Hisselerinin Toplam Yüzölçümü	: 3.645.527,92 m ²

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerine düşen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam Pazar Değeri	375.915.000,-TL	161.496.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

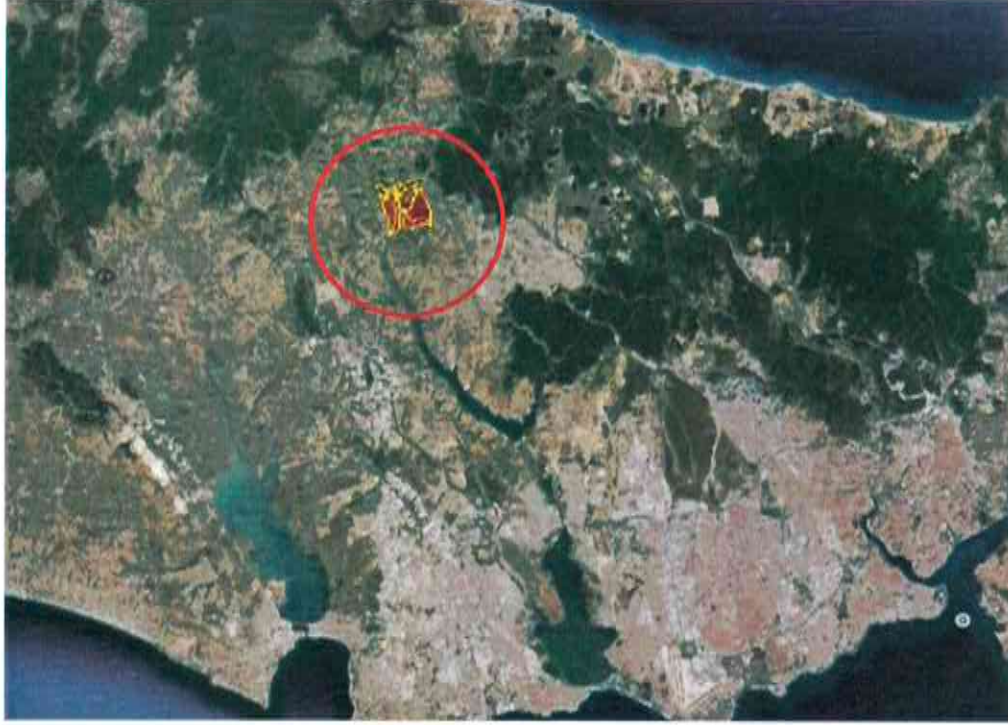
Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	14
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	23
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	23
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	24
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	26
6.2	BÖLGE ANALİZİ	27
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	30
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	31
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	33
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	33
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	34
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	34
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ.....	34
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	34
9. BÖLÜM	RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR) 36	
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	42

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Dursunköy'de konumlu 14 adet parselde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin toplam hisselerine denk gelen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
-----------------------------------	---	--



DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	30 Aralık 2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu toplam 14 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV Hariç)

Hisselerine Denk Gelen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	375.915.000,-TL
--	---	-----------------

2. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

		139 Ada 37 Parsel	139 Ada 36 Parsel	139 Ada 35 Parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
KÖYÜ	:	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	:	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
ADA NO	:	139	139	139
PARSEL NO	:	37	36	35
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla	Kargir Ev (*)	Kargir Ahır Müstemil Tarla (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.681,61 m ²	645,48 m ²	3.920,33 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	:	11514	11514	11514
CİLT NO	:	4	4	4
SAYFA NO	:	301	300	302
TAPU TARİHİ	:	07.06.2013	07.06.2013	07.06.2013

		139 Ada 22 Parsel	139 Ada 5 Parsel	138 Ada 5 Parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
KÖYÜ	:	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	:	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
ADA NO	:	139	139	138
PARSEL NO	:	22	5	5
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.771,11 m ²	986.437,53 m ²	1.359.442,48 m ²
HİSSESİ	:	431742/528211	431742/528211	1080073/1470250
YEVMIYE NO	:	11514	11514	11514
CİLT NO	:	21	21	8
SAYFA NO	:	2007	1993	734
TAPU TARİHİ	:	07.06.2013	07.06.2013	07.06.2013

		135 Ada 149 Parsel	135 Ada 148 Parsel	101 Ada 1 Parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
KÖYÜ	:	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	:	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
ADA NO	:	135	135	101
PARSEL NO	:	149	148	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	8.372,18 m ²	203.119,54 m ²	41.700,77 m ²
HİSSESİ	:	Tamamı	164764/203013	Tamamı
YEVMIYE NO	:	11514	11514	11514
CİLT NO	:	4	4	11
SAYFA NO	:	303	298	1087
TAPU TARİHİ	:	07.06.2013	07.06.2013	07.06.2013

		1481 Parsel	738 Parsel	304 Parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Arnavutköy	Arnavutköy	Arnavutköy
KÖYÜ	:	Dursunköy	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	:	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
ADA NO	:	---	---	---
PARSEL NO	:	1481	738	304
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	330.445,00 m ²	546.600 m ²	10.950,00 m ²
HİSSESİ	:	296331/333296	134001/182200	Tamamı
YEVMIYE NO	:	11277	11277	11277
CİLT NO	:	20	8	4
SAYFA NO	:	1954	735	304
TAPU TARİHİ	:	05.06.2013	05.06.2013	05.06.2013

		296 Parsel	295 Parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
İLİ	:	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Arnavutköy	Arnavutköy
KÖYÜ	:	Dursunköy	Dursunköy
MEVKİİ	:	Karahalil Çiftliği	Karahalil Çiftliği
ADA NO	:	---	---
PARSEL NO	:	296	295
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	233.000,00 m ²	1.083.850,00 m ²
HİSSESİ	:	206523/233000	140283/216770
YEVMIYE NO	:	11277	11277
CİLT NO	:	3	3
SAYFA NO	:	296	295
TAPU TARİHİ	:	05.06.2013	05.06.2013

(*) Yerinde yapılan incelemelerde 139 Ada 35 ve 36 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı olmadığı görülmüştür.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

304 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 3402 sayılı kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2012 tarih ve 4444 yevmiye no ile)
- 01.04.2013 tarih ve 652 sayılı kanun ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 29.869 m² mahalde ilamda yazılı şartlarda irtifak hakkı vardır. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

135 ada 148 no'lu parsel üzerinde:**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı vardır. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

296 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 3402 sayılı kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2012 tarih ve 4444 yevmiye no ile)
- Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 31.12.2012 tarih, 2011/120 sayılı yazısına istinaden tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. (20.03.2013 tarih ve 5577 yevmiye no ile)

139 ada 5 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 31.12.2012 tarih, 2011/120 sayılı yazısına istinaden tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. (20.03.2013 tarih ve 5577 yevmiye no ile)

738 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- Mülkiyet intikalinin toprak ve tarih reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı.
- 3402 sayılı kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2012 tarih ve 4444 yevmiye no ile)
- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- İhtiyadi tedbir: Karşıyaka 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 15.05.2014 tarih ve 2013/1472 Esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile. (29.05.2014 tarih ve 11297 yevmiye no ile)

101 ada 1 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

1481 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 3402 sayılı kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (30.03.2012 tarih ve 4444 yevmiye no ile)
- Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 31.12.2012 tarih, 2011/120 sayılı yazısına istinaden tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. (20.03.2013 tarih ve 5577 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı vardır. (30.09.1965 tarih ve 484 yevmiye no ile)

138 ada 5 no'lu parsel üzerinde:

Herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamıştır.

139 ada 22 no'lu parsel üzerinde:

Herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamıştır.

139 ada 35 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

139 ada 36 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

139 ada 37 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

135 ada 149 no'lu parsel üzerinde:**Beyanlar Bölümü:**

- 01.04.2013 tarih ve 652 sayı ile kayıtlı 6306 sayılı kanun kapsamında rezerv yapı alanı içerisinde kalmaktadır. (03.04.2013 tarih ve 6646 yevmiye no ile)

295 no'lu parsel üzerinde:

Herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamıştır.

Not: İrtifak hakları rutin uygulamalar olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rapor konusu parsellerin tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

TAKYİDATLARLA İLGİLİ AÇIKLAMALAR**1. 3402 SAYILI KANUNUN 22. MADDESİNİN 2. FIKRASININ (A) BENDİ UYGULAMASINA TABİDİR.**

Madde 22 - Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026. maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

- a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

- b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20. maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

Yapılan incelemelerde 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrası (a) bendi uygulamalarının tamamlandığı ancak 304, 296, 738, 1481 ve 295 no'lu parsellerin kadastral yenileme işlemlerinin henüz tapu kütüğüne tescil edilmediği belirtilmiştir. Diğer taşınmazların tescil işlemleri ise tamamlanmıştır.

Taşınmazların GYO portföyüne alınmasında bu maddenin olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasının ivedilikle tamamlanması önerilmektedir.

2. 01.04.2013 TARİH VE 652 SAYI İLE KAYITLI 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA REZERV YAPI ALANI İÇERSİNDE KALMAKTADIR.

Detaylı açıklama imar durumu bölümü altında verilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasında bu maddenin olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

3. GAZİOSMANPAŞA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'NİN 31.12.2012 TARİH, 2011/120 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN TESCİLE YÖNELİK KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI ve DİĞER HUKUKİ SÜREÇ İNCELEMESİ

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk müşaviri Av. Nurettin ŞAM'ın 30.12.2014 tarihli bilgi notunda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

"Şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği 295 no'lu parsel, 1481 no'lu parsel, 304 no'lu parsel, 296 no'lu parsel ve 738 no'lu parselde kain taşınmazlarla ilgili olarak, önceki malik tarafından İstanbul Kadastro Mahkemesi'nin 2013/114-115-117-118 e 119 E. Sayılı dosyaları ile açılan "Kadastro Tespitine İtiraz" davalarından; 05.09.2013 tarih ve HM-320.99-464 sayılı Genel Müdürlük Makamı Oluruna istinaden feragat edilmiş olup Mahkemece söz konusu feragat nedeniyle ve aynı gerekçe ile davaların reddine karar verilmiştir.

Yine şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği 1481 no'lu parsel, 296 no'lu parsel, 1490 no'lu parsel sayılı taşınmazlarla ilgili olarak, önceki malik tarafından Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/120 E. Sayılı dosyası ile kamulaştırmazsız El Atma Nedeniyle Tazminat davası açılmış olup mezkur dava Şirketimiz tarafından takip edilmemiş ve Mahkemece Davanın Açılmamış Sayılmasına karar verildiğinden söz konusu parsellerin mülkiyeti Şirketimizde kalmış ve üzerindeki dava şerhinin hükmü kalmamıştır.

Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği 2 pafta, 295 ve 298 no'lu parsel sayılı taşınmazlarla ilgili olarak Gaziosmanpaşa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/437 E. Sayılı dosyaları ile görülen Kamulaştırmazsız El Atma Davasında ise Mahkeme; davanın görev nedeniyle reddine karar vermiş olup işbu dava da Şirketimiz tarafından takip edilmeyecektir. BU parsellerin mülkiyeti de Şirketimiz üzerinde kalmış olup dava şerhinin hükmü kalmamıştır. Yukarıda bahsi geçen parseller hakkında, yine yukarıda izah edilen davalarla ilgili olarak parsellerin değerine etki edecek veya Şirketimiz portföyünde bulunmasına mani olacak herhangi bir engel bulunmamaktadır."

4. MÜLKİYET İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARİH REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI BEYANI AÇIKLAMASI

Bu beyan tarım arazilerinin ifraz edilerek (bölünmesi) satılmasını engellemek için konulmuş bir yasa olup bölgenin rezerv alanı ilan edilmesiyle tüm planlama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geçmiştir. Bu nedenle bu beyanın bir geçerliliği kalmamıştır.

5. İHTİYATİ TEDBİR ŞERHİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk müşaviri Av. Nurettin ŞAM'ın 30.12.2014 tarihli bilgi notunda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

"Davacı Aslı Erel Çelimli tarafından Sami Çelimli ve arkadaşları aleyhine Karşıyaka 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2013/1472 E. Sayılı dosyası ile açılan izalei şuyu davasında; Miras nedeniyle taşınmaz ve taşınır maldaki ortaklığın giderilmesi talep edilmiş olup söz konusu davada Halim Çelimli veya eşinin adına olması muhtemel gayrimenkullerin tespit edilmesi ve paylaşımına bu taşınmazların da dahil edilmesi talep edilmiştir. Davacıların bu talebi üzerine adı geçen mahkeme tarafından Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bir müzekkere yazılarak tespit edilen 738 no'lu parselin satışının önlenmesi için tedbir şerhinin işlenmesi talep edilmiştir. Bu işlemlerin tamamı Halim (Halil) Çelimli hissesi için yürütülen hukuki süreç olduğundan diğer hissedarları ilgilendiren bir durum görünmemektedir. Tarafımızca Karşıyaka 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'ne mücarat edilerek tedbir şerhinin sadece ilgili kişinin hissesi ile sınırlı tutulması ve diğer hissedarların paylarının bu sürecin dışında tutulması talep edilmiştir."

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 15.10.2014 tarihli imar durumu yazısına göre taşınmazlardan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı öğrenilmiştir. 08.09.2012 tarih ve Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile sınır koordinatları belirlenen daha sonra 20.09.2013 tarih ve 14534 sayılı oluları ile 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanunun 2. maddesinin 1. Fıkrasının (c) bendi kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş, 30.04.2014 tarih ve 28987 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, 13.08.2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile sınır ve koordinatları belirlenen alanın yeniden koordinatlarının belirlenmesi hakkındaki karar ile Rezerv Yapı Alanı sınırları içinde kalmaktadır.

Rapora konu tüm parseller kadastro yenileme işlemine tabi tutulmuş olup taşınmazlardan sadece 295, 296, 304, 738 ve 1481 no'lu parsellerin işlemleri İl Kadaastro Müdürlüğü'nde tamamlanıp Arnavutköy Belediyesi'ne gönderilmesine rağmen İlçe Kadaastro Müdürlüğü'nde tamamlanamadığından Arnavutköy İlçesi Tapu Müdürlüğü'ne yeni ada ve parsel numaraları ile yüzölçümleri tescil edilememiştir. Ayrıca taşınmazlar Sazlıdere Havzası Koruma Kuşağı ve Baklalı Deresi Dere Koruma Kuşağı içerisinde yer almakta olup bunların yaklaşık dereceleri, yüzölçümleri ve eski/yeni ada ve parsel numaraları sayfa 15'deki tabloda belirtilmiştir.

Eski Parsel No	İlçe Kadastro Müdürlüğü Yeni Ada/ Parsel No	İl Kadastro Müdürlüğü ve Belediye Yeni Ada/ Parsel No	Eski Yüzölçüm (m ²)	Yeni Yüzölçüm (m ²)	Hisseye Düşen Yüzölçüm (m ²)	Sazlıdere Barajı Orta Mesafeli Korumada Kalan (%)	Sazlıdere Barajı Uzun Mesafeli Korumada Kalan (%)	Baklılı Deresi Mutlak Korumada Kalan Alan (m ²)	Baklılı Deresi Mutlak Koruma Dışında Kalan Alan (m ²)
1491	139/22	139/22	5.770,00	5.771,11	4.717,11	0	100	-	4.717,11
1490	139/5	139/5	974.253,00	986.437,53	806.281,04	0	100	126.904,00	679.377,04
1481	0/1481	103/2	330.445,00	330.328,87	293.692,95	50	50	164.819,00	128.873,95
1083	101/1	101/1	41.700,00	41.700,77	41.700,77	0	100	-	41.700,77
738	0/738	135/151	546.600,00	544.170,13	400.215,93	5	95	-	400.215,93
737	138/5	138/5	1.353.135,00	1.359.442,48	998.671,73	0	100	-	998.671,73
304	0/304	135/150	10.950,00	10.828,15	10.828,15	0	100	-	10.828,15
303	135/149	135/149	8.350,00	8.372,18	8.372,18	0	100	-	8.372,18
302	139/35	139/35	3.900,00	3.920,33	3.920,33	0	100	-	3.920,33
301	139/37	139/37	1.700,00	1.681,61	1.681,61	0	100	-	1.681,61
300	139/36	139/36	644,00	645,48	645,48	0	100	-	645,48
298	135/148	135/148	203.013,00	203.119,54	164.850,47	15	85	77.389,00	87.461,47
296	0/296	102/1	233.000,00	232.850,07	206.390,11	0	100	117.314,00	89.076,11
295	0/295	101/5	1.083.850,00	1.077.257,15	697.148,43	20	80	2.471,00	694.677,43
TOPLAM			4.797.310,00	4.806.525,40	3.639.116,29			488.897,00	3.150.219,29

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/1-a hükmü gereğince kadaströ çalışmalarından önce Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin toplam yüzölçümü 3.630.821,35 m² olup, kadaströ çalışmalarından sonra tescil edilen 9 adet parselin ve henüz tescili gerçekleştirilmemiş 5 adet parselin kadaströ çalışmalarına göre toplam yüzölçümü 3.639.116,29 m²'dir. Taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinde 8.294,92 m² artış gerçekleştirilmiştir. Ancak tapu kütüğünden yapılan incelemelere göre ise taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinin toplam yüzölçümü ise 3.645.527,92 m²'dir. Kadaströ çalışmalarının tescil edilmesi durumunda ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/1-a hükmü gereğince kadaströ çalışmalarına itirazla ilişkin davadan feragat etmiş olması hususları da dikkate alınarak değerlendirilmiştir. 3.639.116,29 m² yüzölçümü dikkate alınmıştır.

Rezerv Alanı ile ilgili açıklamalar:

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

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

“İstanbul’da bulunan ve 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde sınır ve koordinatları gösterilen alanda, olası afet riskini bertaraf etmek üzere yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, anılan Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. Maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamında Başkanlığımız yetkilendirilmiş olup, sonrasında da söz konusu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu Alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha’lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur’ları ile anılan 6306 sayılı Kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir.”

- İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 15.02.2013 tarih ve 15527817 8749 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanların kamulaştırılmasına dair 24.01.2013 tarih ve 1574 sayılı Bakanlık Oluru alındığı belirtilmektedir.

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

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
- Mer’i uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
- Mer’i mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan

yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,

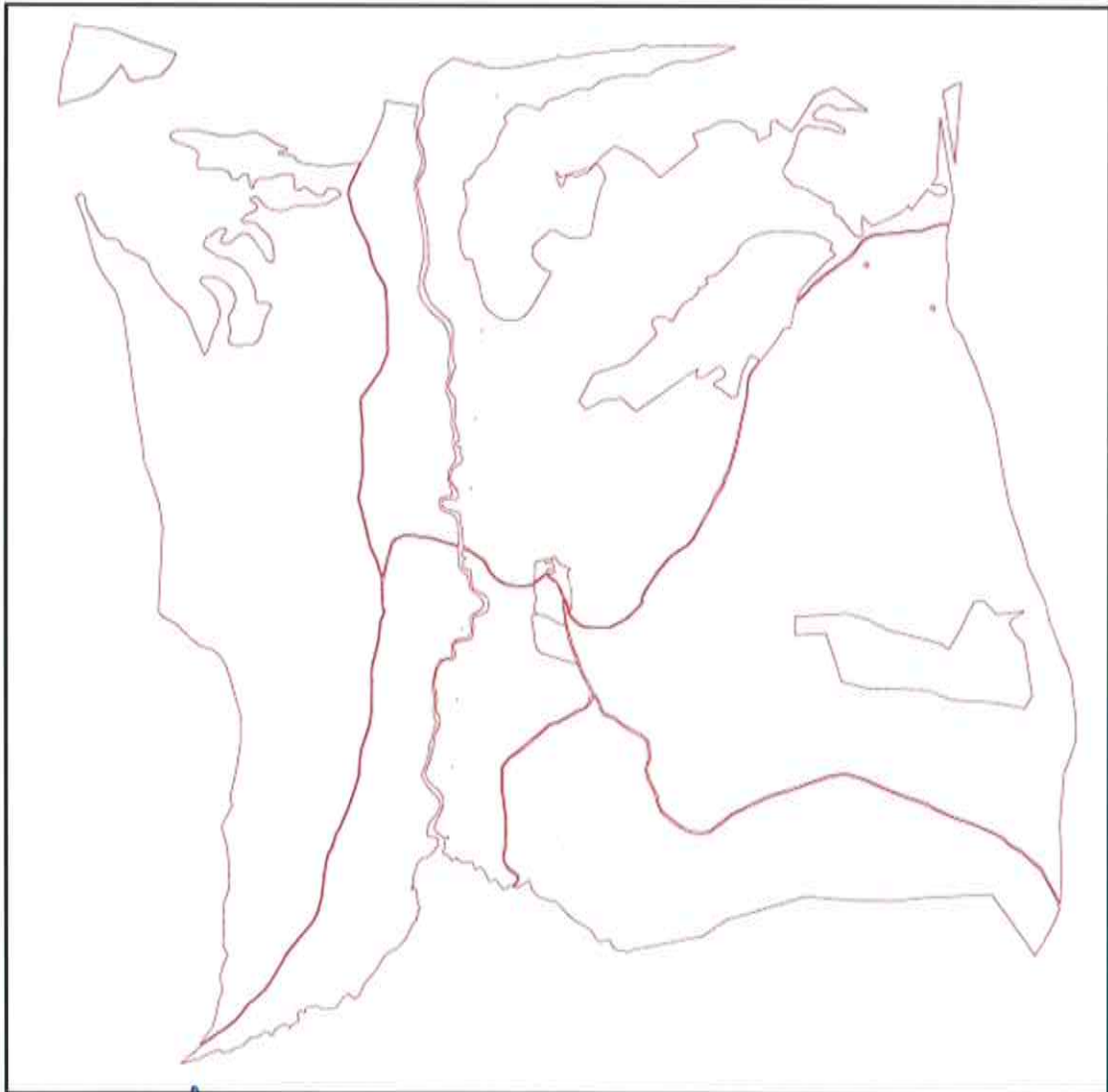
- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.
- Ancak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğü'nün 02.08.2013 tarih ve 12133 sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kalan ve 19.02.2013 tarih ve 2607 sayılı yazıdan önce onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ekli krokilerde sınırları tanımlanmış alanlardaki uygulamaların (ruhsata esas iş ve işlemler ile imar uygulamaları), mer'î plan kararları ve mer'î mevzuat çerçevesinde ilgili Belediyesi'nce yürütülmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih ve 48201018/150/14797 sayılı yazısında rezerv yapı alanının sınırlarının değiştiği belirtilmektedir. Taşınmazlar yeniden belirlenen rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2014 tarih ve 12180 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar Rezerv Yapı Alanı içerisinde kalmıştır.

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





KADASTRAL HARİTA



4.1 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde 1491, 1490, 1481, 1083, 738, 737, 304, 303, 302, 301, 300 ve 296 no'lu parsellerin Giz Ajans Org. Rek. Tan. Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına, 298 ve 295 no'lu parsellerin Soft Metal San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlı iken Yıldız Holding A.Ş. adına 05.06.2013 tarih ve 11192 yevmiye no ile tescil edildiği ve 05.06.2013 tarih ve 11277 yevmiye no ile Emlak Konut GYO A.Ş. lehine satış işleminden tescil edildiği belirlenmiştir. Ayrıca; taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçtikten sonra kadastro yenilemeleri yapılmıştır. 9 adet parselin kadastro yenileme işlemi neticesinde tescil işlemleri tamamlanmış olup 5 adet parselin tescil işlemleri ise henüz tamamlanmamıştır.

Eski Parsel No	İlçe Kadastro Müdürlüğü Yeni Ada/ Parsel No	İl Kadastro Müdürlüğü ve Belediye Yeni Ada/ Parsel No	Eski Yüzölçüm (m ²)	Yeni Yüzölçüm (m ²)	Hisseye Düşen Yüzölçüm (m ²)
1491	139/22	139/22	5.770,00	5.771,11	4.717,11
1490	139/5	139/5	974.253,00	986.437,53	806.281,04
1481	0/1481	103/2	330.445,00	330.328,87	293.692,95
1083	101/1	101/1	41.700,00	41.700,77	41.700,77
738	0/738	135/151	546.600,00	544.170,13	400.215,93
737	138/5	138/5	1.353.135,00	1.359.442,48	998.671,73
304	0/304	135/150	10.950,00	10.828,15	10.828,15
303	135/149	135/149	8.350,00	8.372,18	8.372,18
302	139/35	139/35	3.900,00	3.920,33	3.920,33
301	139/37	139/37	1.700,00	1.681,61	1.681,61
300	139/36	139/36	644,00	645,48	645,48
298	135/148	135/148	203.013,00	203.119,54	164.850,47
296	0/296	102/1	233.000,00	232.850,07	206.390,11
295	0/295	101/5	1.083.850,00	1.077.257,15	697.148,43
TOPLAM			4.797.310,00	4.806.525,40	3.639.116,29

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde 139 ada 22 no'lu parsel ve 138 ada 5 no'lu parselin daha önceden plansız alanda yer alırken 16.08.2012 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Tayakadın Köyü Nazım İmar Planı'nda kısmen "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejantında ve kısmen plansız alanda kaldığı belirlenmiştir. Diğer parsellerin imar durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüş olup bölge Bakanlık Makamının 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Olur ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Diğer taraftan bu alana ilave olarak, yaklaşık 3.800 ha'lık bir bölge daha Bakanlık Makamının 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Olur'ları ile anılan 6306 sayılı Kanun

kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir." Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.09.2013 tarih ve 48201018/150/14797 sayılı yazısında rezerv yapı alanının sınırlarının değiştiği belirtilmektedir. Taşınmazlar yeniden belirlenen rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.07.2014 tarih ve 12180 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile Rezerv Yapı Alanı sınırları değiştirilmiş olduğu belirtilmekte olup rapor konusu taşınmazlar yine Rezerv Yapı Alanı içerisinde kalmıştır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan ve 295, 296, 304, 738 ve 1481 no'lu parseller hariç diğer tüm parsellerin 07.06.2013 tarih ve 11514 yevmiye no'lu kadastro yenileme işlemi sonucunda ada/parsel numaraları ve yüzölçümlerinin tapu kayıtlarında belirtildiği gibi değiştiği belirlenmiştir.

4.4.3 Hukuki Süreç İncelemesi

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk müşaviri Av. Nurettin ŞAM'ın 30.12.2014 tarihli bilgi notunda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

"Şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği 295 no'lu parsel, 1481 no'lu parsel, 304 no'lu parsel, 296 no'lu parsel ve 738 no'lu parselde kain taşınmazlarla ilgili olarak, önceki malik tarafından İstanbul Kadastro Mahkemesi'nin 2013/114-115-117-118 e 119 E. Sayılı dosyaları ile açılan "Kadastro Tespitine İtiraz" davalarından; 05.09.2013 tarih ve HM-320.99-464 sayılı Genel Müdürlük Makamı Oluruna istinaden feragat edilmiş olup Mahkemece söz konusu feragat nedeniyle ve aynı gerekçe ile davaların reddine karar verilmiştir.

Yine şirketimiz mülkiyetinde bulunan İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği 1481 no'lu parsel, 296 no'lu parsel, 1490 no'lu parsel sayılı taşınmazlarla ilgili olarak, önceki malik tarafından Gaziosmanpaşa 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/120 E. Sayılı dosyası ile kamulaştırmazsız El Atma Nedeniyle Tazminat davası açılmış olup mezkur dava Şirketimiz tarafından takip edilmemiş ve Mahkemece Davanın Açılmamış Sayılmasına karar verildiğinden söz konusu parsellerin mülkiyeti Şirketimizde kalmış ve üzerindeki dava şerhinin hükmü kalmamıştır.

Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği 2 pafta, 295 ve 298 no'lu parsel sayılı taşınmazlarla ilgili olarak Gaziosmanpaşa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/437 E. Sayılı dosyaları ile görülen Kamulaştırmazsız El Atma Davasında ise Mahkeme; davanın görev nedeniyle reddine karar vermiş olup işbu dava da Şirketimiz tarafından takip edilmeyecektir. BU parsellerin mülkiyeti de Şirketimiz üzerinde kalmış olup dava şerhinin hükmü kalmamıştır.

Yukarıda bahsi geçen parseller hakkında, yine yukarıda izah edilen davalarla ilgili olarak parsellerin değerine etki edecek veya Şirketimiz portföyünde bulunmasına mani olacak herhangi bir engel bulunmamaktadır."

Emlak Konut GYO A.Ş. hukuk müşaviri Av. Nurettin ŞAM'ın 30.12.2014 tarihli bilgi notunda aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.

“Davacı Aslı Erel Çelimli tarafından Sami Çelimli ve arkadaşları aleyhine Karşıyaka 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2013/1472 E. Sayılı dosyası ile açılan izalei şuyu davasında; Miras nedeniyle taşınmaz ve taşınır maldaki ortaklığın giderilmesi talep edilmiş olup söz konusu davada Halim Çelimli veya eşinin adına olması muhtemel gayrimenkullerin tespit edilmesi ve paylaşımına bu taşınmazların da dahil edilmesi talep edilmiştir. Davacıların bu talebi üzerine adı geçen mahkeme tarafından Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bir müzekkere yazılarak tespit edilen 738 no'lu parselin satışının önlenmesi için tedbir şerhinin işlenmesi talep edilmiştir. Bu işlemlerin tamamı Halim (Halil) Çelimli hissesi için yürütülen hukuki süreç olduğundan diğer hissedarları ilgilendiren bir durum görünmemektedir. Tarafımızca Karşıyaka 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'ne mücarat edilerek tedbir şerhinin sadece ilgili kişinin hissesi ile sınırlı tutulması ve diğer hissedarların paylarının bu sürecin dışında tutulması talep edilmiştir.”

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

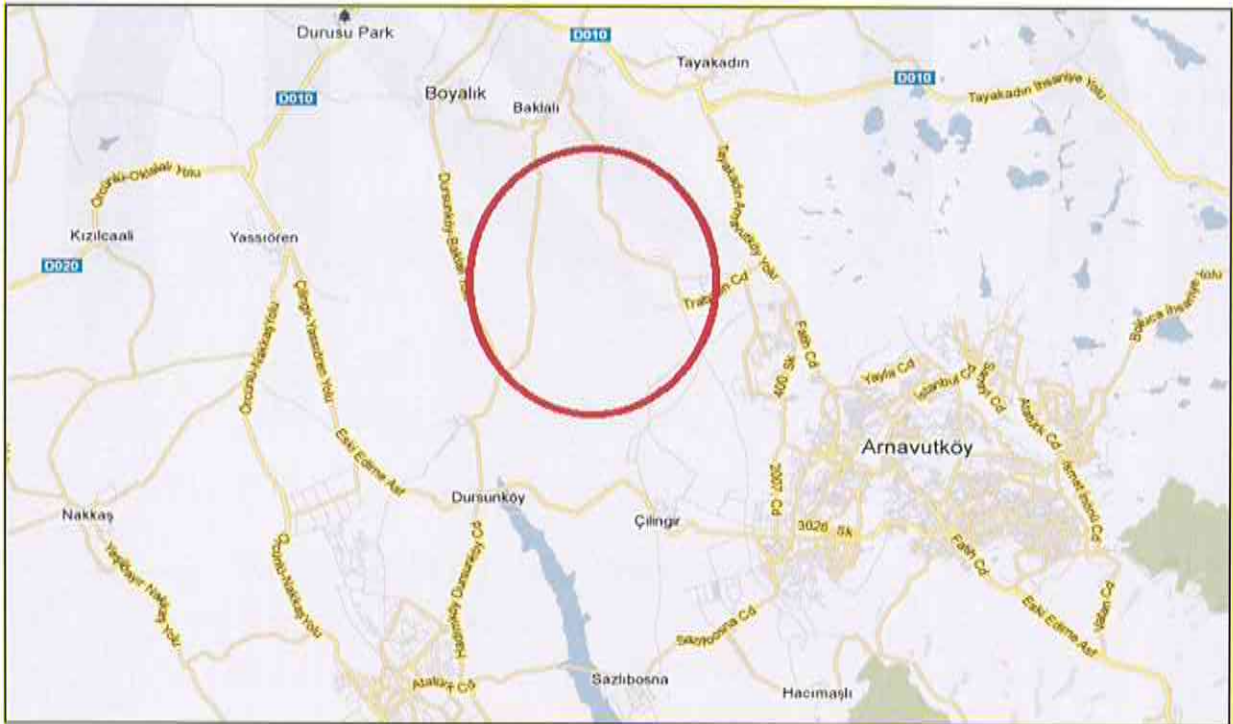
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Dursunköy Mahallesi, Karahalil Çiftliği Mevkii'nde konumlu toplam 14 adet parseldir.

Birbirlerine bitişik ve yakın konumda olan parsellere; Arnavutköy'ün içinden devam eden Eski Edirne Asfaltı Yolu üzerinde yaklaşık 5 km devam edildikten sonra Hadımköy – Dursunköy Caddesi'ne sapılır ve yaklaşık 2,50 km ilerlenerek ulaşılır.

Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde tarım arazileri ve boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım kolaylığı ve rezerv alanı içerisinde yer almaları, bölgede III. Havaalanı projesinin başlamış olması ve Kuzey Marmara Otoyolu'nu çalışmalarının devam etmesi taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Arnavutköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve altyapısı eksik durumdadır.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Tapu kayıtlarına göre parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	YENİ ADA /PARSEL NO	YENİ YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	DEĞERLENEN HİSSELERE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	139/22	5.771,11	4.717,11
2	139/5	986.437,53	806.281,04
3	0/1481	330.445,00	293.796,20
4	101/1	41.700,77	41.700,77
5	0/738	546.600,00	402.003,00
6	138/5	1.359.442,48	998.671,73
7	0/304	10.950,00	10.950,00
8	135/149	8.372,18	8.372,18
9	139/35	3.920,33	3.920,33
10	139/37	1.681,61	1.681,61
11	139/36	645,48	645,48
12	135/148	203.119,54	164.850,47
13	0/296	233.000,00	206.523,00
14	0/295	1.083.850,00	701.415,00
TOPLAM		4.815.936,03	3.645.527,92

- Tapu kayıtlarına ve kadastro yenileme çalışmasına göre değerlemede dikkate alınacak parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	YENİ ADA /PARSEL NO	YENİ YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	DEĞERLENEN HİSSELERE DÜŞEN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	139/22	5.771,11	4.717,11
2	139/5	986.437,53	806.281,04
3	0/1481	330.328,87	293.692,95
4	101/1	41.700,77	41.700,77
5	0/738	544.170,13	400.215,93
6	138/5	1.359.442,48	998.671,73
7	0/304	10.828,15	10.828,15
8	135/149	8.372,18	8.372,18
9	139/35	3.920,33	3.920,33
10	139/37	1.681,61	1.681,61
11	139/36	645,48	645,48
12	135/148	203.119,54	164.850,47
13	0/296	232.850,07	206.390,11
14	0/295	1.077.257,15	697.148,43
TOPLAM		4.806.525,40	3.639.116,29

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Parsellerin bir çoğu düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Üzerlerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı eksik vaziyettedir.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında bölgenin rezerv yapı alanı ilan edilmesine istinaden yeniden bir planlama ve akabinde imar uygulama sürecinin tamamlanmasına kadar parsellerin mevcut durumlarının korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Arnavutköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

Arnavutköy İlçesi

İlçenin kuzey doğusunda Karadeniz'e kadar uzanan bölgede eski taş, kum ve maden ocaklarının oluşturduğu onlarca gölcük yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 tane de gölet vardır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarlar ve alçak tepelerden oluşmaktadır. Ancak, kum ocakları, sahil şeridinin doğal özelliğini önemli ölçüde tahrip etmiştir.

Ormanlar, ilçenin güney doğusunda, kuzeyinde ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. Kayıtlarda, ilçe topraklarının yarısından biraz fazlası (%52: 259,4 km²) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfını yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise ya tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır.

İlçedeki tarım alanları "mutlak" ve "marjinal" tarım alanları olarak iki kısımdan oluşmaktadır. İlçe topraklarının üçte birinden fazlası (%35: 176,4 km²) tarım alanıdır. Bu alanlar, ilçenin güneyinde, batısında ve orta kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgeler hafif dalgalı düzlükler şeklindedir. Ayrıca, ormanlık alanlar arasında da yer yer tarımsal araziler bulunmaktadır.

Arnavutköy İlçesi'nin büyük çoğunluğu, jeolojik ve jeofizik ilkeleri çerçevesinde yapılan genel kategorik ayrıma göre 3. derece (riski az) deprem bölgesidir. Ancak zeminin depreme karşı mukavemetinin ölçülmesi, lokal olarak zeminin incelenmesiyle öğrenilebilecektir. Deprem risk haritaları, sadece deprem dalgalarının etkisini bölgesel olarak göstermektedir. Göz ardı edilmemesi gereken önemli husus depremin zeminin lokal yapısına göre şiddet kazandığı gerçeğidir. Yani aynı bölgede yer alan iki ayrı mekân, zemin yapısına göre depremi farklı şiddetlerde hissedeceklerdir. Bu açıdan bakıldığında, Arnavutköy'de özellikle dere yataklarının ve heyelan potansiyeli olan yamaçların riskli bölgeler olduğu söylenebilir.

Arnavutköy gün geçtikçe hızlı bir şekilde gelişmektedir. İlçeye bağlı 32 mahalle ve 8 köy bulunmaktadır.

Arnavutköy İlçesi sınırları içindeki yerleşim birimleri (özellikle beldeler) 80'li yılların ortalarından itibaren yoğun göç almaya başlamıştır. 1985 yılında toplam 27.281 olan nüfus, 29.439 kişi (%107,91) oranında artarak 1990 yılında 56.720'ye yükselmiştir. 1990-2000 arasında ilçe sınırları içindeki yerleşim birimlerinin nüfusları toplamda 59.946

kişi (%105,69) oranında artarak 116.666'ya yükselmiştir. 2013 yılı itibariyle nüfusu 215.531 kişidir.

İlçedeki nüfus artış hızının, zaman içinde azalmakla birlikte, hem İstanbul hem de Türkiye ortalamasının çok üzerinde olması dikkat çekmektedir. Arnavutköy İlçesi'ndeki nüfus artış hızının, geçmişe oranla azalma eğilimine girmesi, bir yandan ilçenin aldığı dış göçün azalmakta olduğunu, diğer yandan da mevcut nüfusun artış hızının da yavaşlamakta olduğunu göstermektedir. İlçenin ihtiyaçlarına ilişkin planlamalar yapılırken, bu durumun dikkate alınması gereklidir. Günümüzde öncelikli ihtiyaçlar kategorisinde olan okul, sağlık tesisi, spor alanları ve diğer sosyal-kültürel tesislere olan talepler zaman içinde azalma eğilimine girecek, buna karşılık yaşlı bakımı ve engellilerin rehabilitasyonu gibi ihtiyaçlara yönelik talepler ise artış gösterecektir. Ancak, ilçenin mevcut demografik verileri, bu sürecin uzun vadede (20-30 yıl içinde) kendini kuvvetli bir şekilde hissettireceğine işaret etmektedir.

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde, Haziran 2009 itibarı ile, 40 farklı iş kolunda toplam 108 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 84 tanesi Hadımköy Bölgesi'nde, 24 tanesi ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu tesislerde toplam 7.497 kişi çalışmaktadır. Bunların 6.595'i Hadımköy Bölgesi'nde, 902'si ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu veriler, Hadımköy Bölgesi'nin, İlçe'nin sanayi bölgesi konumunda olduğunu göstermektedir. Hadımköy'ün, bu niteliğinin pekiştirilerek devam ettirilmesi, yerel kalkınma açısından başarılı sonuçların elde edilmesine yol açacaktır. Hadımköy, demiryolu ve otoyol bağlantıları dolayısıyla, ulaşım açısından önemli avantajlara sahiptir ve ayrıca, Ambarlı Limanı'na da uzak değildir. Bunun yanı sıra, bölgenin önemli bir kısmında yapılaşma yasağı veya sınırlamalar da bulunmamaktadır.

İstanbul Ticaret Odası verilerine göre, Arnavutköy İlçesi sınırları içerisinde, İstanbul Ticaret Odası üyesi toplam 824 adet ticari müessese bulunmaktadır. Bunların 443 tanesi Arnavutköy Bölgesi'nde, 381 tanesi de Hadımköy Bölgesi'ndedir. Ticari müesseseler, 308 ayrı meslek (iş) kolunda faaliyet göstermektedir.

Yerleşim birimleri, ilçenin doğu bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Arnavutköy, Bolluca, Boğazköy, Haraççı ve Taşoluk'un bulunduğu bu bölgenin nüfusu 2008 yılı itibarı ile 131.360 olup, toplam nüfusa oranı %80'in üzerindedir. Hadımköy güney batıda, Durusu-Karaburun aksı ise kuzeybatıda yer almaktadır. Büyük yerleşim birimleri genel olarak birleşmiş, yalnızca Hadımköy ve Durusu-Karaburun aksı, merkezî yerleşim alanından kopuktur. Bunların dışındaki yerleşim birimleri ise ilçenin değişik yerlerine dağılmış köylerden oluşmaktadır. İlçenin toplam yerleşim alanı 70,5 km² olup, ilçe topraklarının %14'ünü kaplamaktadır. Konutlar Arnavutköy merkezde genel olarak 2-4 katlı diğer yerleşim birimlerinde ise genel olarak 2-3 katlıdır. Bunların dışındakilerin büyük çoğunluğu ise, 1-2 katlı müstakil evlerdir. İlçenin çeşitli yerlerinde 5-6 katlı binalar da vardır. Taşoluk, Haraççı ve Durusu başta olmak üzere, ilçede son dönemlerde birçok villa ve sitenin inşa edildiği görülmektedir. Ayrıca, Arnavutköy merkezinde Arnavutköy Belediyesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin işbirliği ile, 6 katlı bloklar halinde toplam 574 adet modern toplu konut yapılmıştır. Yine ilçe sınırları içindeki Hadımköy bölgesinde 11 katlı bloklar halinde toplam 1012 konut yapılmıştır. Taşoluk bölgesinde TOKİ tarafından 3 katlı bloklar halinde toplam 1356 konut yapılmıştır.

SU HAVZALARI



İstanbul'un Avrupa yakasının su kaynaklarından Terkos Gölü ve Sazlıdere Barajı büyük ölçüde ilçe sınırları içindedir. İlçenin, Büyükçekmece Gölü'ne de sınırı vardır. Bu üç su kaynağı ile Küçükçekmece Gölü ve Alibeyköy Barajı'nın su toplama havzası kısmen ilçe sınırları içindedir. Sazlıdere ve Alibeyköy Deresi kuzeybatı-güney doğu aksında uzanan vadiler içindedir. Bunlardan Sazlıdere Vadisi ilçeyi adeta ikiye bölen geniş bir coğrafi oluşumdur. Alibeyköy Deresi ise yer yer daralan fakat fazla derin olmayan bir vadiye akmaktadır. Büyükçekmece Gölü'nü besleyen Karasu ve Delice dereleri ise kuzey-güney doğrultusunda hafif dalgalı düzlükler içinden akmaktadır. Terkos Gölü'nü besleyen dereler ise kuzey ve kuzey batı istikametinde derin olmayan kısa vadiler oluşturmuştur. Toplam sayıları 15 olan dereler, genel olarak yağmur ve yer altı suları ile beslenmekte olup, birçoğu yazın kurumaktadır. İlçe topraklarının yaklaşık %90'ı "su havzası" ilan edilmiş olup, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) tarafından koruma altına alınmıştır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişme potansiyeli olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgenin doğal güzelliği,
- Rezerv alanı içerisinde yer almaları,
- Bölgede III. Havaalanı projesinin ve Kuzey Marmara Otoyolu projelerinin çalışmasının devam etmesi,
- Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları.

Olumsuz etkenler:

- Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- Parsellerin plansız sahada yer alıyor olmaları,
- Parsellerin bir kısmının Sazlıdere Barajı Koruma Kuşağı ve Baklalı Deresi Mutlak Koruma Kuşağında kalıyor olması,
- Bölgede altyapının eksik olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI**Bölgedeki satışta olan arsalar**

1. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 18.000 m² olduğu beyan edilen tarla için 3.600.000,-TL bedel talep edilmektedir. (m² satış değeri 200,-TL)
İlgilisi / Global Gayrimenkul: 0 212 771 18 10
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 19.200 m² olduğu beyan edilen tarla için 3.168.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 165,-TL)
İlgilisi / Gold Emlak: 0 212 672 12 70
3. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 26.400 m² yüzölçümlü tarla için 4.620.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 175,-TL)
İlgilisi / Corner Emlak: 0 212 322 42 77
4. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 18.000 m² yüzölçümlü tarla için 4.320.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 240,-TL)
İlgilisi / Corner Emlak: 0 212 322 42 77
5. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 21.500 m² yüzölçümlü tarla için 3.870.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 180,-TL)
İlgilisi / Morhills Gayrimenkul: 0 212 322 45 65
6. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 46.000 m² yüzölçümlü tarla için 7.150.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 155,-TL)
İlgilisi / Corner Emlak: 0 212 322 42 77
7. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu olan 4.000 m² yüzölçümlü tarla için 697.500,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 175,-TL)
İlgilisi / Gelişim Gayrimenkul: 0 212 347 61 00
8. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 100.000 m² yüzölçümlü tarla için 15.000.000,- TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 150,-TL)
İlgilisi / Ak İnşaat Emlak: 0 212 597 82 50
9. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu 20.380 m² yüzölçümlü tarla için 3.465.000,- TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 170,-TL)
İlgilisi / Corner Emlak: 0 212 322 42 77

Bölgedeki satılık konutlar

1. Bölgede konumlu Hadımköy Kiptaş 2. Etap bünyesindeki bir bloğun 6. normal katında yer alan 125 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 265.500,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.125,-TL) İlgilisi / Turyap Hadımköy: 0 212 444 14 18
2. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ bünyesindeki bir bloğun zemin katında yer alan 120 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 150.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.250,-TL) İlgilisi / Mal sahibi: 0 533 556 24 72
3. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ bünyesindeki bir bloğun 2. katında yer alan 130 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 175.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.345,-TL) İlgilisi / Mal Sahibi: 0 536 941 32 53
4. Bölgede konumlu Hadımköy Kiptaş 2. Etap bünyesindeki bir bloğun 10. normal katında yer alan 125 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 267.500,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 2.140,-TL) İlgilisi / Turyap Hadımköy: 0 212 444 14 18
5. Bölgede konumlu Hadımköy Kiptaş 1. Etap bünyesindeki bir bloğun 1. normal katında yer alan 75 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire için 126.500,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.685,-TL) İlgilisi / Turyap Hadımköy: 0 212 444 14 18
6. Bölgede konumlu Hadımköy TOKİ bünyesindeki bir bloğun 5. normal katında yer alan 120 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 180.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 1.500,-TL) İlgilisi / Mal Sahibi: 0 530 398 85 54
7. Bölgede konumlu Hadımköy Kiptaş 1. Etap bünyesindeki bir bloğun 2. normal katında yer alan 75 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire için 126.500,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.685,-TL) İlgilisi / Turyap Hadımköy: 0 212 444 14 18

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Rapor konusu parsellerin hâlihazırda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında kalmamasından dolayı değerlemede gelir indirgeme yöntemi sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuş olup güvenli tarafta kalınarak kabuller yapılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin konumlarına ve büyüklüklerine göre m² satış değerlerinin 150 - 240,-TL aralığında (emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 180,-TL mertebesinde) olduğu görülmüştür. Rapor konusu parsellerin büyük bir kısmı emsallerde yer alan gayrimenkullerden çok daha büyük yüzölçümlere sahiptirler. Bu nedenle bu parsellerin satış kabiliyetleri küçük yüzölçümlere sahip parsellerden daha düşüktür. Ayrıca olası bir alım - satım esnasında pazarlık paylarının da olacağı görüşüyle taşınmazlar için referans m² satış değerinin 102,50,-TL (180,-TL x 0,875 x 0,65) mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Parseller büyüklüklerine, dere koruma kuşağında kalan kısımlarına, havza koruma mesafelerine ve konumlarına göre referans değere göre kendi aralarında yeniden şerefiyelendirilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri sayfa 35'de yer alan tabloda listelenmiştir.

SIRA NO	TAPU ADA / PARSEL NO	TAPU YÜZÖLÇÜM (m ²)	TAPU HİSSELERE DÜŞEN ALAN (m ²)	KADASTRO ADA / PARSEL NO	KADASTRO YÜZÖLÇÜM (m ²)	KADASTRO DEĞERLENEN HİSSELERE DÜŞEN MİKTAR (m ²)	BİRİM DEĞER (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	DEĞERLENEN HİSSELERİN PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1	139/22	5.771,11	4.717,11	139/22	5.771,11	4.717,11	150	865.000	710.000	0,63
2	139/5	986.437,53	806.281,04	139/5	986.437,53	806.281,04	90	88.780.000	72.565.000	0,38
3	0/1481	330.445,00	293.796,20	103/2	330.328,87	293.692,95	55	18.175.000	16.155.000	0,23
4	101/1	41.700,77	41.700,77	101/1	41.700,77	41.700,77	125	5.215.000	5.215.000	0,52
5	0/738	546.600,00	402.003,00	135/151	544.170,13	400.215,93	120	65.590.000	48.025.000	0,50
6	138/5	1.359.442,48	998.671,73	138/5	1.359.442,48	998.671,73	115	156.335.000	114.845.000	0,48
7	0/304	10.950,00	10.950,00	135/150	10.828,15	10.828,15	155	1.695.000	1.680.000	0,65
8	135/149	8.372,18	8.372,18	135/149	8.372,18	8.372,18	150	1.255.000	1.255.000	0,63
9	139/35	3.920,33	3.920,33	139/35	3.920,33	3.920,33	150	590.000	590.000	0,63
10	139/37	1.681,61	1.681,61	139/37	1.681,61	1.681,61	150	250.000	250.000	0,63
11	139/36	645,48	645,48	139/36	645,48	645,48	150	95.000	95.000	0,63
12	135/148	203.119,54	164.850,47	135/148	203.119,54	164.850,47	55	11.170.000	9.065.000	0,23
13	0/296	233.000,00	206.523,00	102/1	232.850,07	206.390,11	55	12.815.000	11.350.000	0,23
14	0/295	1.083.850,00	701.415,00	101/5	1.077.257,15	697.148,43	135	146.320.000	94.115.000	
TOPLAM								509.150.000	375.915.000	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirilmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır. Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kıraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

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

9. BÖLÜM

RAPOR KONUSU PARSELLERİN İMAR DURUMLARININ BÖLGEDEKİ GENEL YAPILAŞMAYA UYGUN BİR İMAR FONKSİYONUNA GÖRE DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELLERİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (SADECE BİLGİ İÇİNDİR)

Parsellerin imar durumlarının bölgedeki genel yapılaşmaya uygun bir imar fonksiyonuna göre değişmesi durumunda oluşacak değerlerin tespitinde **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır. **Raporun bu bölümü sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.**

9.1 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

Parsellerin toplam yüzölçümü 4.806.525,40 m²'dir. Parsellerin değerlemesi yapılan hisselerine düşen miktarı **3.639.116,29** m²'dir. Kamulaştırmasız el atma davaları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından takip edilmemekte olup projeksiyon Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tam hissesi üzerinden yapılacaktır.

- Rapor konusu parseller daha önceden bir imar uygulamasına tabi olmadıklarından kadastral parsel niteliğindedirler. Bu nedenle bu parsellerden güvenli tarafta kalınarak % 40 DOP ve % 10 da KOP kesintisi yapılacağı varsayılmıştır. Parsellerin değerlemesi yapılan hisselerinin kamulaştırılması yapıldıktan sonra toplam miktarı 3.639.116,29 m²'dir. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonraki kalan net alan ise yaklaşık 1.819.558 m²'dir.
- Kesintiler sonrası kalacak net parsellerin de güvenli tarafta kalınarak Konut Alanı lejantına ve Emsal (E): 0,30 yapılaşma hakkına sahip olacağı kabulü yapılmıştır. (Mevcut İSKİ Havza Yönetmeliğine göre; Arnavutköy merkezde uzun mesafe koruma bandında kalan alanlarda yapılaşma hakkı 80 kişi / ha'dır. 80 kişi / ha da yapılaşma hakkı olarak yaklaşık Emsal (E): 0,30'a denk gelmektedir. Ayrıca uygulama esnasında

terklerin kısa ve orta mesafe koruma bandından yapılacağı varsayılarak hesaplamalar yapılmıştır.)

- Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- Olası yapılaşma hakkına göre emsal alan $1.819.558 \text{ m}^2 \times 0,30 \cong 545.867 \text{ m}^2$ 'dir.
- Bölge genelinde yapılan incelemelerde benzer niteliklere sahip konut projelerinde toplam inşaat alanı emsal inşaat alanına % 30 fazlası, satılabilir toplam inşaat alanı ise % 15 fazlası şeklindedir. Bu bilgiden hareketle toplam inşaat alanı; $545.867 \text{ m}^2 \times 1,30 \cong 709.627 \text{ m}^2$, toplam satılabilir inşaat alanı ise $545.867 \text{ m}^2 \times 1,15 \cong 627.747 \text{ m}^2$ olarak hesaplanır.
- **Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.**

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde varsayılan imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut projesi geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m^2 birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **709.627 m^2** 'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların ve villaların yapı sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı m^2 birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m^2 birim bedeli 700,-TL'dir. Ancak proje bünyesinde peyzaj çalışmaları da dikkate alındığında m^2 birim maliyeti % 30 oranında güncellenerek 910,-TL olarak kabul edilmiştir.
- İnşaat maliyetlerinin yıllar itibariyle % 5 oranında artacağı kabul edilmiştir.

• İnşaatın Gerçekleşme Oranı :

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
İnşaatın gerçekleşme seviyesi	% 0	% 35	% 45	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve villa alanlarının toplam maliyet değeri **617.721.498,-TL (617.720.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller:

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Satılabilir alanların 2/3'ünün az katlı lüks apartman tarzı, kalan 1/3'ünün ise villa olarak inşa edilmesi planlanmıştır.
- Bu durumda satılabilir alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

YAPI TİPİ	SATILABİLİR ALAN (m²)
Konut	418.498
Villa	209.249
TOPLAM	627.747

- Konut ve villa alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.750,-TL, villaların ise 2.500,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2015, 2016 ve 2017 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2014	2015	2016	2017
Satış oranı	% 0	% 50	% 30	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

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

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve villa alanlarının finansal değeri **1.249.198.000,-TL (1.249.200.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	1.249.200.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 617.720.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	631.480.000

Not: Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

9.2 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerlemesi yapılan hisselerle düşen kısımlarının toplam arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
375.915.000	631.480.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle raporda belirtilen parsellerin değerlemesi yapılan hisselerinin nihai toplam pazar değeri için **375.915.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 27 Mayıs 2013
Ekspertiz Tarihi	: 27 Mayıs 2013
Rapor Tarihi	: 29 Mayıs 2013
Rapor No	: 031 - 2013/2824
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar Değeri	: 367.235.000,- TL

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	22 Ekim 2013
Ekspertiz Tarihi	:	23 Aralık 2013
Rapor Tarihi	:	30 Aralık 2013
Rapor No	:	031 - 2013/4764
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar Değeri	:	368.665.000,- TL

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına (plansız alan) ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle değerlemesi yapılan hisselerle düşen arsa miktarlarının toplam pazar değeri için;

375.915.000,-TL (Üçyüzyetmişbeşmilyondokuzyüzonbeşbin Türk Lirası Doksanbeş Kuruş) kıymet takdir edilmiştir.

$(375.915.000,-TL \div 2,3277 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{161.496.000,-USD})$

$(375.915.000,-TL \div 2,8390 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{132.411.000,-EURO})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 2,3277 TL ve 1,-EURO = 2,8390 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 443.579.700,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 30 Aralık 2014
(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidatlı tapu kayıt belgeleri
- İmar durumu yazısı
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- Davalara ve ihtiyati tedbir şerhine ilişkin bilgi notları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri