



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Barbaros - Küçükbakkalköy Parselleri
Ataşehir / İSTANBUL
2018/EMLAKGYO/075

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Kasım 2018 tarih ve 075 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 21 Kasım 2018
Rapor Tarihi	: 25 Aralık 2018
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2018/EMLAKGYO/075
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Barbaros Mahallesi, 5 adet parsel ile Küçükbakkalköy Mahallesi, 7 adet parsel Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi'nde konumlu toplam 8.816,70 m ² yüzölçümlü 5 adet parsel ile Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu toplam 51.990,13 m ² yüzölçümlü 7 adet parsel
Sahibi	: Bkz. Rapor 4.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor 5.2. Parsellerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Bkz. Rapor 4.2.1 Tapu Kayıtları İncelemesi
İmar Durumu	: Bkz. Rapor 4.3.1 İmar Durumu Bilgileri
Toplam Yüzölçümleri	: 60.806,83 m ²
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Parsellerin mevcut plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılması

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş. Hisselerine Düşen Kısımların Toplam
Pazar Değeri

80.021.821,69 TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)

1 A.ü.

R.Ş.

RAPOR NO: 2018/EMLAKGYO/075

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	10
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	12
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	14
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	15
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	20
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	20
7.2.	DEĞERLEMEDe KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	23
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	24
10. BÖLÜM	SONUÇ	25

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Barbaros Mahallesi, 5 Adet Parsel ile Küçükbakkalköy Mahallesi, 7 Adet Parsel
Ataşehir / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Kasım 2018 tarih ve 075 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 21 Aralık 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 25 Aralık 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/075
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : 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, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (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 iştigal 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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine; gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri, parseller üzerinde yer alan yapıların değerlemede dikkate alınmamasını talep etmiştir.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
MAHALLESİ : Küçükbakkalköy

SAHİBİ	HİSSESİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EKGYO HİSSESİ (m ²)	NİTELİĞİ	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
TOKİ	Tam	1970	1	10.160,00	10.160,00	Arsa	12660	47	4569	02.08.2014
EMLAK GYO A.Ş.	Tam	3334	8	3.762,20	3.762,20	Arsa (Kreş Alanı)	23854	86	8437	07.11..2008
EMLAK GYO A.Ş.	70028/285149	3382	2	14.248,40	3.499,18	Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)	19532	86	8369	10.09.2008
EMLAK GYO A.Ş.	70028/285149	3384	4	2.099,56	515,62	Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	19532	86	8365	10.09.2008
EMLAK GYO A.Ş.	70028/285149	3385	1	3.900,64	957,93	Arsa (Lise Alanı)	19532	86	8368	10.09.2008
EMLAK GYO A.Ş.	70028/285149	3385	2	2.200,68	540,45	Arsa (Kreş Alanı)	19532	86	8366	10.09.2008
EMLAK GYO A.Ş.	70028/285149	3385	5	15.618,65	3.835,69	Arsa (Spor Alanı)	19532	86	8367	10.09.2008

Not: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi sınırlarındaki 1970 ada, 1 no'lu parsel, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 05.03.2015 tarihli satış protokolü kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. portföyüne alınmıştır.

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Ataşehir
MAHALLESİ : Barbaros
MEVKİİ : Şeytan Köprüsü
NİTELİĞİ : Arsa

ADA NO	PARSEL NO	EKGYO HİSSESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EKGYO HİSSESİ (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
2190	9	1/3	198,10	66,03 (*)	15294	3	244	19.07.2013
2190	15	1/3	145,90	48,63	15294	3	250	19.07.2013
2192	1	989/11097	332,90	29,67 (**)	15294	3	275	19.07.2013
2684	10	6033/25732	7.830,00	1.835,78	16296	17	1584	02.08.2013
2693	5	17/3099	309,80	1,70	16296	16	1523	02.08.2013

- (*) Tapu kayıtlarına göre parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 1/3 hissesine düşen kısım 66,03 m²'dir. Ancak parsel ile ilgili kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesi 5,40 m² olup değerlemede bu alan dikkate alınmıştır.
- (**) Tapu kayıtlarına göre parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 989/11097 hissesine düşen kısım 29,67 m²'dir. Ancak parsel ile ilgili kesinleşmiş mahkeme kararına göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin parseldeki hissesi iptal edilmiş olup değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

23.11.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

2190 ada 9 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 tesisan 660/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet ÜREGİL lehine hükmen tescil (kesinleşmiş). (*) (25.11.1996 tarih ve 7065 yevmiye no ile)

(*) Söz konusu Mahkeme Kararı'na göre Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 1/3 hissesine karşılık gelen 66.03 m²'nin 606/1980 payı olan 60.63 m²'si Mehmet ÜREGİL adına; 54/1980 payı olan 5.40 m²'si ise Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilecektir.

2190 ada 15 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

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

2192 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payının İ.İ.K 28. madde şerhi. (23.12.1996 tarih ve 7779 yevmiye no ile)
- Emlak Yapı A.Ş.'nin hissesine İ.İ.K 28. madde şerhi. (25.09.1998 tarih ve 6272 yevmiye no ile)

2684 ada 10 no'lu parsel üzerinde;**Beyanlar Bölümü:**

- DSİ lehine, istimlak şerhi. (24.02.1972 tarih ve 1167 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.07.2013 tarih 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir şerhi. (24.02.1972 tarih ve 1167 yevmiye no ile)
- İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.12.2015 tarih 2014/285 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir şerhi. (28.12.2015 tarih ve 25666 yevmiye no ile)

2693 ada 5 no'lu parsel, 1970 ada 1 no'lu parsel, 3334 ada 8 no'lu parsel, 3382 ada 2 no'lu parsel, 3384 ada 4 no'lu parsel, 3385 ada 1 no'lu parsel, 3385 ada 2 no'lu parsel ve 3385 ada 5 no'lu parsel üzerinde;

- Üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kadıköy Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**İ.İ.K. 28. Madde - Henüz Kesinleşmemiş ilamların Şerhi:**

İcra ve İflas Kanunu'nun 28. maddesine göre, gayrimenkule ilişkin davalarda, davacının lehine hüküm verildiği takdirde, mahkemenin hükmün bir örneğini davacının talebine gerek olmaksızın ilgili tapu sicil müdürlüğüne göndermesi gerekir. Mahkemenin böyle bir bildirim üzerine tapu sicil müdürlüğüne dava konusu gayrimenkulün şerhler sütununa belirtme yapılır. Şerhler sütununda yapılacak bu tür bir belirtme gayrimenkulü Medeni Kanunun 1010. maddesinin 2. fıkrası anlamında kısıtlayacağından tedavüle (alım-satıma) veya üzerinde aynı veya şahsi bir hak kurmaya engel değildir. Sadece bildirici ve üçüncü kişileri uyarıcı bir anlam taşıyacağından, tapu siciline şerh verilmekle gayrimenkul üzerinde sonradan iktisap olunan her nevi hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.

Medeni Kanun 1010. Madde:

Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:

1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,
2. Haciz, iflas kararı veya konkordato ile verilen süre,
3. Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.

- c. Geçici tescil şerhi

2190 ada 15 no'lu parsel üzerindeki "Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 hissesi üzerinde İ.İ.K 28. madde şerhi" beyanı taşınmaz ile ilgili 24.02.1999 tarih 1997/962 esas 99-98 sayılı mahkeme kararına istinaden konulmuş olup Emlak Konut GYO A.Ş. Hukuk Servisi'nden alınan bilgilere göre davanın devam ettiği öğrenilmiştir. Söz konusu şerh Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine engel teşkil etmektedir.

2192 ada 1 no'lu parsel üzerinde "Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payının İ.İ.K 28. madde şerhi" beyanı ise söz konusu taşınmaz ile ilgili 1998/271 sayılı Mahkeme Kararı doğrultusunda konulmuştur. Söz konusu karara göre parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait hissenin iptal edilerek davacı adına tescil edilmesine karar verilmiştir. Bu doğrultuda parsel Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinden çıkarılacaktır. Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılan görüşmelerde konu ile ilgili işlemlerin başlatılmış olduğu ve sürecin devam ettiği öğrenilmiştir.

2684 ada 10 no'lu parseldeki "DSİ lehine, istimlak şerhi" beyanı Devlet Su İşleri lehine kamulaştırmaya yönelik olup Emlak Konut Hukuk Servisi ile yapılan görüşmelerde DSİ ile yazışmaların devam ettiği öğrenilmiştir. Taşınmaz üzerinde yer alan "İhtiyati Tedbir" şerhleri; İstanbul, Ataşehir (eski Kadıköy) Barbaros Mahallesi, (Eski Küçükbakkalköy, Yenisahra, Karaman Çiftliği) 2684 ada 10 parsel sayılı gayrimenkulde hak sahibi olduğunu iddia eden davacılar Sevim Karadul, Halil Gedikoğlu, Nihay Göydaş, Alim Soncul, Mehmet Emin Akdemir, İbrahim Uzmali, 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 ise Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine tekabül eden 1.835,78 m²'lik kısmın 92,50 m²'lik kısmının Mehmet Emin Akdemir, Nihat Göydaş, Halil Gedikoğlu, Sevim Karadul, Bahçeli Akbalık mirasçıları, İbrahim Uzmali, Alim Soncul adlarına tespit edilen paylar üzerinde adlarına tescil edilmesi hususunda görüş verilmiştir. Söz konusu dava ile ilgili olarak 27.11.2018 tarihinde İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından "İstanbul ili Ataşehir ilçesi Küçükbakkalköy Mahallesi, 2684 ada 10 parselde davalı Emlak Konut'un 160/128660 hissesinin iptali ile davacı (Ali Turan AYDEMİR) adına kayıt ve tesciline" kararı alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. Hukuk Servisi'nden alınan bilgilere göre söz konusu karara itiraz edilmiş olup dava süreci devam ettiği öğrenilmiştir. Taşınmaz üzerinde yer alan beyan ve şerhler Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın değerine ve devrine engel teşkil etmektedir.

2192 ada 1 no'lu parselin Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinden çıkarılması işlemleri devam etmektedir. 2190 ada 15 no'lu parsel ve 2684 ada 10 no'lu parsellerdeki mahkeme süreçlerinin devam etmesi nedeniyle davalar sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu diğer parsellerin ise tapu kayıtları incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerin lejand ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	PLAN TARİHİ/ÖLÇEĞİ	PLAN ADI	LEJAND	YAPILAŞMA ŞARTLARI
2190	9	21.04.2017-1/5000	21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği	Konut Alanı	E: 1,25 - 4 Kat
2190	15	21.04.2017-1/5000	21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği	Konut Alanı	E: 1,25 - 4 Kat
2192	1	21.04.2017-1/5000	21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği	Yapı Yasağı Uyg. Alan Yol	-
2684	10	21.04.2017-1/5000	21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği	İsale İletim Hattı Yapı Yasağı Uyg. Alan Yol	-
2693	5	21.04.2017 - 1/5000	21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mah. Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği	Konut Alanı	E: 1,25 - 4 Kat
1970	1	18.01.1994 - 1/1000	Küçükbakkalköy Mahalleleri R.U.İ.P.	Sağlık Eğitim Tesis Alanı	Avan Proje
3334	8	21.04.2010/30.10.2012 - 1/1000	Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin U.İ.P. Değişikliği	Kreş Alanı	E: 1,50 H: Serbest
3382	2	18.01.2001-1/1000	Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı U.İ.P. Plan Notu Td.	Temel Eğitim Alanı	TAKS: 0,60 H: Serbest
3384	4	17.04.2012-1/5000	Atatürk İlçesi, Atatürk Mahallesi, 3384 Ada, 1 ve 4 No'lu Parsellere İlişkin N.İ.P. Değişikliği	Dini Tesis Alanı	Avan Proje
3385	1	18.01.2001-1/1000	Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı U.İ.P. Plan Notu Td.	Lise Alanı	TAKS: 0,60 H: Serbest
3385	2	18.01.2001-1/1000	Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı U.İ.P. Plan Notu Td.	Kreş Alanı	TAKS: 0,60 H: Serbest
3385	5	18.01.2001-1/1000	Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı U.İ.P. Plan Notu Td.	Spor Alanı	Avan Proje

Not: 1970 ada 1 no'lu parselin konumlandığı bölge 24.04.2015 tarih ve 1776 sayılı olur ile Gecekondular Bölgesi ilan edilmiştir.

4.3.2. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerdeki mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin kadastral durumunda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı belirlenmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda aşağıdaki değişikliğin bulunduğu tespit edilmiştir.

- Rapora konusu parsellerden 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1-2-5 parsellerin 3 yıllık dönemde imar durumlarında bir değişiklik olmamıştır.
- 2190 ada 9 no'lu parsel 04.02.1992 – 17.02.1994 tarihli 1/1000 ölçekli Yenisahra Islah İmar Planı'nda "Ayrık Nizam, H: 9,50 m" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktayken 21.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği paftasında "E: 1,25, 4 Kat" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.
- 2190 ada 15 no'lu parsel 04.02.1992 – 17.02.1994 tarihli 1/1000 ölçekli Yenisahra Islah İmar Planı'nda "İkiz Nizam, H: 9,50 m" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktayken 21.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği paftasında "E: 1,25, 4 Kat" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.
- 2192 ada 1 no'lu parsel 04.02.1992 – 17.02.1994 tarihli 1/1000 ölçekli Yenisahra Islah İmar Planı ve 16.06.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy 3004. Caddesi – D100 Yanyol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizam, H: 9,50 m" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktayken 21.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği paftasında "Yapı Yasağı Uygulanacak Alan + Yol" içerisinde kalmaktadır.

- 2684 ada 10 no'lu parsel 04.02.1992 – 17.02.1994 tarihli 1/1000 ölçekli Yenisahra Islah İmar Planı, 16.06.2007 tarihli 1/1000 ölçekli Kadıköy 3004. Caddesi – D100 Yanyol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planı ve 14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "İSKİ Koruma Kuşağı, Dere Islah Düzenleme Alanı ve Yol" içerisinde kalmaktayken 21.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği paftasında "İsale İletim Hattı + Yapı Yasağı Uygulanacak Alan + Yol" içerisinde kalmaktadır.
- 2693 ada 5 no'lu parsel 04.02.1992 – 17.02.1994 tarihli 1/1000 ölçekli Yenisahra Islah İmar Planı'nda "Ayrık Nizam, H: 9,50 m" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktayken 21.04.2017 tarihli 1/5000 ölçekli 21.12.2015 t.t.'li Yeni Sahra Mahallesi Ve Yakın Çevresi İtiraza İlişkin N.İ.P. Değişikliği paftasında "E: 1,25, 4 Kat" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros ve Küçükbakkalköy Mahallelerinde konumlu toplam 12 adet parseldir.

Parsellerden 2190/9, 2190/15, 2192/1, 2684/10 ve 2693/5 parseller Barbaros Mahallesi'nde, 1970/1, 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1, 3385/2 ve 3385/ 5 parseller ise Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlanmaktadır.

Barbaros Mahallesi'nde konumlu parsellere ulaşım Mahallenin ana ulaşım akslarında olan Atatürk Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. 2684/10 parsel Atatürk Caddesi üzerinde yer almaktadır. 2192/1 parselde ulaşım Atatürk Caddesi üzerinde Örnek Mahallesi istikametinde gidilirken sağa İstanbul Caddesi'ne dönülerek ulaşılmaktadır. 2190/9 parsel İstanbul Caddesi'ni dik kesen Uzunlar Sokak üzerinde; 2190/15 parsel ise Emniyetli Sokak; 2693/5 parsel ise Pınarsu Sokak üzerinde yer almaktadır.

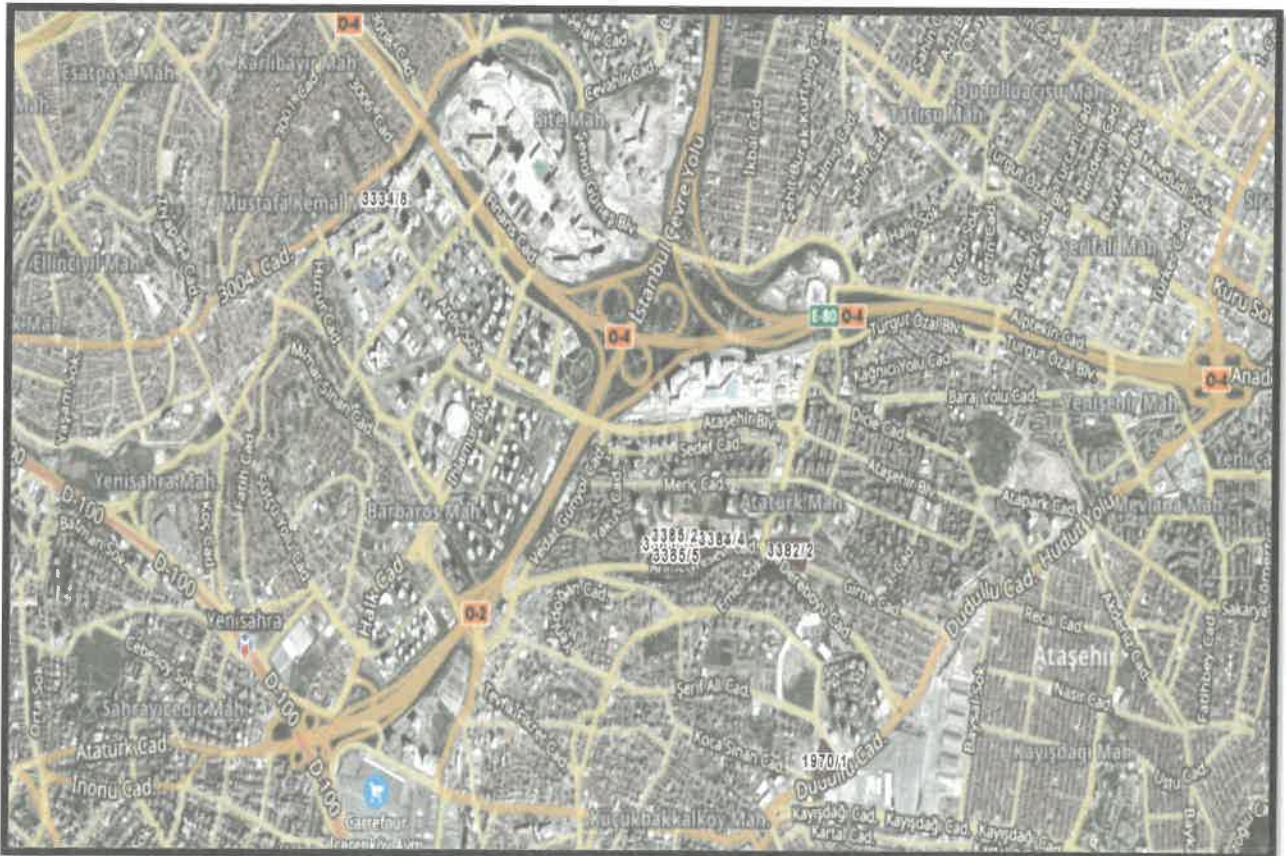
Taşınmazların bulunduğu bölge konut fonksiyonlu gelişme göstermekte olup orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Küçükbakkalköy Mahallesi'nde konumlu 1970/1 parselde Dudullu Caddesi üzerinde; 3382/2, 3384/4, 3385/5 parseller Ahmet Yesevi Caddesi üzerinde; 3385/1-2 parseller Gülnihal Sokak üzerinde; 3384/8 parsel ise Begonya Sokak üzerinde konumlanmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ve konut fonksiyonlu gelişme göstermekte olup orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

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

Bölge, Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmamış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesi (m ²)	Özellikleri
2190	9	198,10	5,40	Parsel dikdörtgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Uzunlar Sokak'a 10 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 2 katlı bir yapı bulunmakta olup eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
2190	15	145,90	48,63	Parsel dikdörtgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Emniyetli Sokak'a 11 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde tek katlı bir yapı bulunmakta olup eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
2192	1	332,90	0,00	Parsel yamuk biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. İstanbul Caddesi'ne 10 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde müstemilat tarzı 2 adet yapı bulunmaktadır.
2684	10	7.830,00	1.835,78	Parsel dörtgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Atatürk Caddesi'nin bir kısmını oluşturmakta olup üzerinde komşu parseldeki 6 adet binanın bir kısmı bulunmaktadır.
2693	5	309,80	1,70	Parsel yamuk biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Pınarsu Sokak'a yaklaşık 27 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 5 katlı yapı bulunmakta olup eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
1970	1	10.160,00	10.160,00	Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Üçgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Dudullu Caddesi'ne yaklaşık 128 m, Ulusoy Sokak'a ise yaklaşık 97 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde 21 adet tek katlı gecekondular tarzında yapı bulunmaktadır.
3334	8	3.762,20	3.762,20	Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Dikdörtgene benzer bir geometrik şekle sahiptir. Düz eğimsiz bir topoğrafik yapıya sahip olup Begonya Sokak'a yaklaşık 68 m cephesi bulunmaktadır.
3382	2	14.248,40	3.499,18	Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Yamuk biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Dereboyu Caddesi'ne yaklaşık 215 m, Kenan Caddesi'ne 118 m, Turgut Özal Bulvarı'na ise yaklaşık 28 m cephesi bulunmaktadır. Halihazırda park alanı olarak kullanılmaktadır.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesi (m ²)	Özellikleri
3384	4	2.099,56	515,62	Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Yamuk biçiminde bir geometrik şekle sahip olup halihazırda boş durumdadır. Ahmet Yesevi Caddesi'ne yaklaşık 55 m cephesi bulunmaktadır.
3385	1	3.900,64	957,93	Dikdörtgen biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Engeli bir topografik yapıya sahip olup Gülnihal Sokak'a yaklaşık 67 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde konteyner tarzında yapı bulunmaktadır.
3385	2	2.200,68	540,45	Yamuk biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Engeli bir topografik yapıya sahip olup Gülnihal Sokak'a yaklaşık 56 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde konteyner tarzında yapı bulunmaktadır.
3385	5	15.618,65	3.835,69	Yamuk biçiminde bir geometrik şekle sahiptir. Engeli bir topografik yapıya sahip olup Gülnihal Sokak'a yaklaşık 71 m, Ahmet Yesevi Caddesi'ne ise yaklaşık 375 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde konteyner tarzında yapı bulunmaktadır.
	Toplam	60.806,83	25.162,58	

- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmalarının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

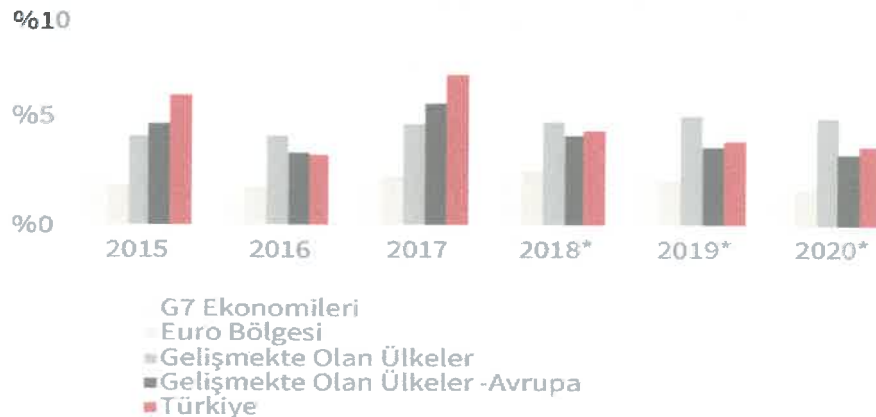
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere’de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası’nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye’nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye’nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı’nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları

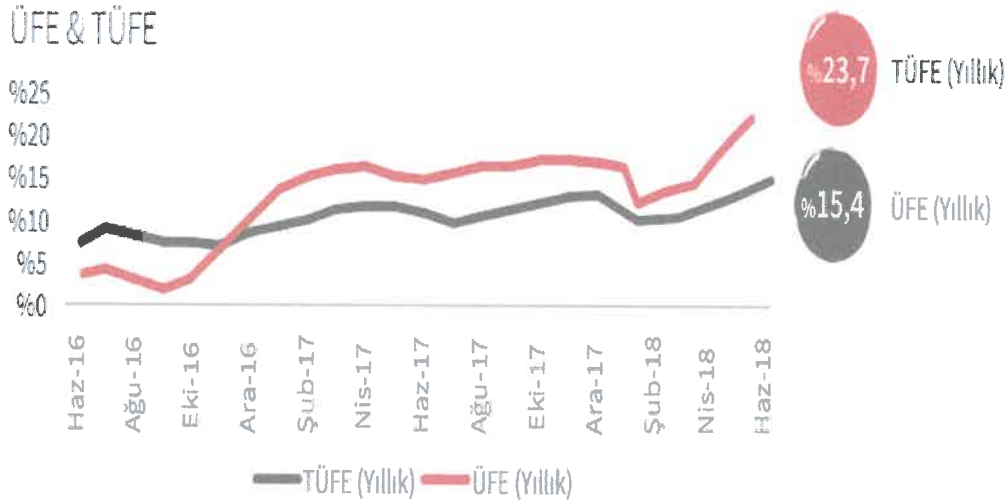


*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

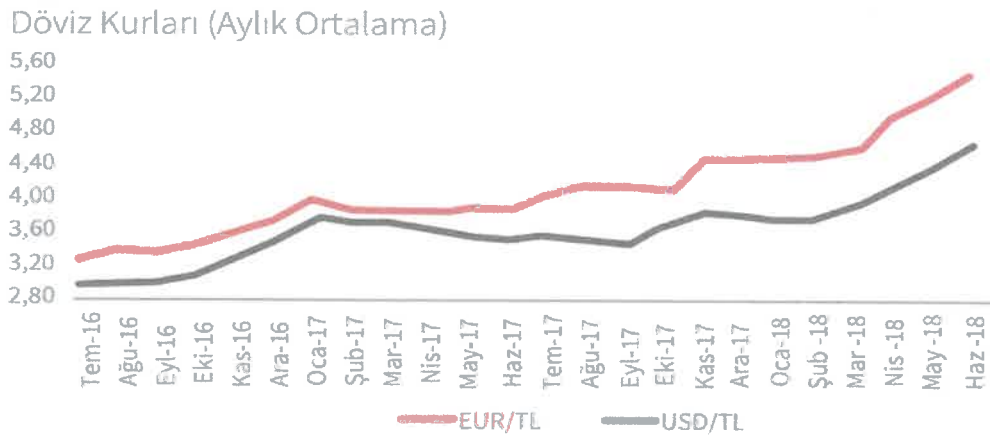
Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

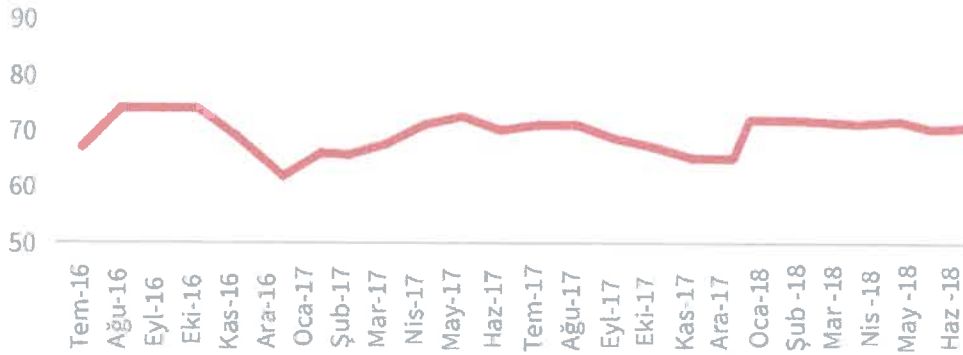


Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

Tüketici Güven Endeksi



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir.

Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ATAŞEHİR İLÇESİ

1995 yılında "Uydu Kent" olarak yerleşime açılan Ataşehir, çevre mahallelerle birleştirilerek 6 Mart 2008 tarihinde TBMM'de kabul edilen 5747 sayılı, Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile ilçe olmuştur.

Kanunda Ataşehir'e bağlanan mahalleler şöyle sıralanmaktadır.

Daha önce Fetih, Esatpaşa, Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy, Atatürk Mahallesi'nin O-4 ve E-80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Yeni Çamlıca, Mustafa Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı ile Namık Kemal Mahallesi'nin O-4 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı, Ferhatpaşa Mahallesi'nin E-80 Karayolu'nun ve E80 – D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısımlarıdır.

Ataşehir bir uydu kent olarak, 1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat-II Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan "En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri" yarışmasında "Kent İçinde Kent" dalında birincilik ödülü kazanmıştır. Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 423.372 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık arsalar aşağıdaki gibidir.

- 1) Barbaros Mahallesi'nde konumlu, 472 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına sahip arsa 2.400.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 5.085,-TL)
İlgili tel.: 0216 622 34 00
- 2) Barbaros Mahallesi'nde konumlu, 417 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına sahip arsa 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 8.393,-TL)
İlgili tel.: 0216 317 68 21
- 3) Yenisahra Mahallesi'nde konumlu, 237,20 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejandına sahip arsa 1.220.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı 5.143,-TL)
İlgili tel.: 0216 688 66 88
- 4) Barbaros Mahallesi'nde konumlu, 624 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına sahip 1178 ada 45 no'lu parsel 5.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı 8.413,-TL) İlgili tel.: 0212 349 13 14

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Mevcut imar durumları,
- Hisseli olmaları,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Rapor konusu taşınmazlardan 2192 ada 1 no'lu parseldeki Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup söz konusu taşınmazın mülkiyetten çıkarılma işlemleri devam etmektedir. Bu nedenle parsel değerlemede dikkate alınmamıştır.

Parsellerden 2190/9, 2190/15, 2693/5 no'lu parsellerin değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na göre "E: 1,25 - 4 Kat" yapılanma şartlarında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Ancak halihazırda taşınmazların konumlandığı bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup kesin yapılaşma şartları belirlenmemiştir. Bu nedenle parsellerin değerlemesinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerindeki yapılar dikkate alınmadığı için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1970 ada 1 no'lu parsel "Gecekondu Önleme Bölgesi" içerisinde kalmakta olup halihazırda bölgeye ait bir plan çalışması bulunmamaktadır. Rapor konusu taşınmazlardan 3334/8, 3382/2, 3384/4, 3385/1-2-5 parseller kısıtlı imar durumuna sahip olması sebebiyle üzerlerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Ayrıca taşınmazlar, KOP (Kamu Ortaklık Payı) ve DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) parselleri olup ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılmaları gerekmektedir. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararına rastlanılmamıştır. Rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumlarından dolayı üzerlerinde herhangi bir proje geliştirmeye uygun olmaması, müşteri talebi doğrultusunda üzerlerindeki yapıların dikkate alınmaması sebebiyle pazar değerlerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır. Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde sadece **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu 2190 ada, 9 no'lu parsel için; konum, büyüklük, lejand, mülkiyet durumu, fiziksel özellikler ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Diğer parseller ise konum, büyüklük, imar durumu ve mülkiyet bakımından 2190 ada 9 no'lu parsel esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	Lejand	Mülkiyet Durumu	Büyükük	Fiziksel Özellikler	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.085	0%	0%	-35%	-5%	-10%	-15%	1.780
Emsal 2	8.393	0%	0%	-35%	-5%	-10%	-25%	2.098
Emsal 3	5.143	10%	0%	-35%	-10%	-10%	-15%	2.057
Emsal 4	8.413	0%	-10%	-35%	-5%	-10%	-15%	2.103
Emsal 5	5.085	0%	0%	-35%	-5%	-10%	-15%	1.780
Emsal 6	8.393	0%	0%	-35%	-5%	-10%	-25%	2.098
Ortalama								2.000

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EKGYO HİSSESİ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ (TL)
2190	9	198,10	5,40	2.000,00	10.800,00
2190	15	145,90	48,63	2.000,00	97.260,00
2192	1	332,90	0,00	756,83	0,00
2684	10	7.830,00	1.835,78	1.225,00	2.248.830,50
2693	5	309,80	1,70	2.000,00	3.398,90
1970	1	10.160,00	10.160,00	4.500,00	45.720.000,00
3334	8	3.762,20	3.762,20	3.200,00	12.039.040,00
3382	2	14.248,40	3.499,18	2.000,00	6.998.354,93
3384	4	2.099,56	515,62	2.000,00	1.031.236,21
3385	1	3.900,64	957,93	2.000,00	1.915.868,67
3385	2	2.200,68	540,45	2.100,00	1.134.948,26
3385	5	15.618,65	3.835,69	2.300,00	8.822.084,21
TOPLAM		60.806,83	25.162,58		80.021.821,69

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazlardaki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısmın toplam pazar değeri için **80.021.821,69 TL** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hissesine düşen kısım için takdir olunan toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
EKGYO HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	80.021.821,69	15.092.476	13.248.865

Not: 24.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,3021 TL ve 1,-EURO = 6,0399 TL'dir.

2192 ada 1 no'lu parselin Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinden çıkarılması işlemleri devam etmektedir. 2190 ada 15 no'lu parsel ve 2684 ada 10 no'lu parsellerdeki mahkeme süreçlerinin devam etmesi nedeniyle davalar sonuçlanmadan görüş bildirmemizin doğru olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Rapor konusu diğer parsellerin ise tapu kayıtları incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Planları
- Mahkeme kararları
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri