



**İSTANBUL-TUZLA-AYDINLI MAHALLESİ
4554 NO.LU PARSEL
DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesiinde yer alan, 4554 no.lu parsele ait değerleme raporu
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 4554 numaralı parsel
İMAR DURUMU	Bknz: İmar durumu
MEVCUT KULLANIM	Mevcut durumda kısmen boş olup, iki katlı prefabrik bir yapı bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	20.016.360,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri	12
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,.....	15
BÖLGESEL ANALİZLER	16
İstanbul İli	16
Tuzla İlçesi	17
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	19
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	19
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	19
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	20
Gelir Yöntemi.....	20
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	20
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21
Emsal Araştırması	21
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	21
Çevrede Ticaret Emsal Araştırması.....	22
Değer Takdiri	22
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	22
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	22
En Verimli Kullanım Analizi	24
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	24

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-212

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde bulunan 4554 parselin arsa değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

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

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)


İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde bulunan 4554 parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 26.01.2015

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**



Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

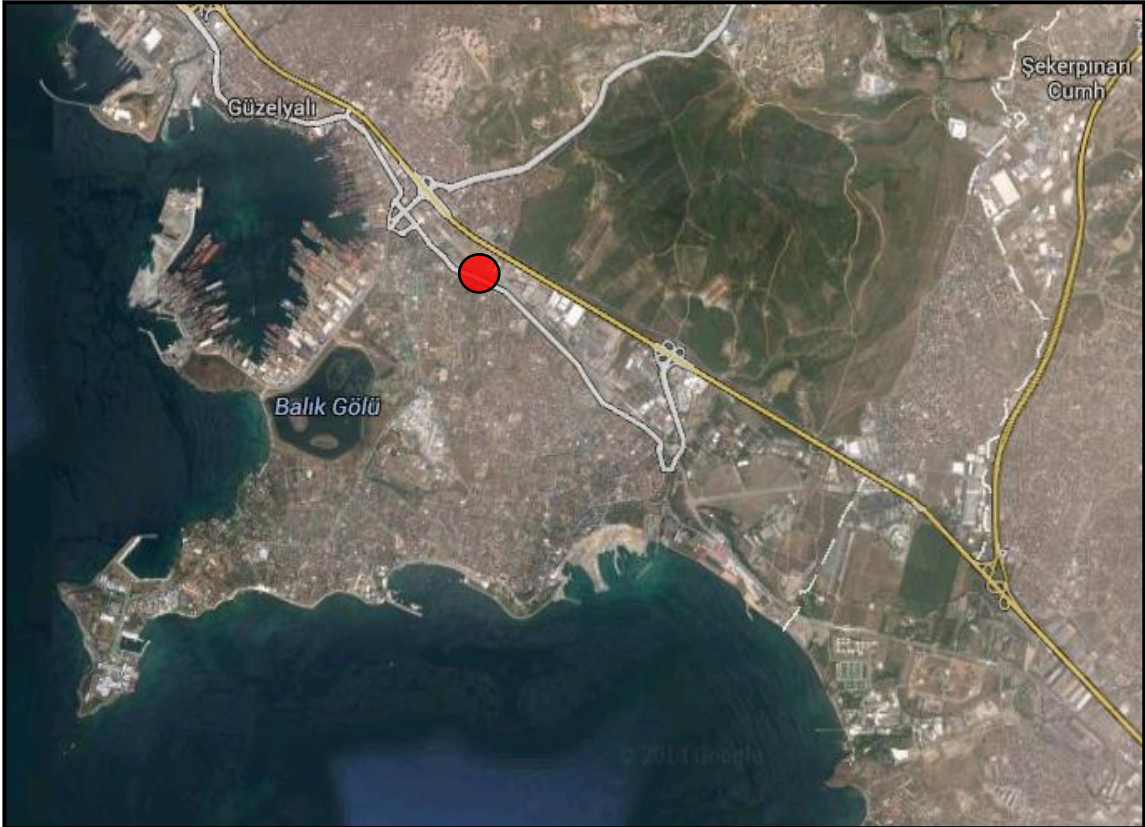
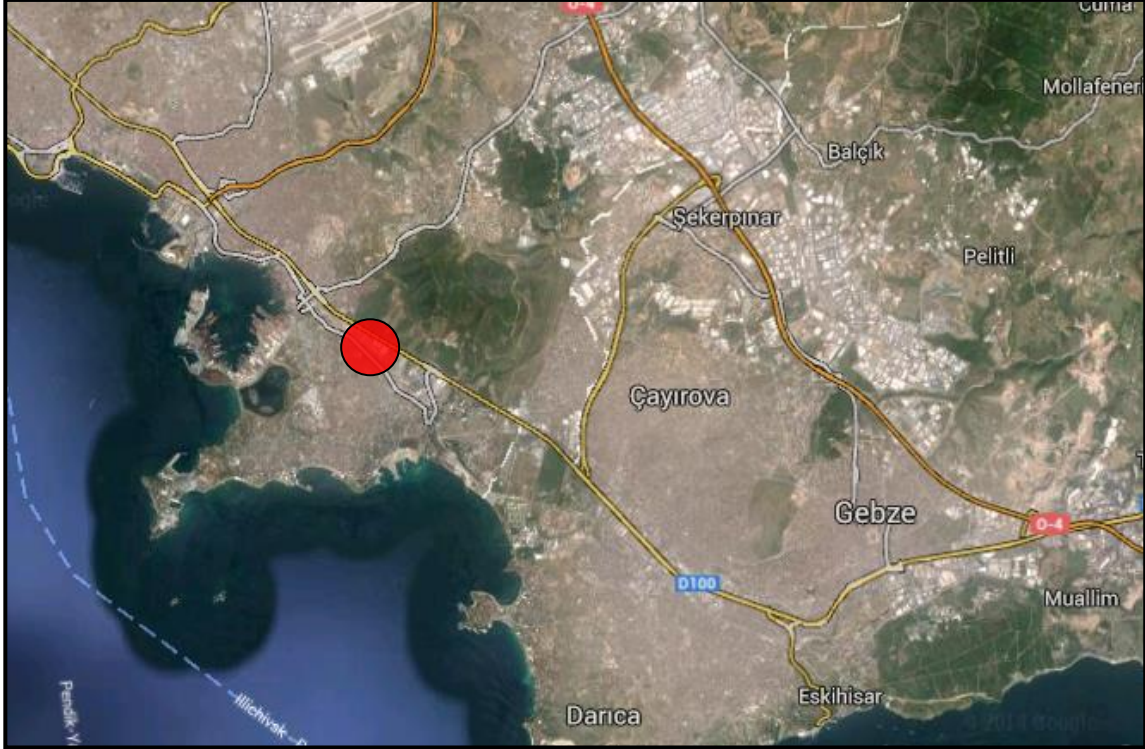
**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**



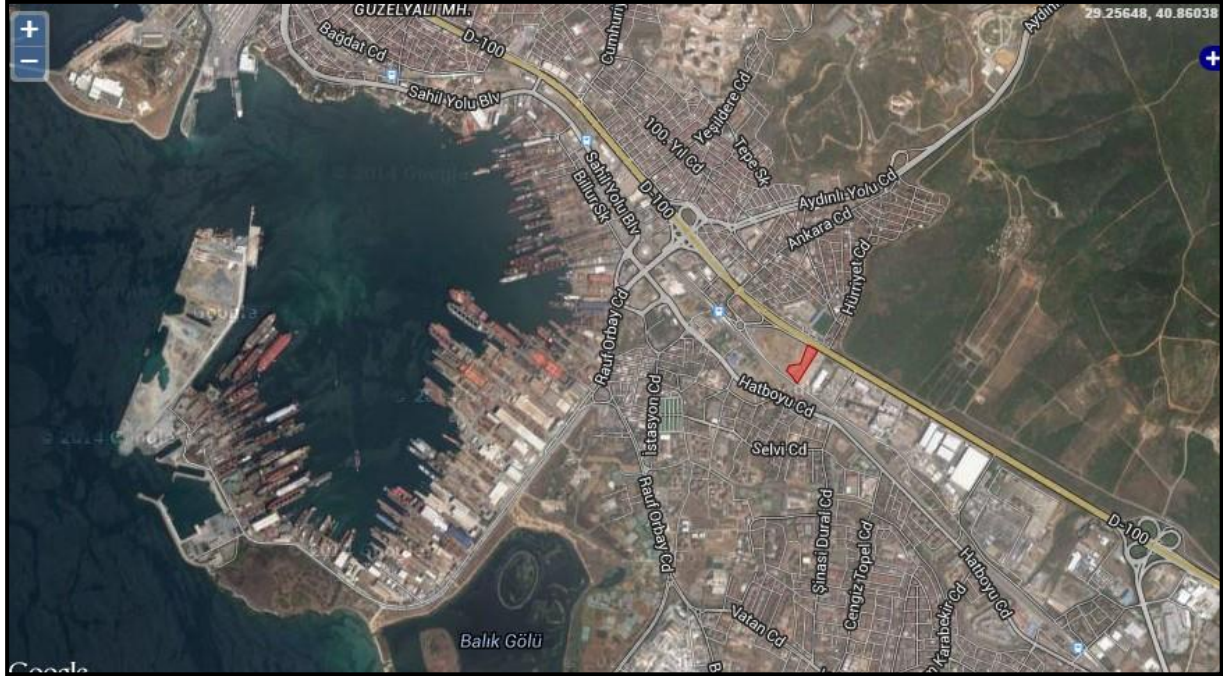
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

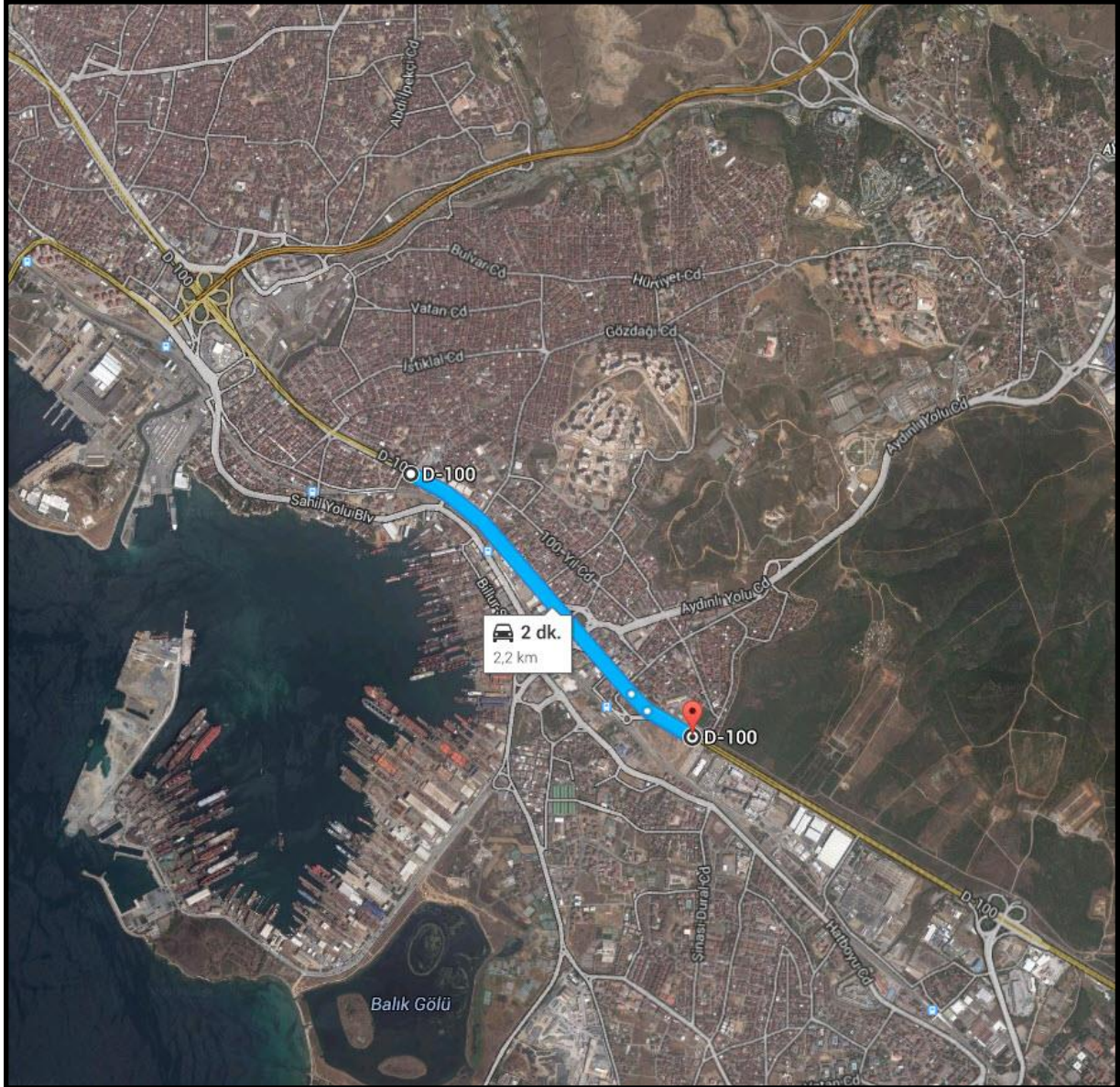


Rapora konu gayrimenkul İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde yer alan, 4554 no.lu 10.998,00 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Değerleme konusu gayrimenkul Aydınli Mahallesi'nde, D-100 (E-5) karayoluna ve Bağdat Yolu Caddesi'ne cephelidir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede hafriyat çalışması devam eden Tuzla İlçesi 400 yataklı Devlet Hastanesi inşası ve İş Bankası Tuzla Operasyon Merkezi inşası mevcuttur. Gayrimenkulün yakın çevresinde, 400 yataklı Tuzla Devlet Hastanesi İnşaatı, Yüksek Hızlı Tren Hattı, Çoşkun Koleji, SsangYong Türkiye Temsilciliği, Tuzla Belediyesi ve Tuzla Kaymakamlığı yer almaktadır.



2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

D-100 Karayoluna kuzey cephesi bulunan gayrimenkule ulaşım oldukça kolaydır. D-100 Karayolu üzerinde, Kadıköy Yönünden Tuzla istikametine gidilirken, İçmeler Köprüsü Kavşağını geçerek takribi 800 m ileride, sağda bulunan rapora konu gayrimenkule ulaşılmış olunur.



2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına kayıtlı olup, toplam yüzölçümleri 10.998,00 m² dir. Gayrimenkulleri takyidatlı tapu bilgileri 30.10.2014 tarihinde alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:38:54	2014-25145	20141106-824-F01223	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkiil		
Zemin No	81418306	Cilt / Sayfa No	235 / 23140	
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 4554	
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	10998,00000	
Mahalle / Köy Adı	AYDINLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇALILIK	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	TUZLA KADASTRO MAHKEMESİNİN 12/11/2004 TARİH VE 2003/1 ESAS VE 2004/2 KARAR SAYILI KESİNLEŞMİŞ MAH. İLAMINA EKLI KROKIDEKI ORMAN TAHDİT SINIRI HATALIDIR		19.11.2007 - 10182	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Mahkeme Kararı İle Satış (Şufa Gibi) - 24.6.2013 - 9649		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞ, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH T: 19/06/1984 Y: 1696		19.06.1984 - 1696	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI OLINMIŞ OLUŞ, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 19/06/1984 Y: 1697		19.06.1984 - 1697	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞ, 2942 SAYILI KANUNUN 7 MADDESİNE GÖRE ŞERH. 13/06/1985 Y: 2461		13.06.1985 - 2461	
Beyan	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞ, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 06/04/1989 Y: 1290		06.04.1989 - 1290	
Beyan	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞ, 2942 SAYILI KANUNUN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 23/09/1991 Y: 7255		23.09.1991 - 7255	
Şerh	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMULAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞ, 2942 SAYILI KANUNUN 31/B MADDESİNE GÖRE ŞERH 26/02/1992 Y: 1706		25.11.1992 - 1706	
Beyan	3635 M2 LİK KISMI ORMAN SAHASINDA KALMAKTADIR. 30/10/1995 Y: 4281		30.10.1995 - 4281	

Rapor Tarihi / Saati : 06.11.2014 / 17:04

1

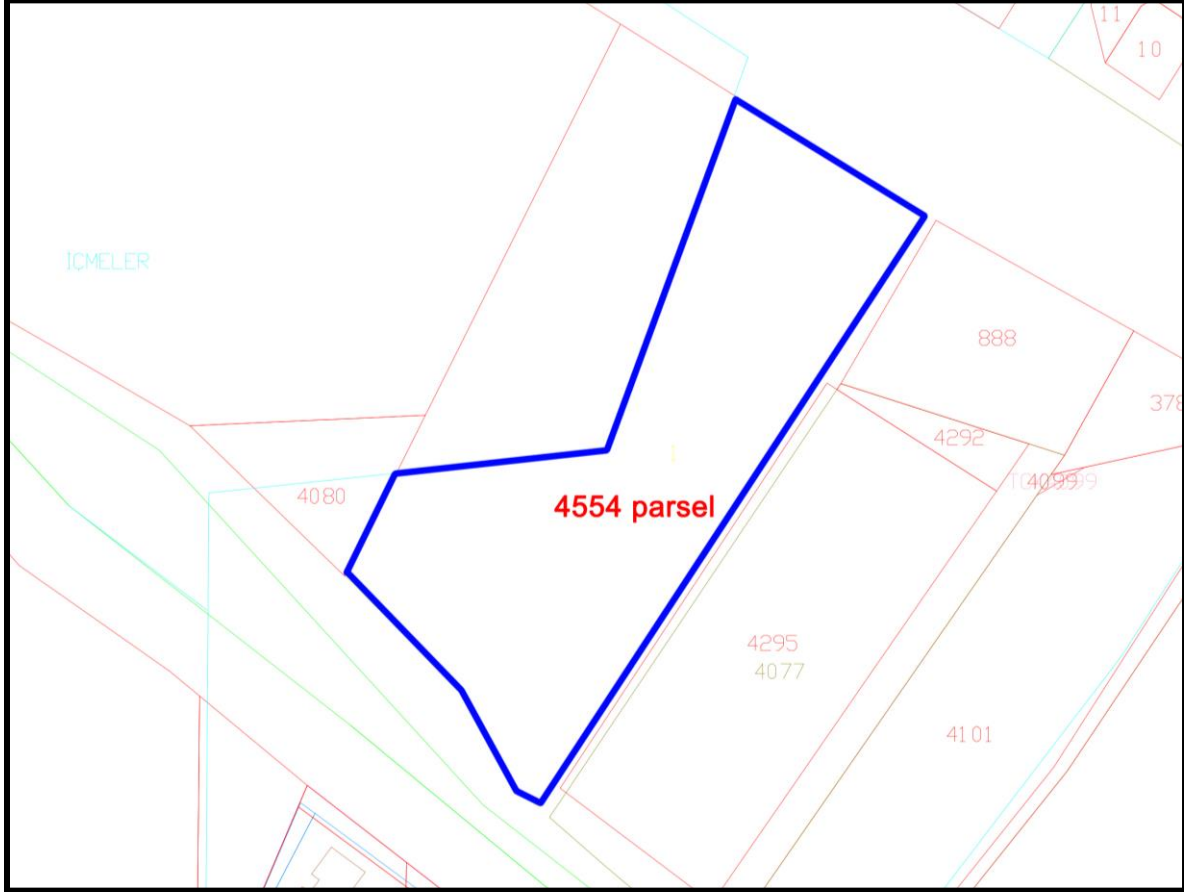
Taşınmazın son üç yıllık tapu hareketleriyle ilgili bilgi alınamamıştır.

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

* 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.

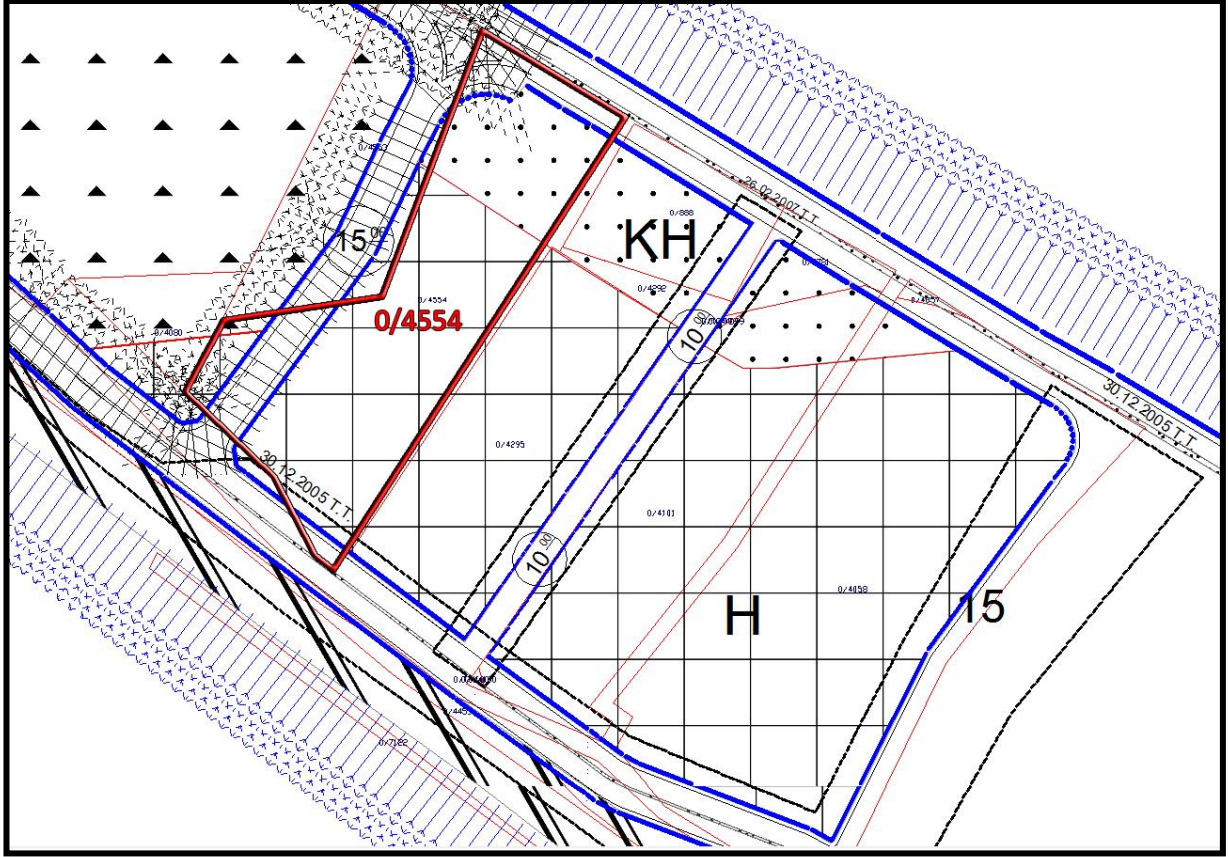
2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesinde bulunan incelemeye konu gayrimenkul 4554 parsel numarası ile kayıtlıdır. Tapu kayıtlarına göre toplam yüz ölçümü **10.998,00 m²** dir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesinde bulunan 4554 no.lu parcel 03.01.2003 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Tuzla E-5 Karayolu ile Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planına tabi olup, bu plan doğrultusunda; "Hizmet Dönüşüm Alanı ve Kısmen Hizmet Alanı" (KAKS: 1,75, H: 18,50 m) olarak planlanmıştır. Parselin yaklaşık 2.108,00 m² terki bulunmaktadır. Kentsel hizmet alanında kalan kısmı ise yaklaşık olarak 2.350,00 m² dir.



03.01.2003 T.T.TUZLA E-5 KARAYOLU İLE DEMİRYOLU ARASI SANAYİ ŞERİDİ DÖNÜŞÜM PLANI (İÇMELER KÖPRÜSÜ İLE TUZLA DERESİ ARASI) UYGULAMA HÜKÜMLERİ

H- Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları :

1. Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar (büyük banka merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb), toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb) ile kirletici olmayan ve ileri teknoloji kullanan (bilişim, enformasyon, vb), ar-ge hizmeti veren birimler yer alabilecektir.
2. H- hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir;
 - Min. parsel büyüklüğü: 5000 m²'dir.
 - 5000 - 10.000 m² arası parsellerde; KAKS: 1.50 Max, H = 15.50 m'dir.
 - 10.000 m²'den daha büyük parsellerde Kaks:1.75 Max, H= 18:50 m'dir.
 - Her bir yapı için max. oturma alanı 8000 m²'yi geçemez.

Genel Hükümler 13. Madde: Planda Verilen Emsal Değerleri Net Parsel Üzerinden Hesaplanacaktır. Ancak Daha Önce Uygulama Görmüş Veya Rızaen Terk Yapılmış Parsellerde Bu Plana Göre İlave Terkler Çıkması Ve Toplam Terk Miktarının %40 Aşması Halinde Terklerin Rızaen Yapılması Kaydıyla Emsal Hesabı Parselin Kadastral Alanının %60'ı Üzerinden Yapılır. Bu Hüküm Bu Plana Göre Terk Miktarı %40'ı Aşan Parsellerde De Terklerin Rızaen Yapılması Koşuluyla Uygulanır.
(21.07.2014 T.T.)

Taşınmazın imar durumunda, son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesiinde yer alan, 4554 no.lu 10.998,00 m² yüzölçümüne sahip parsel, “Çalılık” vasıflı olup herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri



Rapora konu gayrimenkul İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesiinde yer alan, 4554 no.lu 10.998,00 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Değerlemeye konu gayrimenkul mevcut durumda kısmen boş olup üzerinde iki katlı prefabrik bir yapı bulunmaktadır. Çevresi 400 yataklı Tuzla Devlet Hastanesi Hastane inşaatı sebebiyle kapatılmıştır.





2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkul İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesinde yer alan, 4554 no.lu 10.998,00 m² yüzölçümüne sahip parsel, “Çalılık” vasıflı olup mülkiyeti “TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı”na aittir.
- Parselin kuzeyde D-100 karayoluna cephesi bulunmaktadır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün D-100 Karayoluna cephesinin olması,
- Gelişen bir bölgede bulunması,
- Yapılaşmaya elverişli düz bir topografyaya sahip olması

2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

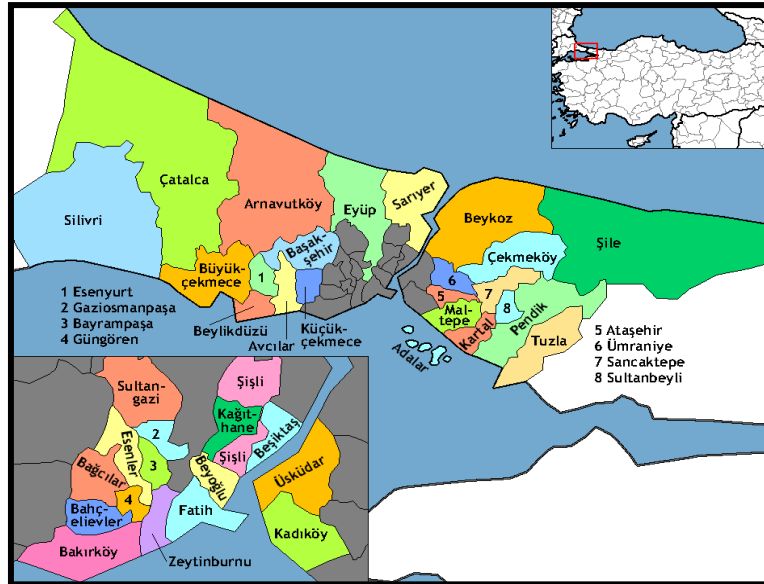
- 1. Derece deprem bölgesinde bulunması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul İli

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

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



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sultangazi olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel

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

3.2 Tuzla İlçesi



Tuzla, doğusunda Gebze İlçesi batısında Pendik, kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Tuzla engebeli bir toprak yapısına sahiptir. Tuzla'nın güneyinde Tuz Burnu büyük bir çıkıntı oluşturmaktadır. Tuzla'nın kıyısı burunlarla ve koylarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezinde; Mezar Burnu, Dalyan Burnu, Tuz Burnu, Sarp Burnu, Tuz Burnunun güneyinde Şemsiye Adası, Korsan Adası, İncir Adası ve Ekrembey (Eşek Adası) bulunmaktadır. Ayrıca, Sakız Adası Burnu ile İçmeler Burnu belirgin bir çıkıntı yapmıştır. İlçemiz Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Haydarpaşa'ya 32 km. uzaklıktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi, doğusunda Gebze ilçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunur. Seksen altı kilometre kare yüz ölçümüne sahip ilçe, Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydın-tepe kıyılarından merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve

çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde şemsiye Adası, Korsan Adası ve İncir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile İçmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır ,içerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Aydınlı'daki Karatepe denizden 190 m. Kavastepe 109 m. yüksekliklerindedir.

Tuzla İlçe sınırları içerisinde yaşayan toplam nüfus 2000 yılında yapılan genel nüfus sayımı itibarıyla 123.225 kişi iken TÜİK'in 2009 yılı ADNK verilerine göre nüfusu 181.658, 2013 yılı için ise 208.807 kişidir. Bu nüfusa ek olarak, dinlenme tesislerine ve yazlık evlere gelen geçici yazlık nüfus mevcuttur.

Bunun yanında yapılaşmadan dolayı inşaatlarda çalışan işçilerde yaz aylarında mevcut nüfusu artırmaktadır. Ayrıca Tuzla Merkez, Mahalle ve Köyüyle yapılaşmaktadır. Özellikle Tren yolunun güneyinde kalan ve asıl Tuzla Mevkii sayılan bölgede çok sayıda konut yapı kooperatifi faaliyet göstermektedir. Bu kooperatif inşaatlarının bir kısmı tamamlanarak iskâna açılmış, büyük bir kısmının da inşaatı sürmektedir. Halen tarla ve arsa şeklinde boş bulunan araziler de aynı duruma namzettir.

Bu sayılanlarla birlikte özellikle Organize Deri Sanayi Bölgesinin İlçe sınırlarına alınması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Tuzla, 1400 yılında Yıldırım Beyazıt tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Drama'dan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir. 80'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

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

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

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

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

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

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

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

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

*1 USD= 2,20 olarak kabul edilmiştir.

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Zeybekler Gayrimenkul – (0533 492 37 09) ile yapılan görüşmede Aydınli Mahallesiinde D-100 karayolunun diğer kısmında değerlendirme konusu gayrimenkulün karşısında konumlu 3.600,00 m² ticari imarlı (KAKS: 1.75) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 6.480.000,00 \$ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge için ticari imarlı arsa m² birim değerinin 2.000,00 \$ olabileceği, kat karşılığı oranının %50-%55 arasında olabileceği görüşü alınmıştır.)

$$6.480.000,00 \$ / 3.600,00 m^2 = 1.800,00 \$/m^2 = 3.960,00 \text{ ₺}/m^2$$

Emsal 2: Remax Store (Abdullah Kara) – (0532 690 66 92) ile yapılan görüşmede Aydınli Mahallesiinde D-100 karayoluna cepheli, değerlendirme konusu parselin iki parsel ilerisinde konumlu 20.000,00 m² ticari imarlı (KAKS: 1.75) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 35.000.000,00 \$ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır. (Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge için ticari imarlı arsa m² birim değerinin 1.500,00 \$ - 2.000,00 \$ olabileceği, kat karşılığı oranının %50-%55 olabileceği görüşü alınmıştır.)

$$35.000.000,00 \$ / 20.000,00 m^2 = 1.750,00 \$/m^2 = 3.850,00 \text{ ₺}/m^2$$

Emsal 3: Yavuz Acar – (0533 291 18 52) ile yapılan görüşmede Aydınli Mahallesiinde D-100 karayoluna cepheli, 430,00 m² ticari imarlı (KAKS: 1.50, H: 15.50) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 1.800.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

$$1.800.000,00 \$ / 430,00 m^2 = 4.186,05 \text{ ₺}/m^2$$

Emsal 4: Aksu Emlak & İnşaat 0532 242 66 13) Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge için ticari imarlı arsa m² birim değerinin 4.000,00 ₺ olabileceği, kat karşılığı oranının %50 olabileceği görüşü alınmıştır.

5.1.2 Çevrede Ticaret Emsal Araştırması

Emsal 1: Varyap Plaza Satış Ofisi ile yapılan görüşmede D-100 Karayolu üzerinde konumlu inşaatı devam eden Varyap Plaza'da ofislerin 55,00 m² ofisin 302.500,00 ₺ bedelle (5.500,00₺/m²) 110,00 m² dükkanın ise 825.000,00 ₺ bedelle (7.500,00) satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Remax Store (Abdullah Kara) – (0532 690 66 92) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede ofislerin m² birim değerlerinin 5.000,00 ₺ - 6.000,00 ₺ arasında olabileceği görüşü alınmıştır.

Emsal 3: Zeybekler Gayrimenkul – (0533 492 37 0) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede ofislerin m² birim değerlerinin 7.000,00 ₺ arasında olabileceği görüşü alınmıştır.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, emsallerinin küçük alanlı ve net parseller olması gibi tüm etkenler birlikte incelenerek ve gayrimenkullerin tamamı üzerinde proje geliştirilecek olması kabulü ile gayrimenkullerin birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibidir;

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

10.998,00 m² x 1.820,00 ₺/m² = **20.016.360,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Gayrimenkullerin bir bütün olarak değerlendirilmesi durumunda net arsa alanı olan 6.598,80 m² üzerinde "Ticaret" fonksiyonu ile proje geliştirilmiştir. Buna göre ticaret için emsale tabi toplam inşaat alanı 9.898,20 m² dir.

Satılabilir alanlar, toplam inşaat alanların % 20 oranında artırılması yolu ile hesaplanmıştır.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki ticaret projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin değerlendirilmesi sonucu konut kullanımı için ilk yıl için satış birim değeri 6.000,00 ₺/m² olarak alınmıştır. Geliştirilen proje analizinde hasılatın Emlak Konut G.Y.O pay oranı % 40 kabul edilmiştir.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **71.483.479,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan %40 hasılat payı **28.593.392,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			10.988,00
TOPLAM ARSA ALANI (m ²)	<i>Kesinti</i>	40,00%	6.592,80
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		1,50	9.889,20
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			11.867,04
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
		Ticaret	
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)		11.867,04	
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)		6.000,00	
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)		6.600,00	
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)		7.260,00	
	İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91
			0,83
GELİRLER		2015	2016
		2017	
Projenin Öngörülen Satış Hızı		10,00%	30,00%
		60,00%	
Projenin Satış Geliri (₺)	7.120.224	23.496.739	51.692.826
TOPLAM GELİRLER (₺)	7.120.224	23.496.739	51.692.826
	İndirgenmiş Nakit Akışı	7.120.224	21.458.209
			42.905.046
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			71.483.479
		Oran	DEĞER (₺)
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI		40%	28.593.392

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “Nitelikli bir ticari proje” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme raporuna konu alan, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesinde yer alan, 4554 no.lu 10.998,00 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Raporu konu gayrimenkulün konumu, parselin büyüklükleri, yüksek hızlı tren hattına yakın konumlu olması, D-100(E-5) karayoluna cephesinin olması, yapılacak olan Tuzla Devlet Hastanesinin bulunduğu parselle bitişik komşu olması gibi nedenler doğrultusunda değer takdirinde bulunulmuştur. Parsel üzerindeki yapı değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Sonuç olarak; toplam 10.998,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

20.016.360,00 ₺ (Yirmimilyononaltıbinüçyüzaltmış Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-135 no.lu rapor hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

- 1- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri