



İSTANBUL TUZLA AYDINLI EVORA 1 PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul Tuzla 2. Etap 1. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	11.11.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
İMAR DURUMU	Bknz. İmar Durum Bilgileri
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ	429.718.217,54 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK GYO A.Ş PAYINA DÜŞEN KISMIN PAZAR DEĞERİ	137.509.829,61 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ	616.432.334,00 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN ASGARİ ŞİRKET PAYI TOPLAM GELİRİ	197.258.346,86 ₺
PROJE BÜNYESİNDEKİ 2682 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	588.656.412,71 ₺

İÇİNDEKİLER

RAPOR BİLGİLERİ	4
Rapor Tarihi	4
Rapor Numarası.....	4
Rapor Türü.....	4
Şirket Bilgileri.....	4
Raporu Hazırlayanlar	4
Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	5
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	5
Değerleme Tarihi	5
Dayanak Sözleşme).....	5
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	6
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	6
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	9
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	10
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	12
Gayrimenkullerin İmar Durumu	13
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	17
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	22
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	22
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	23
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	23
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler	23
BÖLGESEL ANALİZLER	24
İstanbul İli	24
Tuzla İlçesi	25
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	27
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	27
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	27
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	28
Gelir Yöntemi.....	28
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	28
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	29
Emsal Araştırması	29
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	29
Değer Takdiri	32
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	32
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri.....	33
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri	37
En Verimli Kullanım Analizi.....	37
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	38

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

11.11.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 11.14-141

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 Tuzla 2. Etap 1. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamındaki 103 ada 1 ve 103 ada 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan 2682 adet bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine ve 406 adet bağımsız bölümün kira 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 Hasan Serhat BERKLİ 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 Tuzla 2. Etap 1. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamındaki 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan 2682 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ve 406 adet bağımsız bölümün kira değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 07.11.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 05.11.2014 tarih 2014-067 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

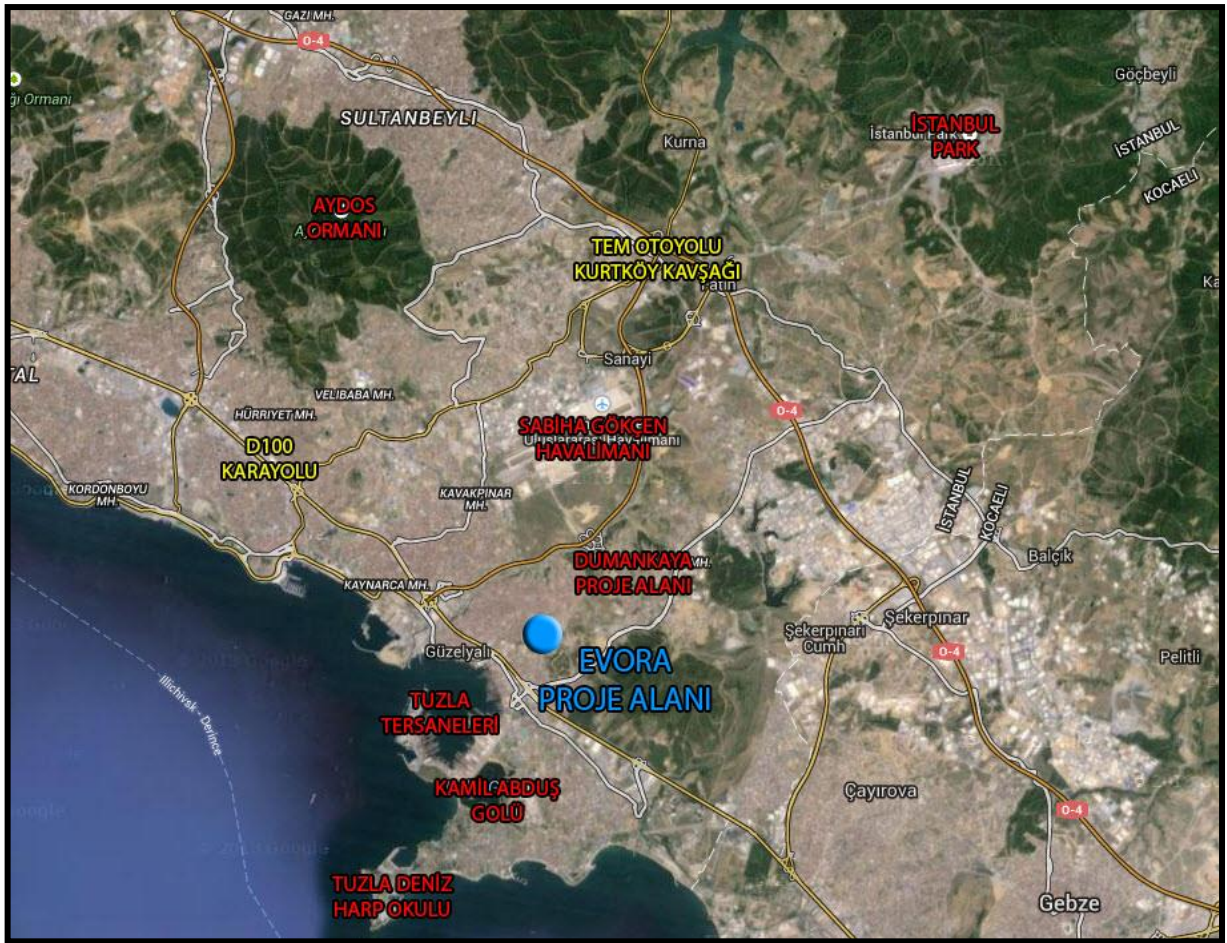


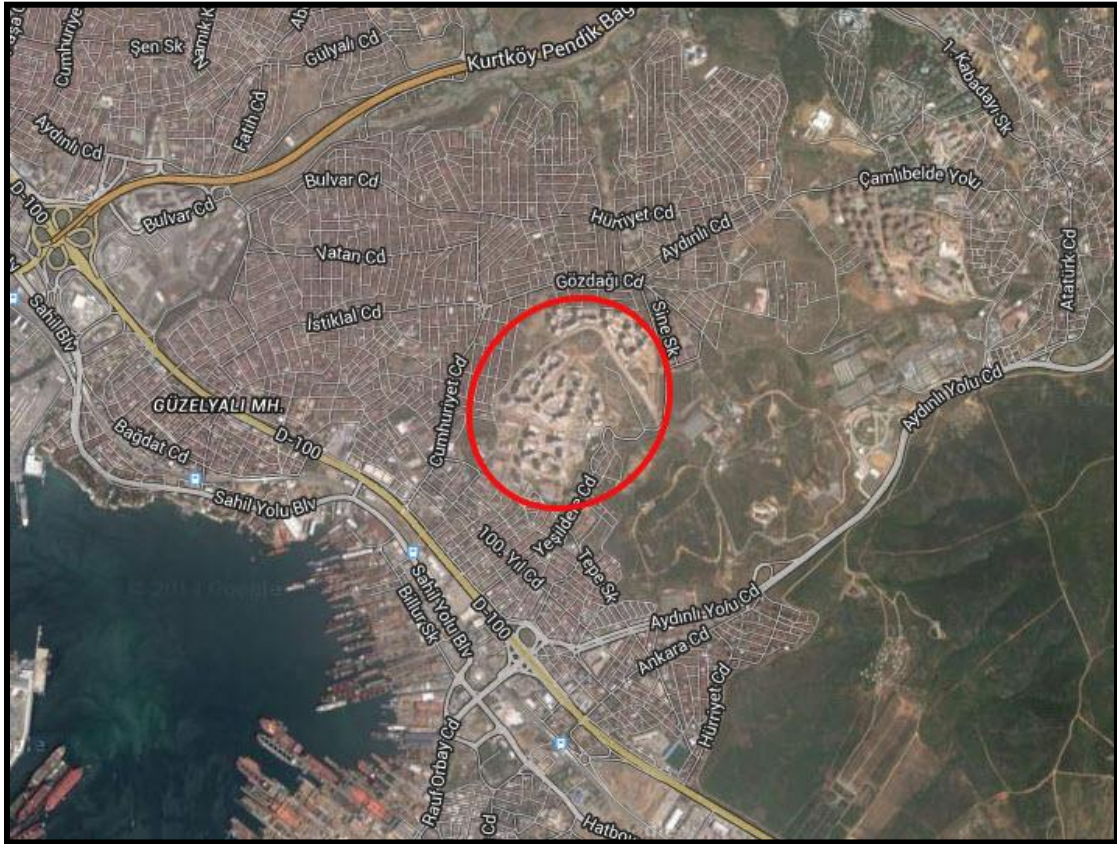
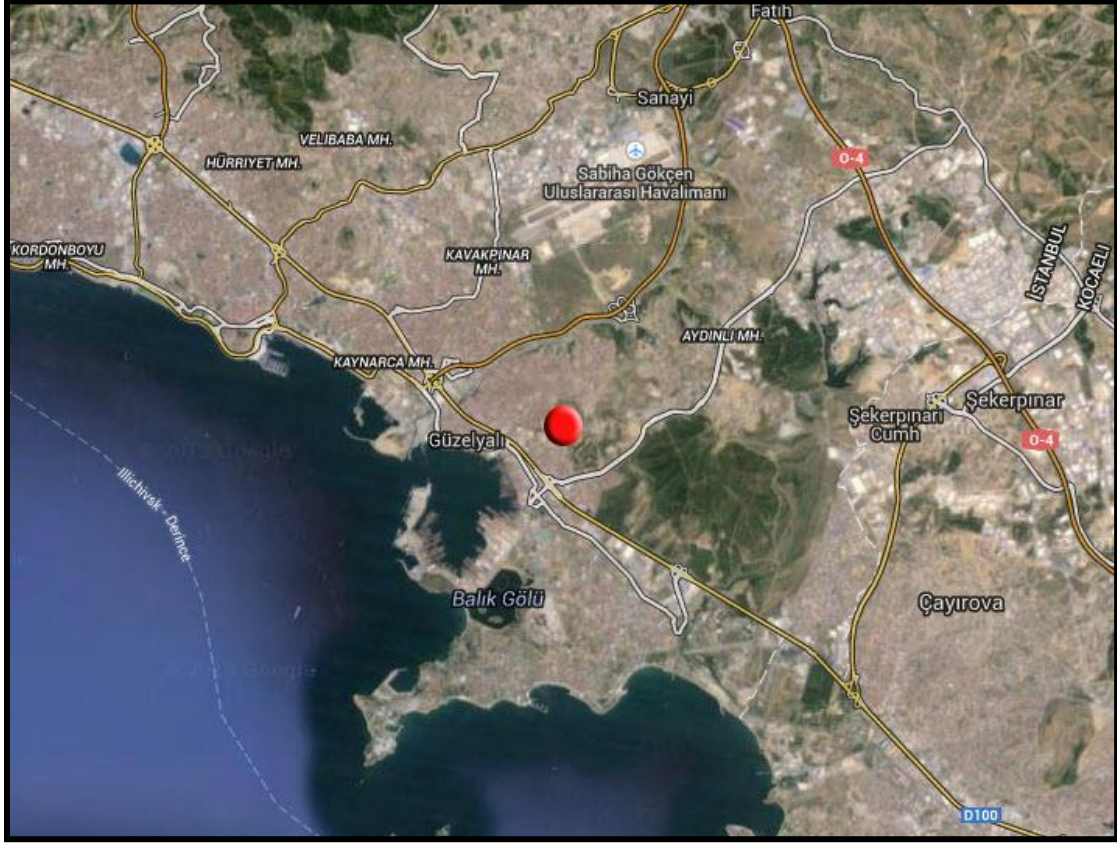
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller üzerinde bulunan Evora 1 Projesindeki; 2682 adet bağımsız bölümdür. Gayrimenkullerin yakın çevresinde TEM Otoyolu, D100 Karayolu, Sabiha Gökçen Havalimanı, Viaport AVM, Aydos Ormanı, Tuzla Piyade Okulu ve Tuzla Şelale Park yer almaktadır.

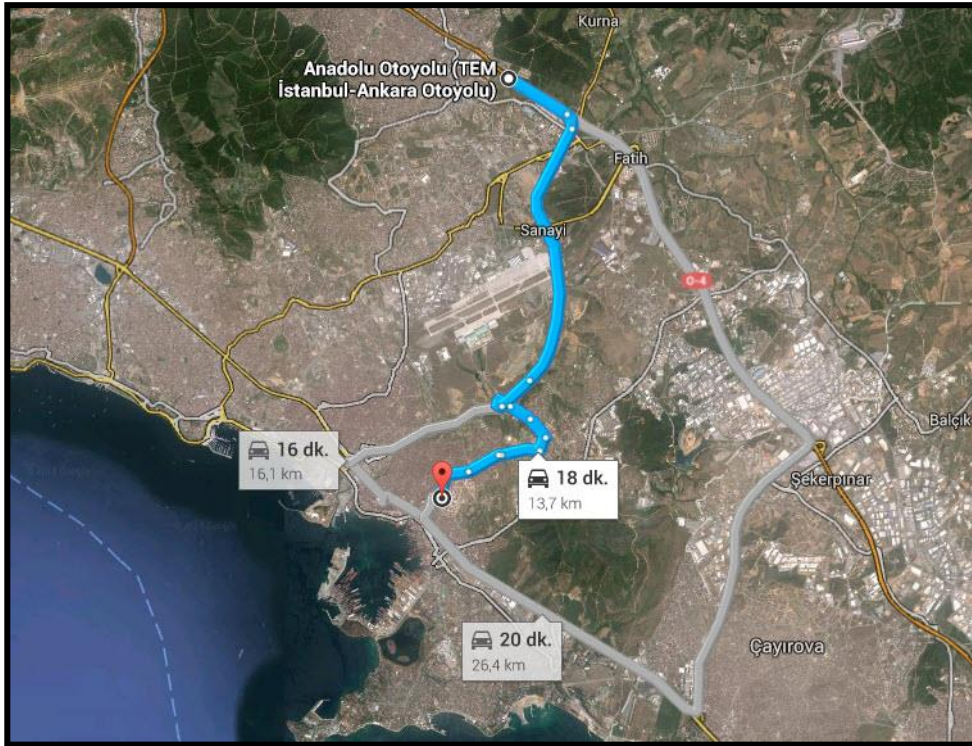






2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için TEM Otoyolu üzerinde Kocaeli yönünde ilerlerken sağdan Pendik Kurtköy çıkışından çıkılarak Pendik – Kurtköy Bağlantı Yoluna girilir. Pendik – Kurtköy Bağlantı Yolu üzerinde takribi 8 km gidildikten sonra Aydınli çıkışına girilir ve 2. çıkıştan çıkılarak Sabiha Gökçen Havaalanı Otoyolu Caddesine girilir. Sabiha Gökçen Havaalanı Otoyolu Caddesi üzerinde takribi 1,1 km ilendikten sonra sağa İzzet Kabadayı Sokağına girilir. Sokak üzerinde takribi 550 m gidildikten sonra sola Tuna Sokak'a dönülür. Tuna Sokak üzerinde takribi 280 m gidildikten sonra sağa Çamlı Belde Caddesine dönülür. Cadde üzerinde 900 m ilerlenir ve sola Aydınli Caddesine girildikten sonra caddenin sonunda devamında gelen Gözdağı Caddesine girilir. Gözdağı Caddesi üzerinde takribi 550 m gidildikten sonra sola Edebalı Caddesine dönülür. Cadde üzerinde takribi 500 m gidildikten sonra sol tarafta kalan proje alanına gelinmiş olunur.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Boğaziçi Köprüsüne takribi 33 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 40 km, Anadolu Otoyolu Bağlantısına takribi 11 km, D-100 Karayolu'na takribi 800 m, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 14 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

_103 Ada 1 Parsel	
İl:	İstanbul
İlçe:	Tuzla
Mahalle:	Aydınlı
Ada No:	103
Parsel No:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Arsa
Yüzölçüm:	45.052,69
Malik:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hissesi:	Tam
Tapu Tarihi:	19.10.2012
Yevmiye No:	13208
103 Ada 4 Parsel	
İl:	İstanbul
İlçe:	Tuzla
Mahalle:	Aydınlı
Ada No:	103
Parsel No:	4
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Arsa
Yüzölçüm:	14.363,04
Malik:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hissesi:	Tam
Tapu Tarihi:	15.1.2013
Yevmiye No:	632
104 Ada 1 Parsel	
İl:	İstanbul
İlçe:	Tuzla
Mahalle:	Aydınlı
Ada No:	104
Parsel No:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Arsa
Yüzölçüm:	58.772,51
Malik:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hissesi:	Tam
Tapu Tarihi:	20.9.2013
Yevmiye No:	13890

104 Ada 2 Parsel	
İl:	İstanbul
İlçe:	Tuzla
Mahalle:	Aydınlı
Ada No:	104
Parsel No:	2
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Arsa
Yüzölçüm:	7.130,52
Malik:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Hissesi:	Tam
Tapu Tarihi:	15.1.2013
Yevmiye No:	628

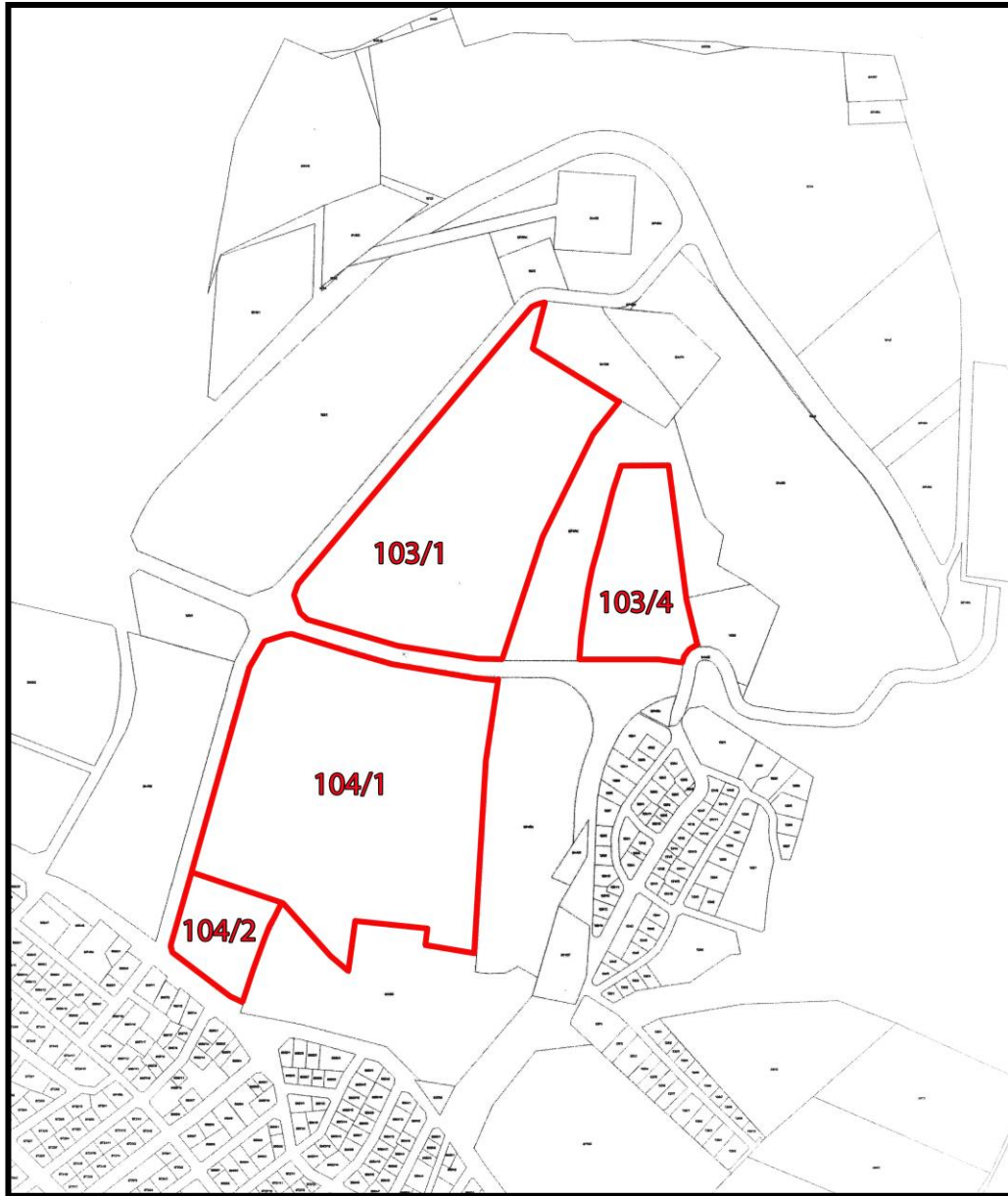
- ✓ Parseller üzerinde gerçekleştirilen proje için kat irtifakı kurulmuştur. Proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin tapu bilgileri eklerde sunulmuştur.
- ✓ Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;
 - 103 ada 1 parsel üzerinde;** 12.09.2014 tarih 13478 yevmiye no ile TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle kira şerhi;
 - 103 ada 4 parsel üzerinde;** 12.09.2014 tarih 13476 yevmiye no ile TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle kira şerhi;
 - 104 ada 1 parsel üzerinde;** 12.09.2014 tarih 13477 yevmiye no ile TEDAŞ lehine 99 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.
- Taşınmazların son üç yıllık tapu hareketleri incelendiğinde;
- ✓ 103 ada 1 ve 4 no.lu, 104 ada 1 ve 2 no.lu parseller,4479 no.lu parselin ifrazen taksim işleminden oluşmuş ve 11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no ile tescil edilmiştir.
- ✓ 4479 no.lu parsel 3551 no.lu parsel ile 4458 no.lu parsellerin tevhid işleminden oluşmuştur.
- ✓ 3351 ve 4458 no.lu parsellerin mülkiyeti 04.10.2010 tarih ve 11106 yevmiye no ile TC. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nden Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. geçmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkuller İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller üzerinde kayıtlıdır.

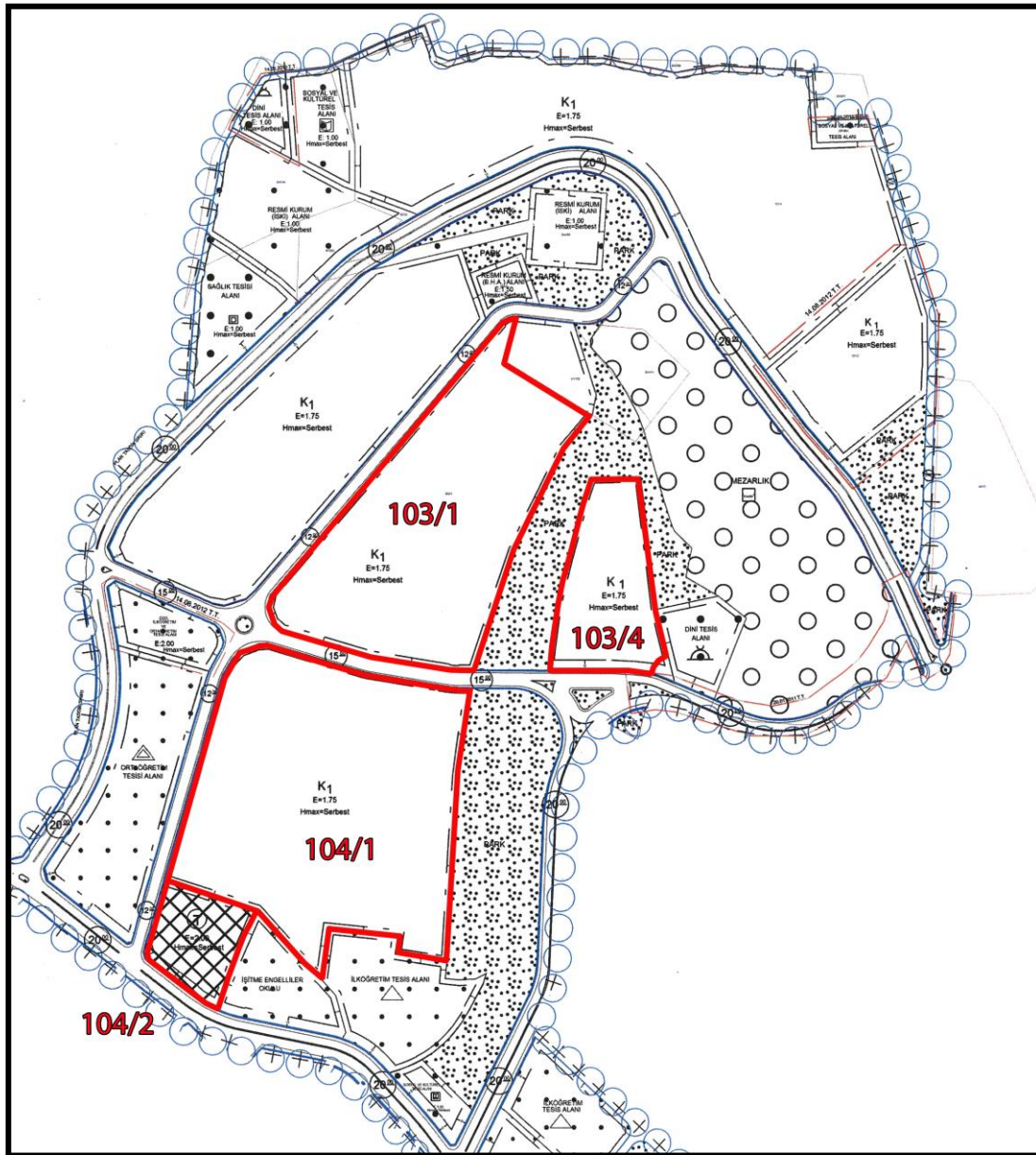
- **103 Ada 1 Parsel:** 45.052,69 m²
- **103 Ada 4 Parsel:** 14.363,04 m²
- **104 Ada 1 Parsel:** 58.772,51 m²
- **104 Ada 2 Parsel:** 7.130,52 m²
- **Toplam Alan:** 125.318,76 m²



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

2.5.1 1/1000 Ölçekli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı

Rapora konu projenin arsalarından 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 parsel, 31.05.2010 tasdik tarihli Aydıntepe Gecekondulu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 20.01.2011 tasdik tarihli Aydıntepe Gecekondulu Önleme Bölgesi Plan Tadilatı kapsamında; E=1,75, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “K1 – Konut Alanı” lejantı ile gösterilen alan içerisinde kalmaktadır. 104 ada 2 nolu parsel ise plan kapsamında E=2,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile “T – Ticaret Alanı” lejantı ile gösterilen alan içerisinde kalmaktadır.



Aydıntepe Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Plan Notları

Genel Hükümler

- ✓ Deprem Yönetmeliği Esaslarına uyulacaktır.
- ✓ Otopark Yönetmeliği Hükümleri uygulanır.
- ✓ Uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- ✓ Kamu Tesis Alanlarında (Yönetim, Eğitim, Sağlık vb. Tesis Alanları) Uygulama Tuzla Belediyesi'nce onaylanacak mimari avan projesine göre yapılacaktır.
- ✓ Okul, Hastane, Katotoparkı gibi kamu yapıları ve tüm yapılarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüdler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.
- ✓ Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında özürülüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- ✓ Parsel bazında jeolojik-jeoteknik ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.
- ✓ Planlama alanı genelinde yapılaşma değerleri net parsel alanları üzerinden hesaplanacaktır.
- ✓ Planda park, yeşil alan, otopark vb. alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.
- ✓ Plan bütününde tabii zeminin her noktasında 0.50m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
- ✓ Yapı adalarındaki bina bodrum katlarında yol tarafındaki çekme mesafeleri korumak koşulu ile kapalı otopark yapılabilir.
- ✓ Zemin suyu yüksek yerlerde su basman kotu +1.50 metre kadar yükselebilir.
- ✓ Ön bahçe mesafesi; 25m'lik yollara bakan yapı adalarında 10m, diğer yollarda ise 5m'dir.
- ✓ Planlama alanı içerisinde öngörülen kentsel hizmet alanı, belediye hizmet alanı, okul ve

konut alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi içerisinde çözümlenecektir.

- ✓ Planda yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Özel Hükümler

Konut Alanları

- ✓ Konut alanlarında yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Bunlar vaziyet planı ile belirlenir ve aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir. Arazi kazı ve dolgu yapılar düzenlenebilir. Düzenlenmiş tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılacağı gibi adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tefsiye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir.
- ✓ Planlama alanı bütününde K1 rumuzlu konut alanı yapılanma şartları Emsal:1.75 olup Hmax: SERBEST'tir.
- ✓ Konut alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Yapı boyutları, çekme mesafeleri ve su basman kotları belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır. Yapı boyutları serbesttir.
- ✓ Aynı mülkiyette kalmak şartı ile konut alanı genelinde inşaat alanı sabit kalmak koşulu ile komşu adalar arasında inşaat alanı ve konut adedi transferi yapılabilir.
- ✓ Konut alanlarında emsal hesabına dahil olmak üzere, teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Bu alanlar çatı bahçesi, kat bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan v.b. olarak kullanılabilir.
- ✓ Konut adalarında, belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere ve toplam inşaat alanın %5'unu aşmamak şartıyla;

Bağımsız bölüm olarak çarşı, dükkan, kafeterya büfe, alışveriş merkezleri v.b. ticaret fonksiyonları, ile büro, sosyal ve kültürel tesis, kreş, poliklinik, lokal, spor tesisi, v.b. hizmet birimleri belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir.

- ✓ Açık çıkmalar emsale dahil değildir.
- ✓ Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları aranmaksızın 25m²'yi geçmeyen bekçi kulübeleri yapılabilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir.
- ✓ Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- ✓ İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrumlar siteye ve binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.

Ticaret Alanları

- ✓ Bu bölgede ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi, sosyo-kültürel tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
- ✓ Ticaret Alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.
- ✓ Bina cepheleri, bina derinliği, blok boyutları ve binalar arası mesafeler mimari avan projede belirlenecektir.
- ✓ Ticaret alanlarında Emsal =2.00 ve Hmax:Serbest'dir.
- ✓ Ticaret Alanlarında bodrum katlarda yapılacak dükkanlara ait depolar kendi alanlarını geçmemek şartıyla emsale dahil değildir.

14.08.2012 T.T.

- ✓ 40) Eğitim Tesisleri alanlarında yapılanma şartları ilçe belediyesince onaylanacak olan avan projeye göre belirlenecektir. Bu alanlar kreş, anaokulu, ilköğretim ve ortaöğretim tesisleri alanı olarak kullanılabilir.
- ✓ 41) Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04/02/2009 onay tarihli jeolojik-Jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.

Taşınmazın son üç yılda imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Parseller üzerinde inşa edilen rapora konu proje için alınan yeni yapı ruhsatları ile tadilat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Alınan ruhsatlara göre projeye ait bağımsız bölüm sayı ve nitelikleri, toplam inşaat alanları tablolarda gösterilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	B. B. Sayısı	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
103/1	C1	25.10.2011	703/11	4-A	41	Apartman Binası	6.469,46
103/1	C2	25.10.2011	704/11	4-A	43	Apartman Binası	10.058,48
103/1	C3	25.10.2011	705/11	4-A	46	Apartman Binası	11.117,72
103/1	C4	25.10.2011	706/11	4-A	41	Apartman Binası	6.469,69
103/1	C5	25.10.2011	707/11	4-A	122	Apartman Binası	17.817,20
103/1	C6	25.10.2011	717/11	4-A	58	Apartman Binası	10.120,63
103/1	C7	25.10.2011	718/11	4-A	62	Apartman Binası	13.728,91
103/1	C8	25.10.2011	719/11	4-A	60	Apartman Binası	10.715,54
103/1	C9	25.10.2011	720/11	4-A	40	Apartman Binası	9.673,30
103/1	C10	25.10.2011	721/11	4-A	40	Apartman Binası	7.972,69
103/1	C11	25.10.2011	722/11	4-A	144	Apartman Binası	16.793,88
103/1	CT1	25.10.2011	708/11	4-A	8	Dükkan	727,68
103/1	CT2	25.10.2011	709/11	4-A	4	Dükkan	592,00
103/1	CT3	25.10.2011	710/11	3-B	4	Dükkan	553,10
103/1	CT4	25.10.2011	711/11	3-B	1	Dükkan	652,35
103/1	CT5	25.10.2011	712/11	3-B	1	Dükkan	716,38
103/1	CT6	25.10.2011	713/11	3-B	1	Dükkan	559,88
103/1	CT7	25.10.2011	714/11	3-B	1	Dükkan	239,20
103/1	CT8	25.10.2011	715/11	3-B	2	Dükkan	1.677,99
103/1	CT9	25.10.2011	716/11	3-B	1	Dükkan	258,39
103/1	AVLU 1	25.10.2011	723/11	3-B	1	Sosyal Tesis Bekçi Kulübesi	11.583,17
103/1	AVLU 2	25.10.2011	721/11	3-B	1	Sosyal Tesis Bekçi Kulübesi Park	5.036,94
TOPLAM							143.534,58

YENİ YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	B. B. Sayısı	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
103/4	D1	30.12.2011	867/11	5-A	62	Apartman Binası	13.716,00
103/4	D2	30.12.2011	868/11	4-A	54	Apartman Binası	9.661,66
103/4	D3	30.12.2011	869/11	4-A	50	Apartman Binası	11.430,00
103/4	Poliklinik	30.12.2011	870/11	3-B	1	-	7.804,28
103/4	Sosyal Tesis	30.12.2011	871/11	3-B	1	Sosyal Tesis Bekçi Kulübesi Park	8.484,86
TOPLAM							51.096,80

TADİLAT YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	B. B. Sayısı	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
103/4	D1	28.5.2012	293/12	5-A	155	Apartman Binası	11.929,68
103/4	D2	28.5.2012	294/12	5-A	117	Apartman Binası	12.827,52
103/4	D3	28.5.2012	295/12	4-A	124	Apartman Binası	9.941,40
103/4	Sosyal Tesis	28.5.2012	296/12	3-B	1	Sosyal Tesis Bekçi Kulübesi Park	11.436,03
TOPLAM							46.134,63

YENİ YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	B. B. Sayısı	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
104/1	E1	10.2.2012	102/12	5-A	111	Apartman Binası	10.445,61
104/1	E2	10.2.2012	103/12	5-A	205	Apartman Binası	21.049,68
104/1	E3	10.2.2012	104/12	5-A	205	Apartman Binası	21.049,68
104/1	E4	10.2.2012	105/12	5-A	119	Apartman Binası	10.445,61
104/1	E5	10.2.2012	106/12	4-A	51	Apartman Binası	6.522,98
104/1	E6	10.2.2012	107/12	4-A	53	Apartman Binası	6.522,98
104/1	E7	10.2.2012	108/12	5-A	152	Apartman Binası	18.889,69
104/1	E8	10.2.2012	109/12	5-A	154	Apartman Binası	18.835,07
104/1	E9	10.2.2012	110/12	5-A	158	Apartman Binası	19.710,00
104/1	E10	10.2.2012	111/12	4-A	53	Apartman Binası	6.522,98
104/1	E11	10.2.2012	112/12	4-A	51	Apartman Binası	6.522,98
104/1	E12	10.2.2012	113/12	3-B	10	Apartman Binası	2.940,72
104/1	ET1	10.2.2012	114/12	3-B	1	Dükkan	913,98

104/1	ET2	10.2.2012	115/12	4-A	1	Dükkan	7.410,38
104/1	ET3	10.2.2012	115/12	-	-	-	-
104/1	ET4	10.2.2012	115/12	-	-	-	-
104/1	ET5	10.2.2012	115/12	-	-	-	-
104/1	EO1-EO2	10.2.2012	116/12	4-A	1	Sosyal Tesis Bekçi Kulübesi Park	40.309,37
TOPLAM							198.091,71

TADİLAT YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	B. B. Sayısı	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
103/4	ET2	30.5.2013	293/13	3-B	4	Dükkan	1.314,62
103/4	ET3	30.5.2013	294/13	3-B	18	Dükkan	2.751,84
103/4	ET4	30.5.2013	295/13	3-B	6	Dükkan	1.017,56
103/4	ET5	30.5.2013	396/13	3-B	6	Dükkan	1.230,06
TOPLAM							6.314,08

YENİ YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	B. B. Sayısı	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
104/2	T	28.5.2012	298/12	5-A	208	Rezidans Daire Dükkan Ofis Bekçi Kulübesi	34.185,77
TOPLAM							34.185,77

TADİLAT YAPI RUHSATLARI							
Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Sınıfı	B. B. Sayısı	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
104/2	T	5.11.2012	489/12	5-A	208	Rezidans Daire Dükkan Ofis Bekçi Kulübesi	34.624,71
TOPLAM							34.624,71

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin tüm izinleri alınmış olup, proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller üzerinde yer alan 2682 adet bağımsız bölümdür. Parselin toplam yüzölçümü 125.318,76 m²'dir. Parseller üzerinde, Evora 1 Projesi kapsamında 2611 adet daire, 60 adet dükkan, 10 adet ofis ve 1 adet poliklinik olmak üzere toplam 2682 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Blok	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Kat Adedi	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
C1	2	10	12	Apartman Binası	6.469,46
C2	3	10	13	Apartman Binası	10.058,48
C3	4	10	14	Apartman Binası	11.117,72
C4	2	10	12	Apartman Binası	6.469,69
C5	3	10	13	Apartman Binası	17.817,20
C6	2	14	16	Apartman Binası	10.120,63
C7	2	15	17	Apartman Binası	13.728,91
C8	2	15	17	Apartman Binası	10.715,54
C9	4	10	14	Apartman Binası	9.673,30
C10	2	10	12	Apartman Binası	7.972,69
C11	2	12	14	Apartman Binası	16.793,88
CT1	-	2	2	Dükkan	727,68
CT2	-	1	1	Dükkan	592,00
CT3	-	1	1	Dükkan	553,10
CT4	-	2	2	Dükkan	652,35
CT5	1	2	3	Dükkan	716,38
CT6	1	2	3	Dükkan	559,88
CT7	1	1	2	Dükkan	239,20
CT8	1	2	3	Dükkan	1.677,99
CT9	1	1	2	Dükkan	258,39
D1	2	15	17	Apartman Binası	11.929,68
D2	3	14	17	Apartman Binası	12.827,52
D3	2	12	14	Apartman Binası	9.941,40
Poliklinik	2	4	6	Apartman Binası	7.804,28
E1	3	14	17	Apartman Binası	10.445,61
E2	2	15	17	Apartman Binası	21.049,68
E3	2	15	17	Apartman Binası	21.049,68
E4	2	15	17	Apartman Binası	10.445,61
E5	2	10	12	Apartman Binası	6.522,98
E6	2	10	12	Apartman Binası	6.522,98
E7	3	19	22	Apartman Binası	18.889,69
E8	3	19	22	Apartman Binası	18.835,07
E9	3	20	23	Apartman Binası	19.710,00
E10	2	10	12	Apartman Binası	6.522,98
E11	2	10	12	Apartman Binası	6.522,98
E12	1	3	4	Dükkan	2.940,72
ET1	1	1	2	Dükkan	913,98
ET2	1	2	3	Dükkan	1.314,62
ET3	1	2	3	Dükkan	2.751,84
ET4	1	3	4	Dükkan	1.017,56

Blok	Yol Kotu Altı	Yol Kotu Üstü	Kat Adedi	Nitelik	Top. İnş. Alanı (m ²)
ET5	1	3	4	Dükkan	1.230,06
T	3	19	22	Rezidans Daire Dükkan Ofis Bekçi Kulübesi	34.624,71

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller ile kayıtlı bulunan, tam hisseyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 125.318,76 m² yüzölçümlü olan parsellerin üzerinde bulunan Evora 1 Projesidir.
- Rapora konu projenin arsalarından 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 parsel, 31.05.2010 tasdik tarihli Aydıntepe G0B 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; E=1,75, H=Serbest yapılaşma koşulları ile "K1 – Konut Alanı" lejantı ile gösterilen alan içerisinde kalmaktadır. 104 ada 2 nolu parsel ise plan kapsamında E=2,00, H=Serbest yapılaşma koşulları ile "T – Ticaret Alanı" lejantı ile gösterilen alan içerisinde kalmaktadır.
- İstanbul Tuzla 2. Etap 1. Bölge Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i kapsamında, satış toplam geliri 480.000.000,00 ₺+ KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı % 32 oranı karşılığı, asgari şirket payı toplam geliri 153.600.000,00 ₺ + KDV olarak öngörülmüştür.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Parsel üzerinde nitelikli ve lüks bir projenin geliştirilmiş olması
- Rapora konu projenin yakın çevresinde nitelikli projelerin bulunması
- Rapora konu projenin Avrupa Otoyoluna ve D-100 Karayoluna yakın konumlu olmaları
- Rapora konu projenin Sabiha Gökçen Havaalanına yakın olması,
- Taşınmaz üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması.

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

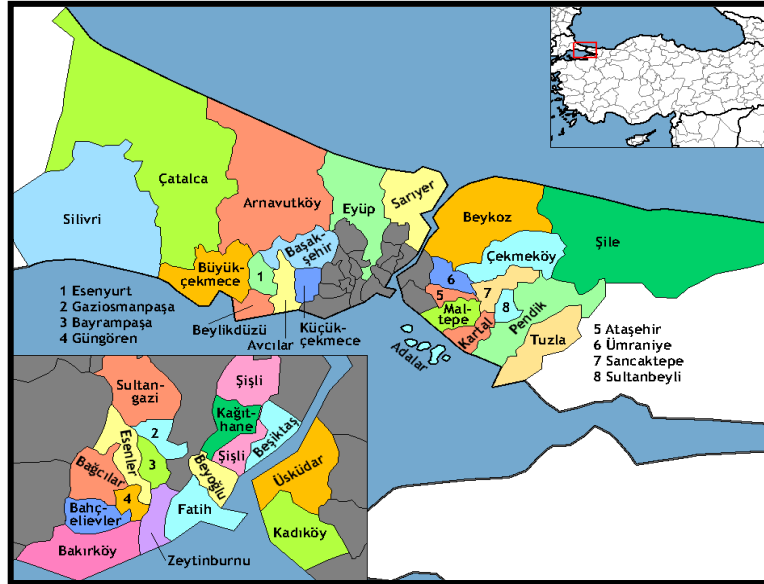
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- İnşaa faaliyetlerin henüz tamamlanmaması,
- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin 1. derece deprem bölgesi olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 İstanbul ili

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. Aydıntepe kıyılarında 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. Kıyıları, 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 itibariyle 123.225 kişi iken TÜİK'in 2009 yılı ADNK verilerine göre nüfusu 181.658 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 İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

İmar Durumu	Alan (m ²)	Satış Fiyatı (₺)	Birim Satış Fiyatı (₺/m ²)	İlgilisi	Açıklama
Konut, E: 1,75 H: 24,50	1.750,00	2.650.000,00 ₺	1.514,28	MNT Gayrimenkul (0216 493 96 40)	Evora Projesine Yakın Konumlu
Konut, E: 1,60 H: 12,50	314,00	400.000,00 ₺	1.273,88	Hüseyin Yılmaz (0216 593 08 82)	TEM Otoyoluna Yakın Konumlu
Konut, E: 1,50 H: 12,50	299,80	330.000,00 ₺	1.100,73	Ahmet Doğru (0507 598 10 98)	Tuzla – Aydınli Bağlantı Yoluna Yakın Konumlu
Konut, E: 1,50 H: 12,50	150,00	175.000,00 ₺	1.166,66	Saltan İnşaat (0216 379 20 03)	Tuzla – Aydınli Bağlantı Yoluna Yakın Konumlu
Konut, E: 1,75	1.750	2.650.000 ₺	1.514,28	MNT Gayrimenkul (0216 493 96 49)	Evora Projesine Yakın Konumlu
Konut, E: 1,75	1.765	2.000.000 ₺	1.133,14	MNT Gayrimenkul (0216 493 96 49)	Evora Projesine Yakın Konumlu

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

➤ Satılık Konut Emsalleri

Proje Adı	Daire Tipi	Min. ve Maks. Brüt Alan (m ²)		Min. ve Maks. Satış Değeri (₺)	
Coedella Tuzla	1+1	77,00	106,00	219.000,00 ₺	249.000,00 ₺
Coedella Tuzla	2+1	100,00	150,00	319.000,00 ₺	384.000,00 ₺
Coedella Tuzla	3+1	145,00	173,00	435.000,00 ₺	494.500,00 ₺
Ortalama m² Birim Değeri					2.796,94 ₺

Proje Adı	Daire Tipi	Brüt alan (m ²)	Satış Değeri	Birim Değer (₺/m ²)
Dumankaya Dizayn	1+0	41,00	75.500,00 ₺	1.841,46 ₺
Dumankaya Dizayn	1+1	53,00	115.000,00 ₺	2.169,81 ₺
Dumankaya Dizayn	1+1	53,00	115.000,00 ₺	2.169,81 ₺
Dumankaya Dizayn	1+1	53,00	120.000,00	2.264,15 ₺
Dumankaya Dizayn	2+1	83,00	185.000,00 ₺	2.228,92 ₺
Dumankaya Dizayn	2+1	100,00	350.000,00	3.500,00 ₺
Dumankaya Dizayn	1+1	62,00	130.000,00	2.096,77 ₺
Ortalama m² Birim Değeri				2.324,42 ₺

Proje Adı	Daire Tipi	Min. ve Maks. Brüt Alan (m ²)	Min. ve Maks. Satış Değeri (₺)
Pure Life	2+1	116,50	270.000,00 ₺
Pure Life	3+1	132,50	310.000,00 ₺
Ortalama m² Birim Değeri			2.447,00 ₺

Proje Adı	Daire Tipi	Brüt alan (m ²)	Satış Değeri	Birim Değer (₺/m ²)
Dumankaya Adres Natura	3+1	159,00	445.000,00 ₺	2.798,74 ₺
Dumankaya Adres Natura	1+1	57,00	160.000,00 ₺	2.807,02 ₺
Dumankaya Adres Natura	2+1	118,00	330.000,00 ₺	2.796,61 ₺
Dumankaya Adres Natura	2+1	125,00	410.000,00	3.280,00 ₺
Dumankaya Adres Natura	3+1	160,00	450.000,00 ₺	2.812,50 ₺
Dumankaya Adres Natura	2+1	73,00	230.000,00	3.150,68 ₺
Dumankaya Adres Natura	1+1	57,00	146.000,00	2.561,40 ₺
Dumankaya Adres Natura	1+1	61,00	153.000,00	2.508,20 ₺
Dumankaya Adres Natura	2+1	100,00	350.000,00	3.500,00 ₺
Dumankaya Adres Natura	3+1	150,00	445.000,00	2.966,67 ₺
Ortalama m² Birim Değeri				2.918,18 ₺

➤ **Kiralık Konut Emsalleri**

Proje Adı	Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (₺)	Birim Kira Değeri (₺/m ²)
Dumankaya Dizayn	1+1	61,00	750,00 ₺	12,30 ₺
Dumankaya Dizayn	1+1	61,00	700,00 ₺	11,48 ₺
Dumankaya Dizayn	1+1	61,00	450,00 ₺	7,38 ₺
Dumankaya Natura	2+1	100,00	900,00 ₺	9,00 ₺
Dumankaya Natura	3+1	150,00	1.250,00	8,33 ₺
Dumankaya Natura	2+1	87,00	750,00	8,62 ₺
Dumankaya Natura	4+1	185,00	1.500,00	8,11 ₺
Dumankaya Natura	1+1	57,00	600,00 ₺	10,53 ₺
Dumankaya Natura	2+1	117,00	800,00 ₺	6,84 ₺
Dumankaya Natura	3+1	157,00	1.450,00 ₺	9,24 ₺
Ortalama m² Birim Değeri				9,18 ₺

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

➤ **Satılık Ticari Emsaller**

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

➤ Kiralık Ticari Emsaller

- ✓ Turyap (Sinan Dernek 0216 494 07 94) ile yapılan görüşmede Evora İstanbul Projesi kapsamında 82 m² beyan edilen işyerinin 8.500 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (Mal sahibi minimum 7.500 ₺'den kiraya vereceği bilgisi alınmıştır.)
- ✓ Turyap (0216 494 07 94) Evora İstanbul Projesi kapsamında 250 m² beyan edilen işyerinin 7.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
- ✓ Remax (0532 677 23 47) D-100 Karayolu üzerinde konumlu inşaatı devam eden Varyap Plaza'da 950,00 m² işyerinin 25.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
- ✓ Remax (0532 677 23 47) D-100 Karayolu üzerinde konumlu inşaatı devam eden Varyap Plaza'da 70,00 m² işyerinin 2.500,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
- ✓ Remax (0532 677 23 47) D-100 Karayolu üzerinde konumlu inşaatı devam eden Varyap Plaza'da 83,00 m² işyerinin 2.800,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

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

Ada/Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Arsa m ² Birim Değeri (₺/m ²)	Arsa Değeri
103/1	45.052,69	1.000,00	45.052.690,00 ₺
103/4	14.363,04	1.000,00	14.363.040,00 ₺
104/1	58.772,51	1.000,00	58.772.510,00 ₺
104/2	7.130,52	1.250,00	8.913.150,00 ₺
Toplam Arsa Değeri			127.101.390,00 ₺

5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede onaylı çarşaf listesi doğrultusunda satılabilir alanlar aşağıdaki gibidir.

Nitelik	Satılabilir Alanlar (m ²)
Daire	217.221,69
Dükkan	6.826,05
Ofis	689,34
Poliklinik	3.820,32
Toplam	228.557,40

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Değerlemede taşınmazın bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değerleri 2.600,00 ₺/m², dükkanlar için 5.500,00 ₺/m², ofisler için 3.000,00 ₺/m², poliklinik için 3.000,00 ₺/m² olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %90, 2015 yılında %10, olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır.

Tahmini %10 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akımlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ				
	Daire	Dükkan	Ofis	Poliklinik
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	217.221,69	6.826,05	689,34	3.820,32
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺/m²)	2.600,00 ₺	5.750,00 ₺	3.000,00 ₺	3.000,00 ₺
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺/m²)	2.808,00 ₺	6.210,00 ₺	3.240,00 ₺	3.240,00 ₺
Projenin Ortalama Satış m² Birim Fiyatı (₺/m²)	2.723,59			
GELİRLER	2014		2015	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	90,00%		10,00%	
Projenin Satış Geliri (₺)	555.799.645,35 ₺		66.695.957,44 ₺	
TOPLAM GELİRLER (₺)	555.799.645,35 ₺		66.695.957,44 ₺	
İndirgeme Katsayısı	1,00		0,91	
İndirgenmiş Nakit Akışı	555.799.645 ₺		60.632.689 ₺	
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (Toplam Satış Hasılatı) (₺)				622.495.603 ₺
PROJENİN BUGÜNKÜ (İNDİRGENMİŞ) DEĞERİ (₺)				616.432.334 ₺

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **616.432.334,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Hesap edilen proje değerinden hesap edilen değer üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 32,00 hasılat payı, aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

$616.432.334,00 \times 0,32 = 197.258.346,86 ₺$ olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **127.101.390,00 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibariyle inşaat seviyesi % 79,90'tür.

Ada/Parsel	Blok	Yapı Sınıfı	Top. İnş. Alanı (m ²)	Birim Maliyet Bedeli (₺/m ²)	Toplam Maliyet
103/1	C1	4-A	6.469,46	700,00	4.528.622,00 ₺
103/1	C2	4-A	10.058,48	700,00	7.040.936,00 ₺
103/1	C3	4-A	11.117,72	700,00	7.782.404,00 ₺
103/1	C4	4-A	6.469,69	700,00	4.528.783,00 ₺
103/1	C5	4-A	17.817,20	700,00	12.472.040,00 ₺
103/1	C6	4-A	10.120,63	700,00	7.084.441,00 ₺
103/1	C7	4-A	13.728,91	700,00	9.610.237,00 ₺
103/1	C8	4-A	10.715,54	700,00	7.500.878,00 ₺
103/1	C9	4-A	9.673,30	700,00	6.771.310,00 ₺
103/1	C10	4-A	7.972,69	700,00	5.580.883,00 ₺
103/1	C11	4-A	16.793,88	700,00	11.755.716,00 ₺
103/1	CT1	4-A	727,68	700,00	509.376,00 ₺
103/1	CT2	4-A	592,00	700,00	414.400,00 ₺
103/1	CT3	3-B	553,10	650,00	359.515,00 ₺
103/1	CT4	3-B	652,35	650,00	424.027,50 ₺
103/1	CT5	3-B	716,38	650,00	465.647,00 ₺
103/1	CT6	3-B	559,88	650,00	363.922,00 ₺
103/1	CT7	3-B	239,20	650,00	155.480,00 ₺
103/1	CT8	3-B	1.677,99	650,00	1.090.693,50 ₺
103/1	CT9	3-B	258,39	650,00	167.953,50 ₺
103/1	AVLU 1	3-B	11.583,17	650,00	7.529.060,50 ₺
103/1	AVLU 2	3-B	5.036,94	650,00	3.274.011,00 ₺
103/4	D1	5-A	11.929,68	1.150,00	13.719.132,00 ₺
103/4	D2	5-A	12.827,52	1.150,00	14.751.648,00 ₺
103/4	D3	4-A	9.941,40	700,00	6.958.980,00 ₺
103/4	Poliklinik	3-B	7.804,28	650,00	5.072.782,00 ₺
103/4	Sosyal Tesis	3-B	11.436,03	650,00	7.433.419,50 ₺
104/1	E1	5-A	10.445,61	1.150,00	12.012.451,50 ₺
104/1	E2	5-A	21.049,68	1.150,00	24.207.132,00 ₺
104/1	E3	5-A	21.049,68	1.150,00	24.207.132,00 ₺
104/1	E4	5-A	10.445,61	1.150,00	12.012.451,50 ₺
104/1	E5	4-A	6.522,98	700,00	4.566.086,00 ₺

Ada/Parsel	Blok	Yapı Sınıfı	Top. İnş. Alanı (m ²)	Birim Maliyet Bedeli (₺/m ²)	Toplam Maliyet
104/1	E6	4-A	6.522,98	700,00	4.566.086,00 ₺
104/1	E7	5-A	18.889,69	1.150,00	21.723.143,50 ₺
104/1	E8	5-A	18.835,07	1.150,00	21.660.330,50 ₺
104/1	E9	5-A	19.710,00	1.150,00	22.666.500,00 ₺
104/1	E10	4-A	6.522,98	700,00	4.566.086,00 ₺
104/1	E11	4-A	6.522,98	700,00	4.566.086,00 ₺
104/1	E12	3-B	2.940,72	650,00	1.911.468,00 ₺
104/1	ET1	3-B	913,98	650,00	594.087,00 ₺
104/1	ET2	3-B	1.314,62	650,00	854.503,00 ₺
104/1	ET3	3-B	2.751,84	650,00	1.788.696,00 ₺
104/1	ET4	3-B	1.017,56	650,00	661.414,00 ₺
104/1	ET5	3-B	1.230,06	650,00	799.539,00 ₺
104/1	EO1-EO2	4-A	40.309,37	700,00	28.216.559,00 ₺
104/2	T	5-A	34.624,71	1.150,00	39.818.416,50 ₺
Toplam			429.093,61		378.744.465,00 ₺

Toplam inşaat maliyeti 378.744.465,00 ₺ olup, bu değerin %79,90'ü 302.616.827,54 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 127.101.390,00 ₺ + 302.616.827,54 ₺ = **429.718.217,54 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri ise 429.718.217,54 ₺ x 0,32= **137.509.829,61 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen asgari şirket payı toplam geliri **197.258.346,86 ₺** dir.

5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, bağımsız bölüm konumları kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “sosyal donatı alanları, konut, ofis, ticari üniteler ve rezidanslardan oluşan nitelikli bir karma proje” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi'nde toplam 125.318,76 m² arsa üzerinde yer alan Evora 1 Projesi'dir. 103 ada 1 ve 4 parseller ile 104 ada 1 ve 2 parseller üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve ruhsatlara göre 60 adet dükkan, 10 adet ofis ve 1 adet poliklinik olmak üzere toplam 2682 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projedeki 2682 adet bağımsız bölümün toplam değeri **588.656.412,71 ₺**, 406 adet bağımsız bölümün toplam aylık kira değeri **258.501,85 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

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, 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.

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- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet Planları
- 3- Bağımsız Bölümlere Ait Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi