



**İSTANBUL-ŞİLE-BALİBEY MAHALLESİ
140 ADA 1 PARSEL VE 42 ADA 117 PARSEL
İLE İLGİLİ DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli Şile İlçesi Balibey Mahallesi 140 ada 1 ve 42 ada 117 no.lu parsellere ait değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ 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 Şile İlçesi Baalibey Mahallesi 140 ada 1 ve 42 ada 117 no.lu parseller
İMAR DURUMU	BKZ. İmar Durumu.
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde askeri lojman bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	12.034.200,00 ₺

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 GENEL BİLGİLER	5
Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve Hukuki Özelliklerinin Analizi	12
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	16
BÖLGESEL ANALİZLER	17
İstanbul İli	17
Şile İlçesi	18
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
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
Emsal Araştırması	21
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	24
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	24
En Verimli Kullanım Analizi.....	26
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 – 211

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, Şile İlçesi, Balıbey Mahallesi 140 ada 1 no.lu ve 42 ada 117 no.lu parsellerin 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)

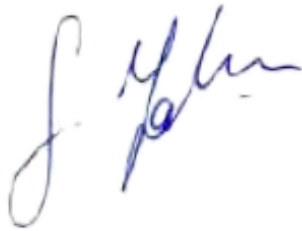
İstanbul İli, Şile İlçesi, Balibey Mahallesi 140 ada 1 no.lu ve 42 ada 117 no.lu parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

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. GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

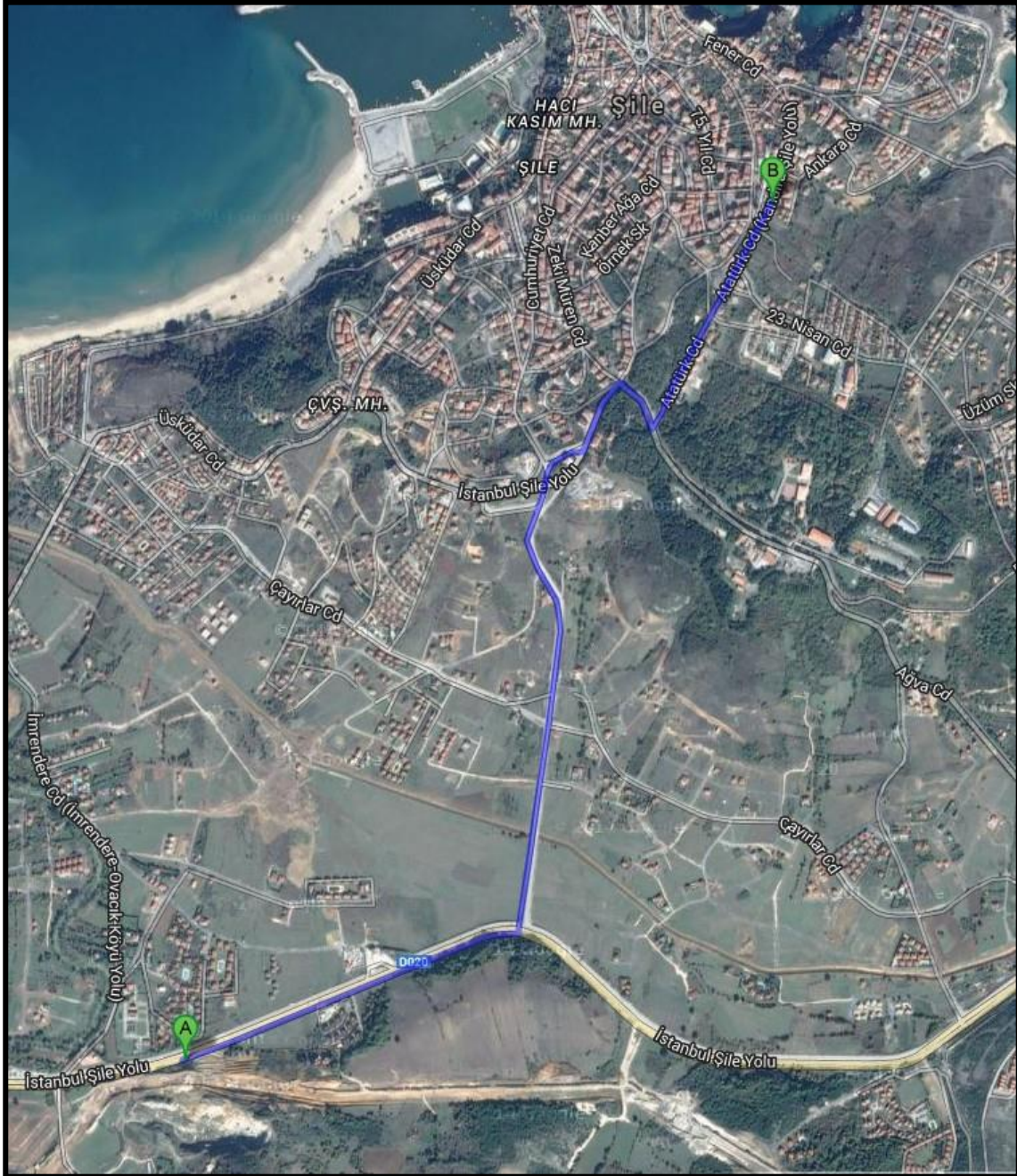


Rapora konu gayrimenkul İstanbul İli, Şile İlçesi, Balibey Mahallesi'nde yer alan, 140 ada 1 no.lu parsel 4.560,00 m² ve 42 ada 117 parsel no.lu 30.030,00 m² yüzölçümüne sahip parsellerdir. Değerleme konusu gayrimenkullerden 140 ada 1 parsel Atatürk Caddesine cephelidir. 42 ada 117 parsel Atatürk Caddesi ve Ağva Caddesine cephelidir. Değerleme konusu gayrimenkullerin bölgede 3-4 katlı konutlar yoğunudur. Gayrimenkulleri yakın çevresinde, Şile Devlet Hastanesi, Çamlık Mesire Alanı, Mercan Köşk almaktadır.



2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

İstanbul Şişe Yolu (D020) üzerinde Şile istikametine gidilirken, ikinci kavşaktan Şile merkeze girilir ve cadde üzerinde 1,3 km devam edilir. Önce sağa Cumhuriyet Caddesine girilip 32 m ilerlenir ardından İstanbul Şile Yolu'na girilir ve yaklaşık 210 m devam edilerek sağa Ağva Caddesine girilir. Ağva Caddesi üzerinde 160 m ilerlenir ve sola Atatürk Caddesine dönülür. Atatürk Caddesi'ne dönülmesi ile 42 ada 117 no.lu parselin önüne, cadde üzerinde yaklaşık 350 m ilerlenmesi ile de 140ada 1 no.lu parselin önüne gelinmiş olunur.



2.3 Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:42:53	2014-11298	20141106-824-F01229	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ESKI KABAKOZ VE KIRANYOLU	
Zemin No	81029873	Cilt / Sayfa No	27 / 2608	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİLE	Ada / Parsel	42 / 117	
Kurum Adı	Şile	Yüzölçüm	30030,00000	
Mahalle / Köy Adı	BALİBEY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Uçaksavar Eğitim ve Kurslar Komutanlık Binaları ve Cephanelik ve Tarla	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir		22.09.2014 - 7785	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 22.9.2014 - 7785		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir		22.09.2014 - 7785	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.11.2014 16:45:02	2014-11299	20141106-824-F01240	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	20172635	Cilt / Sayfa No	7 / 612	
İl / İlçe	İSTANBUL / ŞİLE	Ada / Parsel	140 / 1	
Kurum Adı	Şile	Yüzölçüm	4580,00000	
Mahalle / Köy Adı	BALİBEY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir		22.09.2014 - 7785	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 22.9.2014 - 7785		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir		22.09.2014 - 7785	

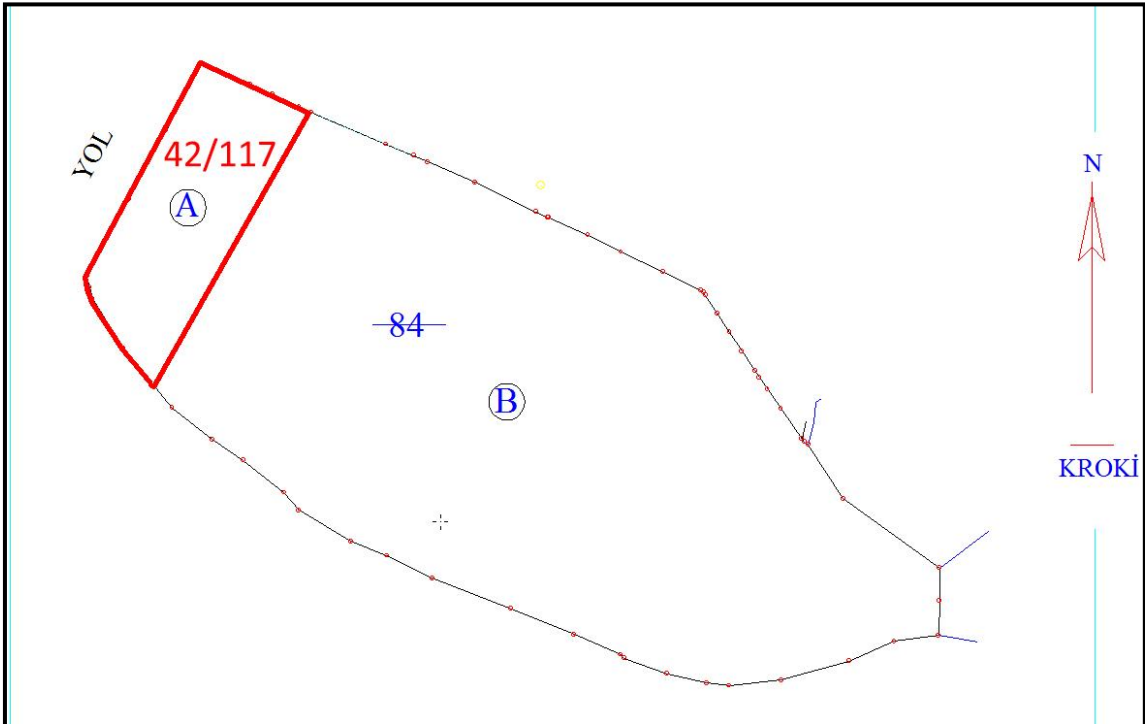
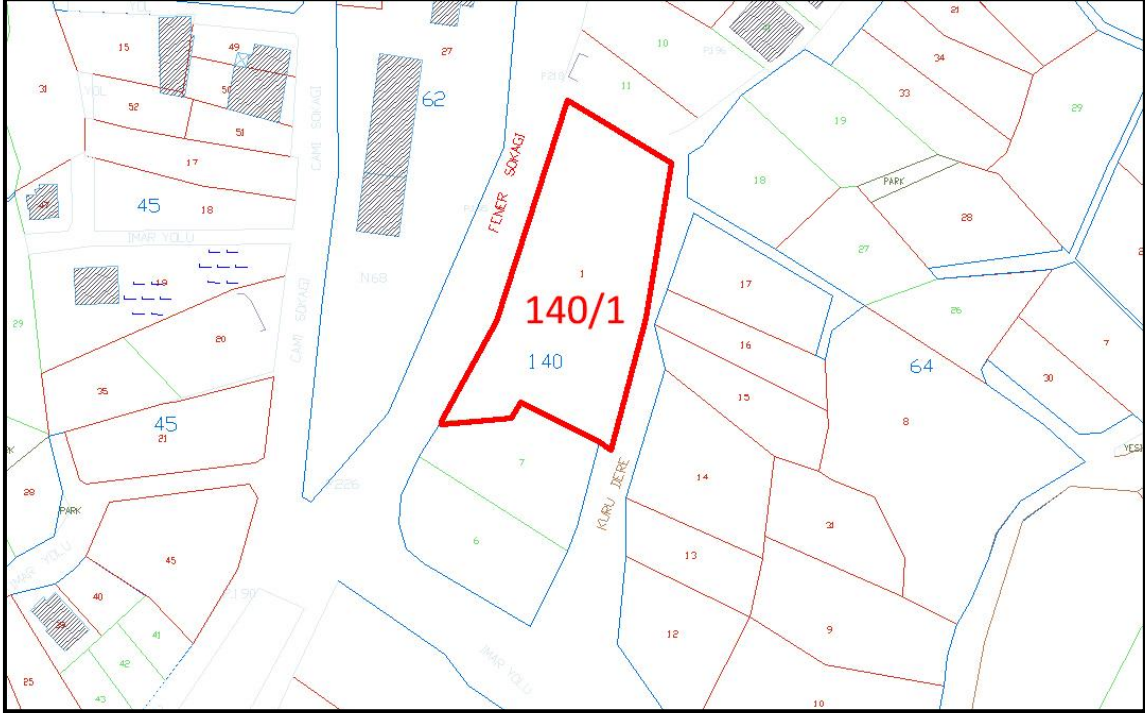
Son üç yıllık tapu hareketleri ile ilgili detaylı bilgi edinilememiş olup, Maliye Haiznesi mülkiyetinde iken 22.09.2014 tarihinde kamu kurumlarının bedelsiz devri sebebiyle TOKİ adına tescil edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle 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.

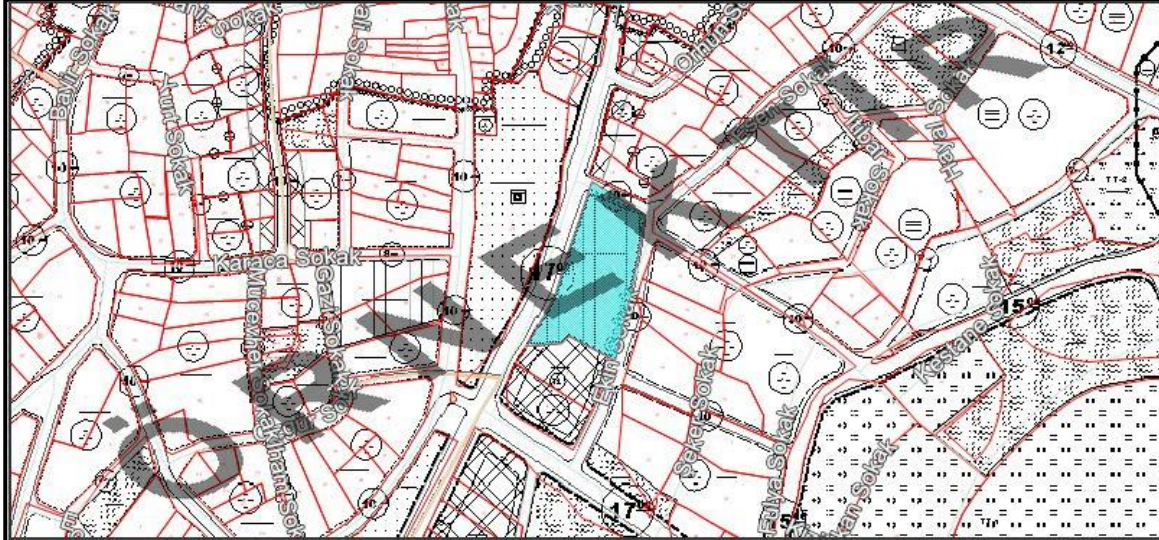
2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Şile İlçesi, Balibey Mahallesi'nde bulunan incelemeye konu gayrimenkuller 140 ada 1 parsel 4.560,00 m² ve 42 ada 84 no.lu parsel ifraz olup, rapora konu gayrimenkul 42 ada 117 parsel numarası ile kayıtlıdır, 30.030,00 m² yüzölçümüne sahiptir. TAKBİS sisteminden alınan kayıtlarına göre toplam yüz ölçümü **34.590,00 m²**dir.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Şile İlçesi, Balıbey Mahallesiinde bulunan 140 ada 1 parsel ve 42 ada 117 no.lu parsel 1/1.000 Ölçekli Şile Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planına tabi olup, bu plan doğrultusunda; **“Askeri Stratejik Alanı”** olarak planlanmıştır.



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-
Mer'i İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİLE MERKEZ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	SİLE	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	BALİBEY	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : 1/1000 UIP : ASKERI_STRATEJİK Alanı.
	-	140	1	4607,61 m2	



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-
Mer'i İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİLE MERKEZ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	SİLE	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	BALİBEY	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi : 1/1000 UIP : ASKERI_STRATEJİK Alanı.
	-	42	117	30030,9 m2	

Rapora konu taşınmazların imar durumlarında son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller halihazırda “Askeri Lojman” olarak kullanılmaktadır. Mülkiyeti “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” adına kayıtlı olan parselin “Arsa Değer Tespit” raporu kapsamında üzerlerinde bulunan yapılara ilişkin araştırmaları yapılmamıştır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal, Teknik ve Hukuki Özelliklerinin Analizi

Rapora konu gayrimenkuller İstanbul İli, Şile İlçesi, Balibey Mahallesinde yer alan, 140 ada 1 parsel Atatürk Caddesi üzerinde konumlu olup her biri 3’er katlı 4 bloktan oluşan askeri lojman bulunmaktadır. 42 ada 87 no.lu parsel Atatürk Caddesine ve Ağva Caddesine Cepheli Askeri birlikten ve ağaçlık alanlardan oluşmaktadır.

140 ada 1 parsel







42 ada 87 parsel





2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu gayrimenkuller halihazırda “Askeri Lojman” olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmazların mülkiyeti “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” adına kayıtlıdır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkullerin Şile Merkeze yakın konumlu olmaları,
- Konut yoğunluklu ve yeni arzlara uygun bir bölgede bulunması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Gayrimenkullerin, 2. Dereceden deprem bölgesinde yer almış olması

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 Şile İlçesi

Şile, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısındadır. Doğuda Kandıra, güneydoğuda Derince ve Körfez, güneyde Pendik ve Gebze, güneybatıda Çekmeköy ve batıda Beykoz ilçeleriyle çevrilidir. Rakımı 126 metre olan Şile'nin yüzölçümü 755 km²'dir. İlçenin yüzölçümünün %79'u orman, %10'u tarım alanı, %11'i diğer alanlardan oluşmaktadır. Hafif kıvrımlı küçük köy ve doğal plajların yer aldığı 60 km'lik sahil şeridinde sahiptir. Göksu, Şile Kabakoz ve Yeşil Çay önemli akarsulardır.

İkinci derecede deprem bölgesi içinde yer alan Şile, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş iklimi özelliğini gösterir. Her mevsimde bulutluluk ve nispi nemliliğin görüldüğü ilçede yıllık ortalama sıcaklık değeri 13.6°'dir. En yüksek sıcaklıklar 2002 Haziran'da 31.3°, Temmuz'da 45.2°, Ağustos'da 29.5°, olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık Ocakta -6.6°, Şubatta -1.7°, Martta -2.2° olmuştur. Yıllık ortalama yağış toplamı 75.7 mm. arasındadır. Yağışlı günlerin yıllık ortalaması 125-150 gün arasında değişmektedir. Yıllık ortalama nispi nemlilik, Karadeniz üzerinden gelen nemli hava kütlelerinin etkisinde kaldığından %70 - % 80 arasındadır. Kuzeyi Karadeniz'e açılı olduğundan karayel, yıldız, poyraz gibi kuzey yönlü rüzgarların etkisi altındadır.

Turizm, Şile'nin ekonomisi için çok önemli bir gelir kaynağıdır. Denizi ve tarihî değerleriyle özellikle yaz aylarında turizm ağırlık kazanmaktadır.

2013 nüfus sayımına göre nüfusu 31.718 kişidir.

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 çoğu 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 bilmeseyse 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

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

Arsa Emsalleri:

Emsal 1: Koçak Gyd – (0532 600 81 70) ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesi de değerlemeye konu Atatürk Caddesinin 2 sokak altında Böğürtlen Sokak üzerinde konumlu 42 ada 93 parsel numaralı 546,00 m² konut imarlı (KAKS: 0.45) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 250.000,00 ₺/m² bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$250.000,00 \text{ ₺} / 546,00 \text{ m}^2 = 457,88 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 2: Deniz Emlak – (0216 710 20 21) ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesi de Şile Devlet Hastanesi karşısında 4.245,00 yüzölçümlü arsanın hisseye düşen kısmı 459,00 m² olan konut + ticaret imarlı arsanın 250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$250.000,00 \text{ ₺} / 459,00 \text{ m}^2 = 544,66 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 3: Sahibinden – (0542 653 44 44) ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesi de Şile Klia Park projesi yanında İstanbul Şile Yolu caddesi üzerinde konumlu 3.177,00 m² konut + ticari imarlı (H: 2 kat) yapılaşma şartlarına sahip arsanın m² birim değerinin 1.000,00 ₺/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 4: Fener Emlak – (0216 704 22 22) ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesi de değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu Atatürk Caddesi üzerinde konut imarlı (KAKS: 0.40) yapılaşma şartlarına sahip arsaların m² birim değerinin 700,00 ₺/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 5: Derin Emlak – (0216 711 20 13) ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu Atatürk Caddesi üzerinde konut imarlı (KAKS: 0.40) yapılaşma şartlarına sahip arsaların m² birim değerinin 800,00 – 1.000,00 ₺/m² arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 6: Alibaba Emlak – (0216 711 20 13) ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesinde 23. Nisan Caddesine yakın konumlu iç kesimde kalan 1.773,00 m² konut imarlı (KAKS: 0.40) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$750.000,00 \text{ ₺} / 1.773,00 \text{ m}^2 = 423,01 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 7: Şile Arsa Ofisi ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesinde değerlendirme konusu taşınmazlara ve Şile Devlet Hastanesine yakın konumlu 10.000,00 m² konut imarlı (KAKS: 0.30, H: 3 kat) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 12.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$12.000.000,00 \text{ ₺} / 10.000,00 \text{ m}^2 = 1.200,00 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 8: Deniz Emlak – (0216 710 20 21) ile yapılan görüşmede Balibey Mahallesinde Şile Devlet Hastanesi karşısında hisseye düşen kısmı 250,00 m² olan konut + ticaret imarlı (KAKS: 0.40) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$250.000,00 \text{ ₺} / 250,00 \text{ m}^2 = 1.000,00 \text{ ₺/m}^2$$

Konut Emsalleri:

Emsal 1: Şile Kilia Konakları Satış Ofisi ile yapılan görüşmede yapımı devam eden projede 3 tip villa bulunmaktadır.

İkiz villalar; 300,00 m², 3+2 villanın 650.000,00 \$ (2.166,68 \$/m²=4.766,67 ₺/m²)

B Tip villalar; 350,00 m², 5+2 villanın 850.000,00 \$ (2.428,57 \$/m²=5.342,85 ₺/m²)

C Tip villalar; 500,00 m², 6+1 villaların 2.000.000,00 \$ (4.000,00 \$/m²=8.800,00 ₺/m²) bedelle satışta olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Fener Emlak – (0535 253 00 41) değerlendirme konusu gayrimenkulün yanında Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 90 m² 2+1 giriş katındaki yeni dairenin 250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(2.777,78 ₺/m²) site içerisinde konumlu 130,00 m² villanın 350.000,00 – 400.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu (2.692,31 – 3.076,92 ₺/m²) 170,00 m² müstakil villanın 500.000,00 – 750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.941,18 – 4.411,76 ₺/m²)

Emsal 3: Metin Demirel – (0533 163 30 20) değerlendirme konusu gayrimenkule ve Şile Devet Hastanesine yakın konumlu 82 m² 2+1 giriş katındaki yeni dairenin 238.500,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.908,54 ₺/m²)

Emsal 4: Derin Emlak – (0216 711 20 13) değerlendirme konusu gayrimenkule ve Şile Devet Hastanesine yakın konumlu 95 m² 2+1 1. kattaki yeni dairenin 250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.631,58 ₺/m²)

Emsal 5: Deniz Emlak – (0216 710 20 21) değerlendirme konusu gayrimenkule ve Şile Devet Hastanesine yakın konumlu 90 m² 2+1 1. kattaki yeni dairenin 240.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.666,67 ₺/m²) 200 m² villanın ise 700.000,00 – 800.000,00 ₺ bedelle satılık olabileceği öğrenilmiştir.(3.000,00 – 4.000,00 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına yakınlığı, topografik yapısı, emsallere göre olumlu ve olumsuz özellikleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek değer takdirinde bulunulmuştur.

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

4.560,00 m² X 400,00 ₺/m²= **1.824.000,00 ₺**

30.030,00 m² X 340,00 ₺/m²= = **10.210.200,00 ₺**

olmak üzere toplam **12.034.200,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

İstanbul İli, Şile İlçesi, Balibey Mahallesiinde bulunan incelemeye konu gayrimenkuller 140 ada 1 parsel 4.560,00 m² ve 42 ada 84 no.lu parsel ifraz olup, rapora konu gayrimenkul 42 ada 117 parsel numarası ile kayıtlıdır ve 30.030,00 m² yüzölçümüne sahiptir. TAKBİS sisteminden alınan kayıtlarına göre gayrimenkullerin toplam yüz ölçümü **34.590,00 m²**dir

Şile İlçesi, Balibey Mahallesiinde bulunan 140 ada 1 parsel ve 42 ada 117 no.lu parsel 1/1.000 Ölçekli Şile Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planına tabi olup, bu plan doğrultusunda; “**Askeri Stratejik Alanı**” olarak planlanmıştır.

Rapora konu gayrimenkullerin çevresinde yapılan emsal araştırmaları neticesinde, konut imarlı (KAKS: 0.45) yapılaşma şartlarına sahip parsellerin m² birim değerlerinin 500,00 – 1.000,00 ₺/m² civarında olduğu görülmüştür. Alanın konumu, imar durumu, parselin büyüklükleri, Atatürk Caddesine cephesinin olması, yakın çevresinde 3-4 katlı konut tarzında yapıların bulunması, Şile Devlet Hastanesine yakın konumlu olması olumlu

özellikleri arasındadır.

Taşınmazların bir bütün olarak değerlendirilmesi durumunda toplam brüt arsa alanı olan 34.590,00 m² üzerinden, % 30 kesinti uygulandığında 24.213,00 m² arsa yüzölçümü üzerinden “Konut” fonksiyonları ile geliştirilen proje analizinde, yakın konumda bulunan konut imarlı arsaların (KAKS: 0,60) yapılaşma şartlarına sahip olduğu görülerek, bu yapılaşma şartları üzerinden toplam 14.527,80 m² inşaat alanı hesaplanmıştır. Satılabilir alanlar, toplam inşaat alanların % 20 oranında arttırılması yolu toplam 17.433,36 m² olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların bulunduğu alanın konumu, niteliği, çevre yapılaşması, üzerinde geliştirilebilecek projenin niteliği gibi özellikler değerlendirildiğinde ilk yıl için konut satış m² birim değerinin 3.250,00 ₺/m², olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **56.882.213,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan %30 hasılat payı **17.064.664,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			34.590,00
TOPLAM ARSA ALANI (m ²)	<i>Kesinti</i>	30,00%	24.213,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		0,60	14.527,80
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			17.433,36
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
		Konut	
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)		17.433,36	
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)		3.250,00	
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)		3.575,00	
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)		3.932,50	
	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 (₺)	5.665.842	18.697.279
		41.134.013	
TOPLAM GELİRLER (₺)		5.665.842	18.697.279
		41.134.013	
	İndirgenmiş Nakit Akışı	5.665.842	17.075.140
			34.141.231
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			56.882.213
		Oran	DEĞER (₺)
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI		30%	17.064.664

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 “konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

İstanbul İli, Şile İlçesi, Balibey Mahallesiinde bulunan incelemeye konu gayrimenkuller 140 ada 1 parsel 4.560,00 m² ve 42 ada 84 no.lu parsel ifraz olup, rapora konu gayrimenkul 42 ada 117 parsel numarası ile kayıtlıdır ve 30.030,00 m² yüzölçümüne sahiptir. TAKBİS siteminden alınan kayıtlarına göre gayrimenkullerin toplam yüz ölçümü **34.590,00 m²** dir

Şile İlçesi, Balibey Mahallesiinde bulunan 140 ada 1 parsel ve 42 ada 117 no.lu parsel 1/1.000 Ölçekli Şile Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planına tabi olup, bu plan doğrultusunda; **“Askeri Stratejik Alanı”** olarak planlanmıştır. Çevre imar koşulları göz önünde bulundurularak, alanda geliştirilebilecek proje için proje analizi gerçekleştirilmiştir.

Parseller üzerindeki yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş, fakat değer takdirinde değerlendirme dışı bırakılmıştır.

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 34.590,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

12.034.200,00 ₺ (Onikimilyonotuzdörtbinikiyüz Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

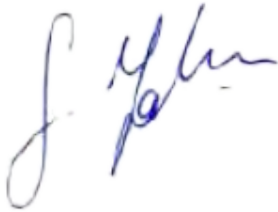
İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- 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-10.14-134 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 konusu taşınmazların tapu belgesi
- 2- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri