

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(8 Adet Parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet ve hisseli mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 27 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 05 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1515
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	Sanayi Mahallesi, : 8 adet parsel Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde : konumlu toplam 8 adet parsel (Bkz. Rapor - Mülkiyet Durumu)
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Belediyede Yapılan incelemeler
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 175.162,42 m ²
Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Kısımların Toplam Yüzölçümü	: 149.532,50 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Emlak : Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine denk gelen kısımların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	131.725.000,-TL	72.913.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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

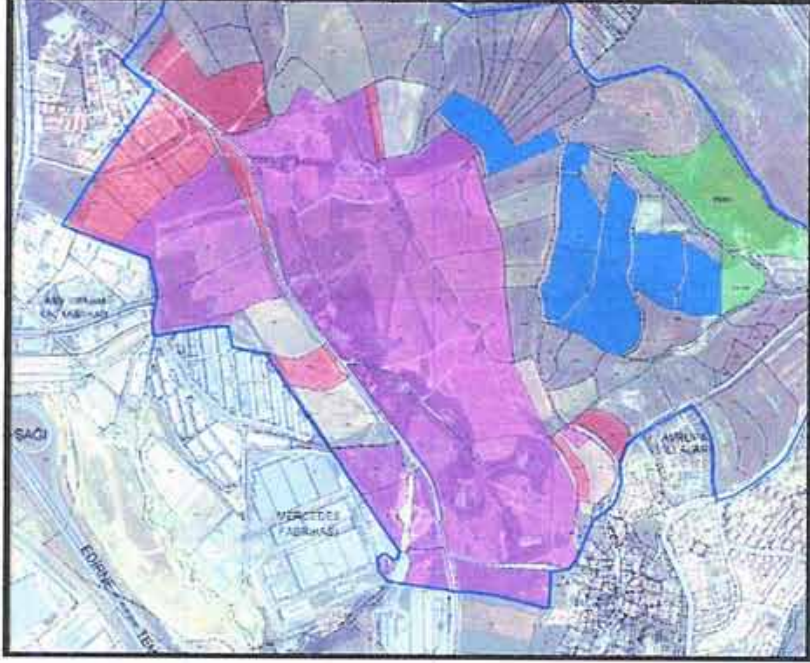
NOVA TD RAPOR NO: 2013/1515

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	11
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi.....	18
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	19
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	19
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	20
5.2	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	21
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	21
6.2	BÖLGE ANALİZİ	22
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	24
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	24
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	31
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	31
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	32
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	32
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ	32
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	33
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	33
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	38
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	38
9. BÖLÜM	SONUÇ	39

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Esenyurt Sanayi Mahallesi'nde konumlu 8 adet parselin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımlarının toplam pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	05 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Hoşdere Köyü'nde konumlu 8 adet parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Kısımlarının Toplam Pazar Değeri	:	131.725.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM
**GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ
TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA
YAPILAN İNCELEMELER**
4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	704 ada 1 parsel	707 ada 1 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt	Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere	Hoşdere
ADA NO	: 704	707
PARSEL NO	: 1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 19.146,52 m ²	23.264,07 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 11893	11888
CİLT NO	: 2	2
SAYFA NO	: 188	194
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013	08.03.2013
	702 ada 3 parsel	704 ada 2 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt	Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere	Hoşdere
ADA NO	: 702	704
PARSEL NO	: 3	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 925,38 m ²	11.412,97 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 11893	11893
CİLT NO	: 2	2
SAYFA NO	: 184	189
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013	08.03.2013

	701 ada 3 parsel	701 ada 2 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt	Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere	Hoşdere
ADA NO	: 701	701
PARSEL NO	: 3	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 21.211,35 m ²	19.883,02 m ²
HİSSESİ	: Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	: 11888	11888
CİLT NO	: 2	2
SAYFA NO	: 181	180
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013	08.03.2013

	703 ada 1 parsel
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1867635/3356092
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere
ADA NO	: 703
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 33.560,92 m ²
HİSSESİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1867635/3356092
YEVMIYE NO	: 11888
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 185
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013

700 ada 3 parsel	
SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3501284/4575819
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt
KÖYÜ	: Hoşdere
ADA NO	: 700
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 45.758,19 m ²
HİSSESİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3501284/4575819
YEVMIYE NO	: 11888
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 177
TAPU TARİHİ	: 08.03.2013

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 05 Nisan 2013 tarihinde alınan takyidatlı tapu kayıtları belgelerine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerlerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

704 no'lu 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (18.05.2012 tarih ve 17463 yevmiye no ile)

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1515

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- İntifai Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

707 no'lu 1 no'lu parsel ve 702 ada 3 parsel üzerinde müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

704 no'lu 2 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- İntifai Milli Savunma Bakanlığı'na aittir.

701 no'lu 3 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Çatalca Mal Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

702 no'lu 3 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

701 no'lu 2 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Çatalca Mal Müdürlüğü lehine İstimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

703 no'lu 1 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (18.05.2012 tarih ve 17463 yevmiye no ile)

700 no'lu 3 no'lu parsel üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 3501 yevmiye no ile)
- Askeri nedenle yapılaşması kısıtlı alan. (28.06.1996 tarih ve 5301 yevmiye no ile)
- Askeri güvenlik sahası içindedir. (26.04.1995 tarih ve 4954 yevmiye no ile)
- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak şerhi. (18.12.1980 tarih ve 3794 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Askeriyeye ait su için 940 m² mahalde irtifak hakkı.

Şerhler Bölümü:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ön alım hakkı vardır. (18.05.2012 tarih ve 17463 yevmiye no ile)

Not: Parseller üzerinde herhangi bir askeri faaliyet bulunmamakla beraber taşınmazların bulunduğu bölgede yeni imar planları hazırlanmıştır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetler imar uygulaması neticesinde taşınmazların üzerine taşınmış olup taşınmazların üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetlerin terkin edilmesi önerilmektedir.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Rapor konusu parseller "Hoşdere Toplu Konut Alanı 1. Etap" a ilişkin olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı Makam Olur'ları doğrultusunda

644 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname hükümleri ile 3194 sayılı Kanunun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylanmıştır. Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.03.2013 tarih ve 56517060-310.01/6435-6472/29517 sayılı imar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

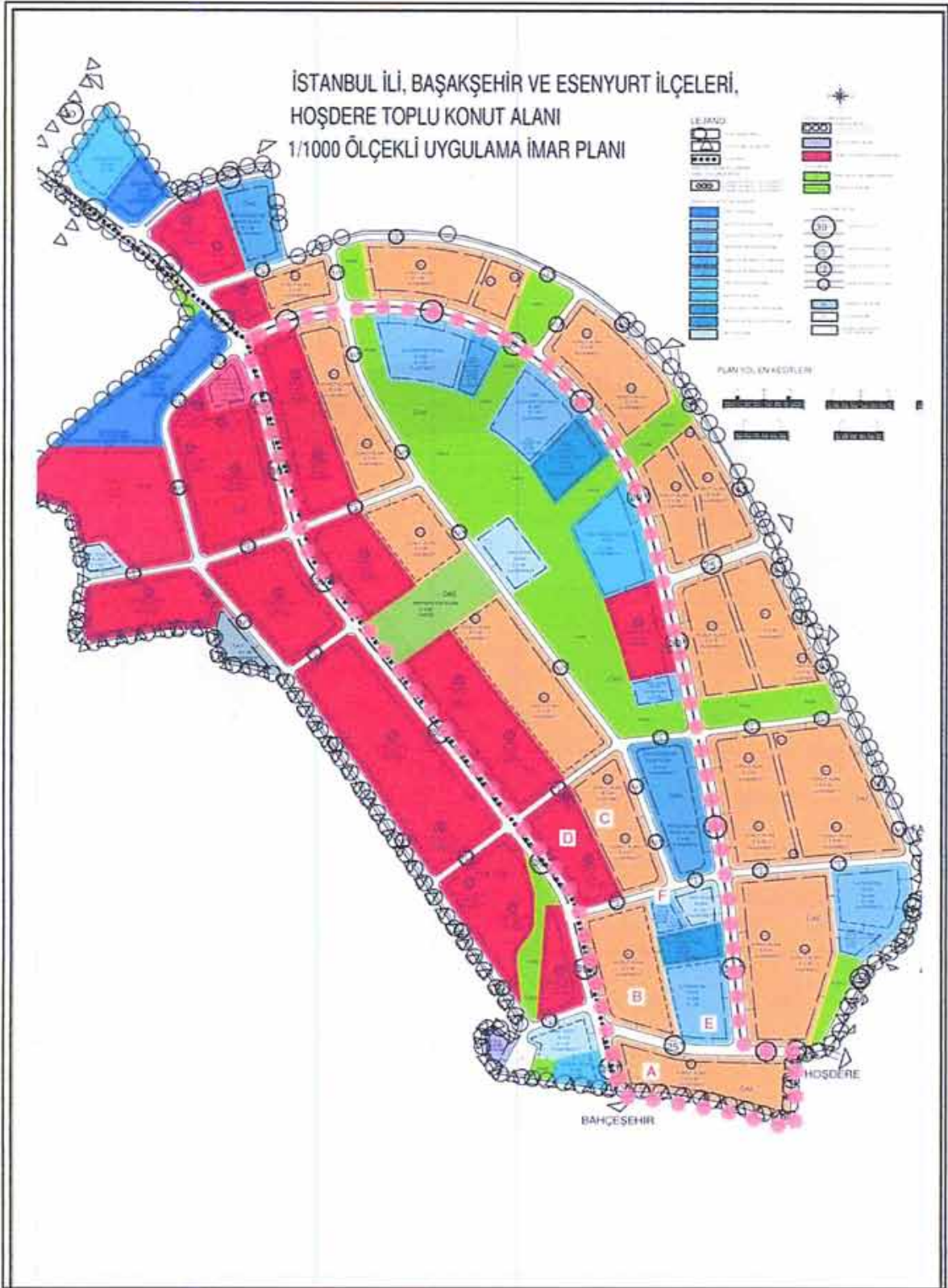
Taşınmazların imar durum bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m2)	FONKSİYONU	EMSAL
1	704/1	19.146,52	19.146,52	T2 Ticaret Alanı	1,00
2	704/2	11.412,97	11.412,97	T2 Ticaret Alanı	1,00
3	701/2	19.883,02	19.883,02	T3 Ticaret Alanı	2,50
4	701/3	21.211,35	21.211,35	T3 Ticaret Alanı	2,50
5	700/3	45.758,19	35.012,84	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	2,25
6	702/3	925,38	925,38	T2 Ticaret Alanı	1,00
7	703/1	33.560,92	18.676,35	T2 Ticaret Alanı	1,00
8	707/1	23.264,07	23.264,07	T3 Ticaret Alanı	2,50

Not: Taşınmazlarda H: serbesttir.

Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Onaylanan 1/1000 ölçekli Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı



İstanbul İli, Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri, Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları

1. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Tüm fonksiyon alanlarında binaların giriş kotları aşağıdaki kriterler doğrultusunda belirlenecektir. Yoldan cephe alan binalar yoldan kotlanacaktır. Geri kalan binalar tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde tesviye edilecek zemin üzerinden kot alacaklardır.
3. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı serbesttir. Tüm alanlarda ki yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev 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.
4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1 maddesi şartlarına göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılacaktır. Uygulama etaplar halinde yapılabilir.
6. İmar planı ile mülkiyetlerin uyuşmadığı durumlarda mülkiyet sınırı plan sınırı olarak kabul edilecektir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı mülkiyette olmak şartı ile konut alanı genelinde emsale esas inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla adalar ve/veya parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
8. Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda öncelikle kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
9. İlgili kurum ve kuruluşların görüşü ve parsel maliklerinin muvafakati alınarak yapı adaları arasında bağlantı sağlamak amacıyla yaya ve taşıt alt ve üst geçitleri yapılabilir.
10. Mimari tasarımdan dolayı oluşan açık teraslar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bulunduğu kat alanının %15'ini geçmeyen bu alanlar ve açık çıkmalar emsale dâhildir.
11. Planlama alanı içerisinde yer alan mevcut ağaçlar vaziyet planına göre değerlendirilecektir.
12. Konut alanlarında yapılacak olan yapılarda kapıcılık vb. hizmetlerinin projelendirilecek yönetim birimlerinde çözülmesi ve genel yönetim planı ile tanımlanması halinde bu yapılarda kapıcı dairesi şartı aranmayacaktır.
13. Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
14. Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, Telekom yapıları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.
15. Tüm fonksiyon alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Avan proje ile uygulama yapılan alanlarda ilgili belediyesince tasdik edilecek avan projeye göre ifraz yapılabilir.

Konut, Ticaret Alanları

16. Konut alanları içerisinde;

- ‘K1’Konut alanlarında, E=0.50 H:Serbesttir.
- ‘K2’Konut alanlarında, E=1.50 H:Serbesttir.
- ‘K3’Konut alanlarında, E=2.00 H:Serbesttir.

17. Ticaret alanlarında iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları, özel sağlık tesis alanları, özel spor alanları, kat otoparkları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.

- T1 Ticaret alanlarında E=0.50 H=Serbesttir.
- T2 Ticaret alanlarında E=1.00 H=Serbesttir.
- T3 Ticaret alanlarında E=2.50 H=Serbesttir.

18. Ada bazı uygulamalarda, konut veya ticaret alanları içerisinde alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacına cevap verecek nitelikte, toplam emsal değerinin %5’ini geçmemek koşulu ile sosyal tesis yapılabilir. Sosyal tesis yapılarında; sauna, hamam, spor salonu, yüzme havuzu, mescit, kafeterya, vb. kullanımlar yer alabilir. Bu tesislerin yeri vaziyet planı ile belirlenir ve emsale dâhil değildir.
19. Konut, ticaret alanlarında çatı arasında kalan hacimler bağımsız bölümler olarak kullanılmamak kaydı ile emsale dâhildir.

Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

20. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup akaryakıt, likit petrol gaz (lpg), sıkıştırılmış doğal gaz (cng) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (lng) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir.
21. Bu alanlarda yapılaşma şartları E=0.50 Hmax=5.50 şartları olmak üzere mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları;

22. Bu alanlarda; konut ve sanayi dışındaki sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen, resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli bakım, onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma E=2.25 H=Serbest olarak uygulanacaktır.

Küçük Sanayi Alanları

23. Bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli sanayi işletmeleri yer alabilir.

E=0.80 VE Hmax=12.50’dır.

Donatı Alanları

24. Donatı alanlarında mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yapılaşma E=1.00 H=Serbest olarak uygulanacaktır.

25. Plandaki ilköğretim tesis alanı ya da ortaöğretim alanları ilgili kurum görüşleri alınarak meslek lisesi ve çok programlı liseler olarak kullanılabilir.
26. Temel eğitim öncesi eğitim alanları ve özel temel eğitim öncesi eğitim alanları ihtiyaca göre anaokulu ve ya kreş alanı olarak kullanılabilir.
27. Sağlık tesis ve özel sağlık tesisi alanlarında; hastaneler, sağlık ocakları, dispanserler, poliklinikler, doğum evleri, verem savaş merkezleri, kan bankaları, ambulans servisleri vb. sağlık tesisleri yer alabilir.
28. Sosyo-kültürel tesis ve özel sosyo-kültürel tesis alanlarında, kütüphaneler, halk eğitim merkezleri, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu yapılanma alanı (SHÇEK yapılanma alanı) açık ve kapalı spor tesis alanları gibi sosyal ve kültürel tesisler ile bunlara yönelik kafe-büfe gibi tesisler yer alabilir.
29. Resmi kurum alanlarında belediye ve belediyeye ait kültürel tesisler, semt konakları, muhtarlık binaları, pazar alanı, karakol, muhtarlık, ptt, iski, üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
30. Özel ilköğretim ve özel ortaöğretim alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz.
31. Planda halk eğitim merkezi olarak ayrılan alanlarda; başta kadınlar ve çocuklar olmak üzere bölgede yaşayanlara yönelik meslek edindirme, beceri geliştirme vb. maksatlı eğitim faaliyetlerinin, kursların yapıldığı tesisler ile engellilere yönelik eğitim tesisleri, aile merkezleri yer alabilir.
32. Teknik alt yapı alanlarında, İSKİ, İGDAŞ, katı atık merkezi, Telekom, TEİAŞ, itfaiye, İETT vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir.
33. Rekreasyon alanlarında $E=0.05$ ve $H_{max}=6.50$ 'yi geçmeyecek şekilde sabit olmayan büfe, açık çayhane, su deposu, sarnıç, igdaş vana odaları, trafo binası gibi kalıcı olmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda ayrıca; yeşil alan düzenlemeleri, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, açık spor alanları yer alabilir.

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

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

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

- Her tür ve ölçekte yeni plan ve plan değişikliği ile parselasyon planı yapılmaması,
- Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalalarının köy ve belediye namına tescil olunacağına ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında işlem yapılmaması,
- Mer'î uygulama imar planı olup, imar uygulaması yapılmamış alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddesine istinaden işlem yapılmaması,
- Mer'î mevzuat kapsamında yapı ruhsatı alınarak fiilen inşasına başlanmış olup su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış ve ruhsat süresi devam eden yapılara ilişkin gerekli iş ve işlemlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülerek sonuçlandırılması, bunlar dışında kalan yapılara ilişkin yapılacak uygulamalarda ve yeni yapı ruhsatı işlemi tesis edilmeden önce ise Bakanlığımız görüşünün alınması,
- 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme mer'î mevzuat çerçevesinde devam edilmesi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 17.12.2012 tarih ve B.09.0.MPG.0.13.00.00-305/19190 sayılı yazısında rezerv alanları ile ilgili olarak "söz konusu alandaki tüm uygulamalar 6306 sayılı Kanun ve Bakanlığımız, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan 08.08.2012 tarihli İşbirliği Protokolü Hükümleri çerçevesinde yürütülecek" ifadesi yer almaktadır.

Rapor konusu imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1515

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazlardan 704 ada 1 no'lu parselin 30, 31 ve 1862 no'lu parsellerin, 704 ada 2 no'lu parselin 31 no'lu parselin, 701 ada 2 no'lu parselin 95 parselin, 701 ada 3 no'lu parselin 94 ve 95 no'lu parsellerin, 700 ada 3 no'lu parselin 95, 98, 107 ve 1859 no'lu parsellerin, 702 ada 3 no'lu parselin 94 no'lu parselin, 703 ada 1 no'lu parselin 9, 1862 ve 1992 no'lu parsellerin, 707 ada 1 no'lu parselin ise 94 no'lu parselin imar uygulamasına girmesi sonucunda oluştuğu tespit edilmiştir. Yeni parseller 08.03.2013 tarih ve 43907 yevmiye no ile tescil edilmişlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan 704 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 702 ada 3 no'lu parsel 08.03.2013 tarih ve 11893 yevmiye no ile, 701 ada 2 ve 3 no'lu parseller, 700 ada 3 no'lu parsel, 703 ada 1 no'lu parsel ile 707 ada 1 no'lu parsel ise 08.03.2013 tarih ve 11888 yevmiye no ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde parsellerin konumlu oldukları bölge daha önceden "askeri alan" içerisinde kalmakta iken parsellerin bulunduğu bölge için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12.03.2012 tarih ve 3682 sayılı makam oluru ile onaylanan 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanmıştır.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Esenyurt ilçelerinde konumlu, 700 ada 3 no'lu parsel, 701 ada 2 ve 3 no'lu parseller, 702 ada 3 no'lu parsel, 703 ada 1 no'lu parsel, 704 ada 1 ve 2 no'lu parseller ile 707 ada 1 no'lu parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; Bahçeşehir'in içinden devam eden Hoşdere – Bahçeşehir Yolu üzerinde yaklaşık 2 km devam edilerek Mercedes Tesisi'nin olduğu konuma varılmak suretiyle sağlanır.

Yakın çevrelerinde çok sayıda konut sitesi (Fi – Side ve Fi – Premium Evleri, Dumankaya Modern Vadi Projesi, N Tepe Projesi, Kiptaş Esenyurt Evleri, vs.), Mercedes Tesisi, çok sayıda sanayi tesisi ile boş parseller bulunmaktadır.

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

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m2)
1	704/1	19.146,52	19.146,52
2	704/2	11.412,97	11.412,97
3	701/2	19.883,02	19.883,02
4	701/3	21.211,35	21.211,35
5	700/3	45.758,19	35.012,84
6	702/3	925,38	925,38
7	703/1	33.560,92	18.676,35
8	707/1	23.264,07	23.264,07
TOPLAM		175.162,42	149.532,5

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

5.2 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin ticaret alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerlerinde "**bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir rezidans projesi inşa edilmesi**", konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip parselin üzerinde ise "**sosyal ticaret merkezi projesi inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Esenyurt İlçesi



Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur. İlçenin doğusunda Avclar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km² 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır.

Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar bir alanı kapsamaktadır. Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır.

5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir.

Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kırac ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avclar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe

belediyesine bağlı 2. kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

İlçede Evren 1. Ve 2. Oto Sanayi Siteleri, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi ve Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- o Parsellerin bir proje bütünlüğünde değerlendirilmesi durumunda ortaya çıkacak planlama avantajları,
- o Üzerlerinde toplu konut ve ticaret projesi geliştirilebilecek konum, büyüklük ve fiziksel özelliklere sahip olmaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- o 700 ada 3 no'lu parsel ve 703 ada 1 no'lu parselin hisseli olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Hoşdere'de rapor konusu taşınmazlarla aynı plan kapsamında kalan "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartına sahip 9.270 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.900.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.500,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
2. Hoşdere - Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 2,00 yapılaşma şartına sahip 13.300 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 13.300.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 1.000,-TL)
İlgilisi / Hakkı BAL: 0 212 607 01 08
3. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 11.500 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.750.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 500,-USD / 905 TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35

4. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 1.500 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 1.200.000,-TL'dir. (m² satış değeri 800,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
5. Hoşdere Hadımköy Yolu'na cepheli "Ticaret + Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,40 ve h: 3,50 m" yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilen 13.400 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 6.834.000,-TL'dir. (m² satış değeri 510,-TL)
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
6. Merve Emlak yetkilisi Hüseyin SUKUŞU ile yapılan görüşmede Filtepe bölgesindeki düşük imarlı veya imarsız brüt parsellerin m² birim değerinin 200 - 250,-TL, Hoşdere - Hadımköy Yolu üzerinde Esenyurt tarafında yer alan Ticaret Alanı lejantına ve Emsal: 1 yapılaşma şartına sahip parseller için 800,-USD talep edildiği ancak bu fiyatlar üzerinden satışların gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Yetkili ayrıca Hoşdere - Hadımköy Yolu üzerinde Başakşehir tarafında yer alan Ticaret Alanı ve Emsal: 0,50 yapılaşma şartına sahip parsellerin ise 400,-USD bedelle satılabileceğini belirtmiştir.
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44
7. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal: 0,50 ve h: 6,50 m" yapılaşma şartı olduğu belirtilen 10.000 m² yüzölçümlü hisseli parselin satış değeri 3.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri 300,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
8. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen 1.125 m² yüzölçümlü hisseli parselin satış değeri 400.000,-TL'dir. (m² satış değeri 355,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
9. Filtepe bölgesinde "Konut Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen 22.000 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 4.400.000,-USD'dir. (m² satış değeri 200,-USD / 360,-TL)
İlgilisi / Yaşar ÇARK: 0532 766 41 35
10. Filtepe bölgesinde konumlu tarla vasıflı olduğu belirtilen 18.000 m² yüzölçümlü müstakil parselin satış değeri 5.670.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 315,-TL)
İlgilisi / Hüseyin SUKUŞU: 0 541 678 34 44

11. 08.03.2013 tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetine geçmiş olup satış bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
704/1	19.146,52	19.146,52	9.638.358,17
704/2	11.412,97	11.412,97	5.745.289,10
701/2	19.883,02	19.883,02	18.360.974,82
701/3	21.211,35	21.211,35	19.587.621,16
700/3	45.758,19	35.012,84	29.760.914,00
702/3	925,38	925,38	555.228,00
703/1	33.560,92	18.676,35	11.205.810,00
707/1	23.264,07	23.264,07	25.590.477,00

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8066 TL'dir.

Bölgedeki satışta olan konut projeleri

Hoşdere Bölgesi

Proje Adı	Oda Sayısı	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	m ² Birim Değeri (TL)
Dumankaya Modern Vadi	1+1	66 - 71	150.000 - 175.000	2.375
	2+1	112 - 124	249.000 - 285.000	2.265
	3+1	156 - 171	323.000 - 372.000	2.125
	4+1	240 - 242	496.000 - 500.000	2.065
	4,5 + 1	191	381.000 - 394.000	2.030
Park City Projesi	1+1	97	179.450	1.850
	2+1	97	185.000	1.905
	2+1	144	252.000	1.750
	3+1	177	352.000	1.990
Maximoon Projesi	1+1	56 - 72	112.000 - 163.000	2.150
	2+1	133 - 149	300.000 - 335.000	2.250

- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun 1. Katında yer alan 2+1, 135 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 205.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.520,-TL)
İlgilisi: Queen House: 0 212 502 83 00
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 1+1, 78 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 147.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.885,-TL)
İlgilisi / İstanbul 34 Gayrimenkul: 0 212 620 84 34
- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 1+1, 78 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 115.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.475,-TL)
İlgilisi / My Emlak: 0 212 607 02 42

- N Tepe Sitesi bünyesindeki bloğun üst katlarında yer alan 2+1, 140 m² kullanım alanlı dairenin satış değeri 250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.785,-TL)
İlgilisi / My Emlak: 0 212 607 02 42

Boğazköy Bölgesi

- Günışığı Evleri Sitesi bünyesindeki 4+2, 270 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.100.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.075,-TL)
İlgilisi / Coldwell Banker Diket Gayrimenkul: 0 212 669 49 69
- Günışığı Evleri Sitesi bünyesindeki 5+2, 292 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.135,-TL)
İlgilisi / Serkan ARTAGAN: 0 212 880 11 13
- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m² kullanım alanlı bahçe katında konumlu dairenin satış değeri 187.500,-TL'dir. (m² satış değeri 2.085,-TL)
İlgilisi / Serdan DİLAVER: 0 212 607 15 01
- Armina Evleri Sitesi bünyesindeki 2+1, 90 m² kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 160.000,-TL'dir. (m² satış değeri 1.780,-TL)
İlgilisi / Turgut ÖZTÜRK: 0 212 669 33 22
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+2, 301 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.155,-TL)
İlgilisi / Sezgin SEZER: 0 212 669 45 40
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+1, 236 m² kullanım alanlı üst dubleks olan villanın satış değeri 700.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.965,-TL)
İlgilisi / Halis ÖZGEN: 0 212 669 93 93
- City Court Sitesi bünyesindeki 4+1, 160 m² kullanım alanlı alt dubleks olan villanın satış değeri 600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.750,-TL)
İlgilisi / Halis ÖZGEN: 0 212 669 93 93
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.840.000,-TL'dir. (m² satış değeri 5.680,-TL)
İlgilisi / Eylem YENİ: 0 212 669 54 34
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 5+2, 372 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.030,-TL)
İlgilisi / Canan GÖR: 0 212 669 22 55
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 4+1, 188 m² kullanım alanlı bahçe katı villanın satış değeri 860.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.575,-TL)
İlgilisi / Canan GÖR: 0 212 669 22 55
- Eston Şehir Sitesi bünyesindeki 4+1, 145 m² kullanım alanlı üst kat villanın satış değeri 650.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.485,-TL)

- İlgilisi / Yeşim MORKAN: 0 212 669 22 25
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 2+1, 120 m² kullanım alanlı 1. katta konumlu dairenin satış değeri 270.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.250,-TL)
- İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 3+1, 153 m² kullanım alanlı 3. katta konumlu dairenin satış değeri 355.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.320,-TL)
- İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 780.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.405,-TL)
- İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Kelebekler Vadisi Sitesi bünyesindeki 5+2, 324 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 875.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.700,-TL)
- İlgilisi / Zehra ÖZCAN: 0 212 850 53 53
- Banu Evleri Sitesi bünyesindeki 6+2, 450 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.600.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.555,-TL)
- İlgilisi / Cem YÜKSEL: 0 535 708 66 57
- Banu Evleri Sitesi bünyesindeki 6+2, 400 m² kullanım alanlı villanın satış değeri 1.450.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.625,-TL)
- İlgilisi / Fulya ÖZGEL: 0 212 608 13 44

Bölgedeki satışta olan iş yerleri

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Yakın bölgede bulunan Verde Molino AVM ile Armina Evleri Projesi bünyesinde Armina AVM'de yer alan dükkanlar emsal olarak dikkate alınmıştır.
- Verde Molino AVM bünyesinde 125 adet dükkan yer almakta olup, 25.000 m² inşaat alanına sahiptir. AVM içerisindeki dükkanların büyüklükleri 5 - 1.900 m² arasında değişmektedir. Göze çarpan en önemli kiracısı Migros'tur. AVM içerisindeki doluluk oranı düşüktür. Verde Molino AVM bünyesinde yer alan dükkanların 2. el satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
66	200.000	3.075	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
100	250.000	2.500	Finans Gayrimenkul 0212 607 15 50
160	310.000	1.940	Re/Kar Emlak 0 212 554 22 65

- Armina AVM bünyesinde 19 adet dükkan yer almaktadır. Dükkanların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
32,66	163.300	5.000	Satış Ofisi 0212 850 52 52
34,28	171.400	5.000	
45,01	247.555	5.500	
141,38	566.000	4.000	
143,61	592.000	4.125	
401,74	2.400.000	5.975	

- Değerleme konusu taşınmazlara göre şerefliyesi ve toplu konut yapılaşması daha gelişmiş bir bölge olan Ispartakule'de konumlu projeler bünyesindeki dükkanların gerçekleşmiş satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

Bizimevler 2 Sitesi

Blok	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
Çarşı	42,98	161.865	3.765
Çarşı	24,38	91.525	3.755
Çarşı	1.157,75	2.016.949	1.740
Çarşı	34,31	122.034	3.555
Ortalama Birim Değeri			3.205

Bizimevler 4 Sitesi

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	Değer (TL)	M ² Birim Değeri (TL)
T1	20	242,28	1.100.000	4.540
T1	15	51,21	474.576	9.267
T1	12	211,74	990.000	4.676
T2	04	154,30	831.356	5.388
T2	12	106,57	573.729	5.384
T2	16	65,48	317.797	4.853
T2	20	65,82	317.797	4.828
T2	29	66,16	217.407	3.286
T2	55	64,25	211.136	3.286
T2	56	66,16	217.407	3.286
T1	38	57,15	537.288	9.401
T1	07	56,16	480.000	8.547
T1	19	67,3	598.305	8.890
T2	42	61,96	203.610	3.286
T2	08	323,73	1.261.017	3.895
T2	01	30,53	98.305	3.220
T2	03	150,60	819.492	5.442
T2	15	68,08	322.034	4.730

T2	25	317,44	1.043.136	3.286
T2	47	66,16	217.407	3.286
T2	39	64,34	211.432	3.286
T2	32	62,77	206.271	3.286
T2	52	65,57	215.475	3.286
T1	25	51,21	473.729	9.251
T1	08	52,12	440.000	8.442
T1	24	86,40	659.322	7.631
T1	33	215,10	969.492	4.507
T2	18	61,47	313.559	5.101
T2	22	66,80	317.797	4.757
T2	40	61,96	203.610	3.286
T2	45	42,39	139.314	3.286
T2	30	64,34	211.432	3.286
T2	36	42,39	139.314	3.286
T1	14	86,40	660.000	7.639
T1	36	54,95	514.407	9.361
T1	34	96,13	730.000	7.594
T1	29	82,21	629.661	7.659
T2	19	64,02	230.508	3.601
T2	11	225,75	930.508	4.122
T1	16	55,41	506.780	9.146
Ortalama Birim Değeri				5.365

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında uygulanmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde piyasa bilgilerinde yer alan emsallerin lejantlarına, yapılaşma haklarına ve büyüklüklerine göre m² satış değerlerinin 315 – 1.500,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Olası bir alım - satım işleminde bir pazarlık payının olacağı düşüncesiyle rapora konu parsellerden ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 1,00 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m² satış değerlerinin 605,-TL mertebesinde, ticaret alanı lejantına ve Emsal (E): 2,50 yapılaşma hakkına sahip olan parsellerin ortalama m² satış değerlerinin ise 1.110,-TL mertebesinde, konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip parselin m² satış değerinin ise 855,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Ticaret alanlarında iş merkezi, alışveriş merkezi, yönetim merkezi, otel, motel, rezidans, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze vb. kültürel tesis alanları, ticaret, ofis, büro, lokanta, gazino, çarşı çok katlı mağazalar, banka, finans kurumları, özel eğitim alanları, özel sağlık tesis alanları, özel spor alanları, kat otoparkları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında ise konut ve sanayi dışındaki sosyal, kültürel ve üretim yapılmayan ticari tesislerin yapılabileceği alanlar olup, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen, resmi ve sosyal tesisler, ileri teknoloji kullanan, dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen küçük ölçekli bakım, onarım, tamirat, oto galeri vb. tesisler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler yer alabilir.

Bölgede genel talep konut kullanımına yöneliktir. Bu nedenle bünyesinde konut kullanımına benzer bir fonksiyon içeren "Ticaret Alanı" lejantlı parsellerin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantlı parselden daha yüksek değere sahip olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	EMLAK KONUT HİSSESİNİN YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M2 KİRA DEĞERİ (TL)
704/1	19.146,52	19.146,52	605	11.585.000	2,52
704/2	11.412,97	11.412,97	605	6.905.000	2,52
701/2	19.883,02	19.883,02	1.110	22.070.000	4,63
701/3	21.211,35	21.211,35	1.110	23.545.000	4,63
700/3	45.758,19	35.012,84	855	29.935.000	3,56
702/3	925,38	925,38	605	560.000	2,52
703/1	33.560,92	18.676,35	605	11.300.000	2,52
707/1	23.264,07	23.264,07	1.110	25.825.000	4,63
TOPLAM				131.725.000	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

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

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

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve Kabuller

Parsellerdeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları, emsal inşaat alanları, toplam satılabilir alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	EKGYO HİSSESİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	İMAR LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI	EMSA ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
704/1	19.146,52	Ticaret	Emsal (E): 1,00	19.146,52	24.890	21.061,17
704/2	11.412,97	Ticaret	Emsal (E): 1,00	11.412,97	14.836,86	12.554,27
701/2	19.888,02	Ticaret	Emsal (E): 2,50	49.720,05	64.636,07	54.692,06
701/3	21.211,35	Ticaret	Emsal (E): 2,50	53.028,38	68.936,89	58.331,21
702/3	925,38	Ticaret	Emsal (E): 1,00	925,38	1.202,99	1.017,92
703/1	18.676,35	Ticaret	Emsal (E): 1,00	18.676,35	24.279,26	20.543,99
707/1	23.264,07	Ticaret	Emsal (E): 2,50	58.160,18	75.608,23	63.976,19
				211.069,83	274.390,78	232.176,81
Konut (Rezidans) % 80				---	219.512,62	185.741,45
Ticaret % 20				---	54.878,16	46.435,36
700/3	35.012,84	Konut dışı kentsel çalışma	Emsal (E): 2,25	78.778,89	102.412,56	86.656,78
GENEL TOPLAM				---	219.512,62	185.741,45
				---	157.290,72	133.092,14

Ticaret alanı lejantına sahip parsellerin üzerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran rezidans projesi geliştirileceği kabul edilmiştir. Bölgede arsa stokunun fazla olması ve konut projelerinin henüz az sayıda olması nedeniyle parseller üzerinde geliştirilebilecek sadece ticaret kullanımlı bir projenin verimli bir proje olmayacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle ticaret alanı lejantına sahip olan parsellerin üzerinde % 20 ticaret ve % 80 konut (rezidans) kullanımlı bir projenin geliştirilmesi önerilmektedir.

Rezidans bloklarının ortak inşaat alanlarının maksimum da tutularak uygulama yapılacağı görüşündeyiz. Bu nedenle de proje bünyesinde yapılacak konut bloklarının ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 30'u kadar olacağı varsayılmıştır. Ortak alanlar olarak çatı piyesi, ışıklık ve hava bacaları, kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı dairesi ve su deposu yapılacağı kabul edilmiştir.

Benzer rezidans projelerinde yapılan incelemelerde; konut (rezidans) ve ticaret alanlarının satılırken blokların ortak alanlarının bir kısmı (koridorlarının, asansör alanlarının vs.) ile kat bahçeleri de dahil edilerek pazarlandığı görülmüştür. Genel uygulama olarak benzer konut projelerinde satılabilir brüt alan toplam emsal alanın % 10 fazlası şeklindedir.

Konut dışı kentsel çalışma alanı üzerinde geliştirilecek projeler bünyesinde ticari üniteler bulunacağı kabul edilmiştir.

	SATILABİLİR BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
Konut Alanı	185.741,45	219.512,62
Ticaret Alanı	133.092,14	157.290,72
TOPLAM	318.833,59	376.803,34

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde konut ve ticari üniteleri barındıran konsept bir proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 1.015,-TL'dir.
- Projenin inşaatını 4 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir.

- Gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2014 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 5 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatına 2013’de başlanıp 2016’de tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

		İNŞAAT DÖNEMLERİ			
		2013	2014	2015	2016
İnşaat oranı	gerçekleşme	% 20	% 35	% 35	%10

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

- **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin maliyetinin bugünkü finansal değeri **352.913.607,-TL (~ 352.915.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut alanlarının ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine ve ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak konutların ortalama m² satış değerinin 1.750,-TL, ticaret alanlarının ortalama m² satış değerinin ise 2.250,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2014, 2015 ve 2016 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir Alan (m ²)
Konut Alanı	185.741,45
Ticaret Alanı	133.092,14

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015	2016
Satış oranı	% 25	% 35	% 35	% 5

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **592.559.925,-TL (~ 592.560.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç :

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	592.560.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 352.915.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	239.645.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan parsellerdeki imar uygulaması sonrası oluşacak kısımların toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
131.725.000	239.645.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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

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

Bu görüşten hareketle rapora konu imar uygulaması sonrası oluşacak parsellerin nihai toplam pazar değeri için **131.725.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

1)

Talep Tarihi	06 Şubat 2012			
Ekspertiz Tarihi	15 Ekim 2012			
Rapor Tarihi	30 Kasım 2012			
Rapor No	031 - 2012/1770			
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454			
ADA NO	PARSEL NO	EMLAK KONUT HİSSESİNİN MİKTARI (m ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
704	1	19.146,52	605	11.585.000
704	2	11.412,97	605	6.905.000
701	2	19.883,02	1.110	22.070.000
701	3	21.211,35	1.110	23.545.000
700	3	35.012,84	855	29.935.000
702	3	925,38	605	560.000
703	1	18.676,35	605	11.300.000
707	1	23.264,07	1.110	25.825.000
TOPLAM				131.725.000

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısımların toplam pazar değeri için;**

131.725.000,-TL (Yüzotuzbirmilyonyediyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(131.725.000,-TL ÷ 1,8066 TL/USD (*) ≅ **72.913.000,-USD**)

(131.725.000,-TL ÷ 2,3364 TL/EURO (*) ≅ **56.379.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8066 TL ve 1,-EURO = 2,3364 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 155.435.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parsellerin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Taşınmazların üzerindeki beyanlar ile hak ve mükellefiyetlerin terkin edilmesi önerilmektedir.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 27 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yazıları
- Bakanlar Kurulu karar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1515