

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Tuzla / İSTANBUL**  
**(4 adet arsa)**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı / Talep Tarihi</b>	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 22 Ekim 2012
<b>Rapor Tarihi</b>	: 21 Kasım 2012
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2012/1775
<b>Değerleme Konusu</b>	: Aydın-tepe Mahallesi, Evora İstanbul Projesi çevresi, 101 ada, 1,2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parsel
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Tuzla / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, 101 ada 7,36 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 36,28 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2 no'lu parsel ve 546,76 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 3 no'lu parsel ile 103 ada 697,43 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 3 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: 101 ada, 1 no'lu parsel: E:1,00 Sağlık Tesis Alanı 101 ada, 2 ile 3 no'lu parseller: E:1,00 Resmi Kurum (İSKİ) Alanı 103 ada, 3 no'lu parsel: Mezarlık Alanı
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: 1.287,83 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
<b>Toplam Pazar Değeri</b>	<b>117.000,-TL</b>	<b>65.030,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	
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: 2012/1775

## 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 .....	6
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.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	13
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	14
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	16
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	17
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	17
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	18
8.1	PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	18
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ.....	18
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	19

**1. BÖLÜM**

**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Tuzla'da konumlu 4 adet parselin (101 ada, 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parsellerin ) toplam pazar değerlerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	21 Kasım 2012
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Köyü, 101 ada 7,36 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 36,28 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2 no'lu parsel ve 546,76 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 3 no'lu parseller ile 103 ada 697,43 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 3 no'lu parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Parsel boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Sağlık Tesis, Resmi kurum ( İSKİ ) Alanı ve Mezarlık Alanı, Emsal: 1,00
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>Parsellerin Pazar Değeri</b>	:	<b>117.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 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

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: 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 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.

##### **Vergi değeri:**

Bir mülkün, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda pazar değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, yukarıda tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülmez ve "pazar değeri dışı değer" olarak kabul edilir.

Pazar değeri dışı değerlendirme esasları, Pazar değerini esas alan değerlemelerin temelini oluşturan alım - satım değerinin aksine kullanım değerini veya belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya yönelik belirli bir kullanımının değerini tahmin etmek için kullanılabilir.

### 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 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda 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

		101 ada / 1 parsel	101 ada / 2 parsel	101 ada / 3 parsel	103 ada / 2 parsel
<b>SAHİBİ</b>	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Tuzla	Tuzla	Tuzla	Tuzla
<b>MAHALLESİ</b>	:	Aydınlı Köyü	Aydınlı Köyü	Aydınlı Köyü	Aydınlı Köyü
<b>PAFTA NO</b>	:	G22B11C2C	G22B11C2C	G22B11C2C	G22B12D1D
<b>ADA NO</b>	:	101	101	101	103
<b>PARSEL NO</b>	:	1	2	3	2
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	7,36 m <sup>2</sup>	36,28 m <sup>2</sup>	546,76 m <sup>2</sup>	697,43 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	:	Tam	Tam	Tam	Tam
<b>YEVMIYE NO</b>	:	12622	12622	12622	12622
<b>CİLT NO</b>	:	227	227	227	227
<b>SAYFA NO</b>	:	22330	22331	22332	22338
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	11.11.2010	11.11.2010	11.11.2010	11.11.2010

**Not :** Taşınmazların toplam yüzölçümü **1.287,83 m<sup>2</sup>'dir.**

#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Tuzla İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde sayfa 8'deki notların bulunduğu belirlenmiştir. (Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.)

#### 101 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Sağlık Alanı Tesisi



- Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. 30.09.2010 tarih ve 10963 yevmiye no ile)

**101 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

**Beyanlar Bölümü:**

- Resmi Kurum (İSKİ) Alanı
- Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. 30.09.2010 tarih ve 10963 yevmiye no ile)

**101 ada 3 no'lu parsel üzerinde:**

**Beyanlar Bölümü:**

- Resmi Kurum (İSKİ) Alanı
- Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. 30.09.2010 tarih ve 10963 yevmiye no ile)

**103 ada 2 no'lu parsel üzerinde:**

**Beyanlar Bölümü:**

- Bu taşınmaz devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. 30.09.2010 tarih ve 10963 yevmiye no ile)

**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**

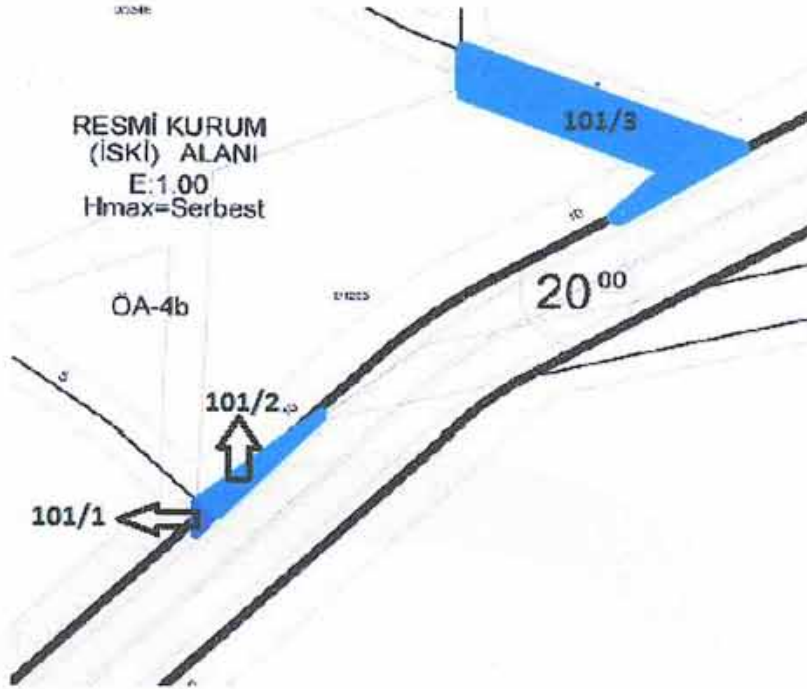
Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aydıntepe Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı paftasında kaldıkları öğrenilmiştir. İmar lejantları ve yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları:

ADA/PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA DURUMU
101/1	Sağlık Tesis Alanı	Emsal (E) : 1,00
101/2	Resmi Kurum (İSKİ) Alanı	Emsal (E) : 1,00
101/3	Resmi Kurum (İSKİ) Alanı	Emsal (E) : 1,00
103/2	Mezarlık Alanı	---

**Not : 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.

**101 ADA, 1,2 VE 3 NO'LU PARSELLER**



**103 ADA, 2 PARSEL**



**İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Parseller 11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no ile 4479 no'lu parselin yola ve yeşil alana terklerinden sonra ifraz sonucu oluşmuştur.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelere göre parseller 4479 no'lu parselin yola ve yeşil alana terklerinden sonra ifraz sonucu oluşan artık parsellerdir.

**5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU**

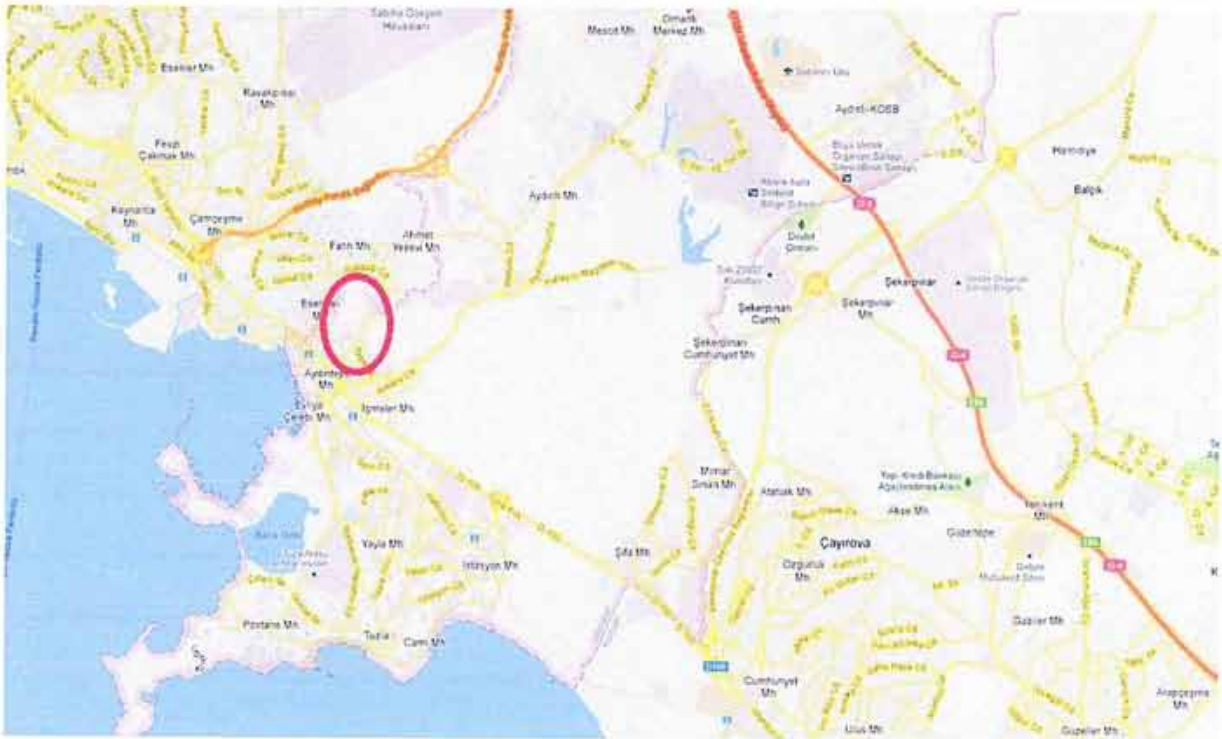
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, Evora İstanbul Projesi çevresi 101 ada, 1,2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parselidir.

Taşınmazlara ulaşım; Kocaeli - İstanbul Karayolu üzerinde devam edilirken İcmeler Kavşağını 1 km geçince sağa Cumhuriyet Caddesine sapılarak cadde üzerinde yaklaşık 1 km devam edilerek sağa Süphan Sokağa dönülerek sağlanır.

Yakın çevresinde Evora İstanbul Projesi, Aydıntepe Mezarlığı, İSKİ Su Dağıtım istasyonu, Milli Eğitim Vakfı İlk Öğretim Okulu, Asım Kibar Otelcilik ve Turizmcilik Lisesi, inşaat aşamasındaki konut projeleri ile çok sayıda ayrı ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar bulunmaktadır. Taşınmazların doğusunda askeri alan, kuzey, güney ve batısında ise konut amaçlı kullanılan binaları bulunmaktadır.

Taşınmazlar genel olarak D-100 Karayoluna 1 km, TEM Otoyolu'na 8 km, Sabiha Gökçen Havalimanına 4 km, Boğaziçi Köprüsü'ne 33 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise 40 km mesafededir.

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



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
101/1	7,36
101/2	36,28
101/3	546,76
103/2	697,43
<b>TOPLAM</b>	<b>1.287,83</b>

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Eğimli bir topografik yapıdadırlar.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Yamuğa benzer bir geometrik yapıdadırlar.
- Taşınmazlar sağlık tesis alanı, resmi kurum alanı ve mezarlık alanı imarlı olup, ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılarak uygulama yapılabilecektir. Taşınmaz kamulaştırılacak (KOP) parseldir.
- Üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 5.3 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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü ile mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin kamulaştırılması neticesinde kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum tarafından amacına uygun olarak kullanılması 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.

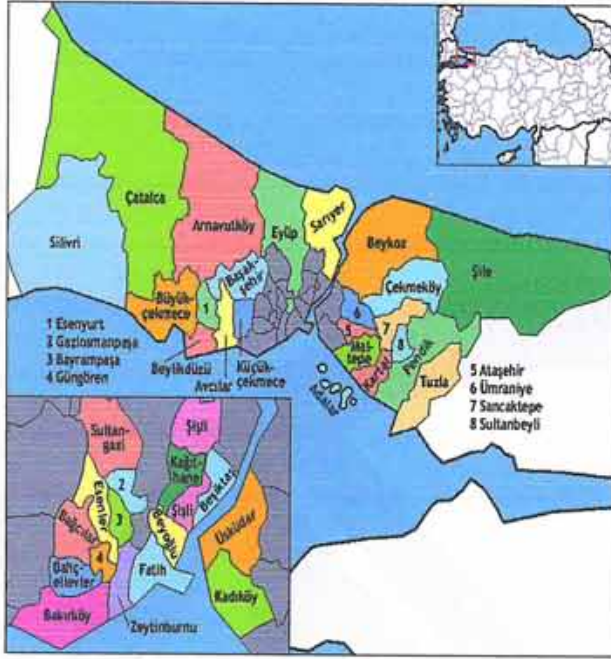
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artışın olmayacağı şeklindedir.

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kitası ile Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2,4, sonraki 5 yıl %2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015

yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

### Tuzla İlçesi



İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 300 ilâ 190 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km<sup>2</sup>'dir.

2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 197.230'dir.

İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. İlçede genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçe, Harem'den başlayıp, Sakarya İli'ne kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede sanayi kuruluşu olarak Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Alamsaş Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Organize Deri Sanayi vardır. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda özel tersane bulunmakta olup her türlü tekne ve yat yapılmaktadır. Tarım ve hayvancılık ilçe halkının bir diğer gelir kaynakları arasındadır.



### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Avrupa Otoyolu ve D100 Karayolu ile bölgeye ulaşımın sağlanabilmesi,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- o Bölgede organize sanayinin bulunması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etkenler:

- o Bölgede arsa arzının talebin üzerinde olması,
- o Mevcut imar durumu itibarıyla kısıtlılık arz etmesi ve kamulaştırılacak olmaları,
- o Yapılaşmaya elverişsiz ve artık parseller olmaları.

### 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Taşınmazlara yakın konumda olan 250 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "KAKS: 1,75 ve 4 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 300.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.200,-TL)  
İlgilisi / Şenol İdris ŞEN: 0 535 840 77 00
2. Taşınmazlara yakın konumda olan 230 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Hizmet+Dönüşüm Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 330.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.435,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0 536 775 05 31
3. Taşınmazlara yakın konumda olan 7.950 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut+Ticaret Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 10.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.260,-TL)  
İlgilisi / Atılım İnşaat Emlak: 0 216 575 32 12 – 0 532 746 40 66
4. Taşınmazlara yakın konumda olan 310 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve 4 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 350.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.130,-TL)  
İlgilisi / Doruk Emlak : 0 216 392 83 52 – 0 530 323 01 03

**Not :** Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazların mevcut imar durumları sebebiyle birebir emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

## 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 toplam pazar değerlerinin tespitinde vergi değerleri esas alınmıştır.

Taşınmazlar KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilirler.

Bu nedenle değerlendirme tekniği itibariyle KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilme imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır.

Taşınmazların gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazların bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedellerinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

## 8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazların değerinin tespitinde, taşınmazların sahip olduğu imar durumu (KOP parseli) sebebiyle pazar değerinin belirlenmesinde kullanılan yöntemler uygulanamamıştır.

Nihai değer olarak; taşınmazların pazar değeri dışı değer olarak kabul edilen "vergî değeri" ile bulunan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

#### 8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme bilgileri ve yukarıda bahsedilen yaklaşımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Buna göre Tuzla Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazların Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı m<sup>2</sup> rayiç bedelinin **117.000,- TL** olduğu belirlenmiştir. Muhtelif sicil bilgileri dökümü rapor ekinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)
101	1	7,36	91,71	675	0,38
101	2	36,28	82,69	3.000	0,34
101	3	546,76	91,45	50.000	0,38
103	2	697,43	90,33	63.000	0,38
<b>TOPLAM</b>		<b>1.287,83</b>		<b>~ 117.000</b>	

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

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değer dışı değerleri (vergi değerleri) için;

**117.000,-TL** (Yüzonyedibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(117.000,-TL ÷ 1,7994 TL/USD (\*) ≅ **65.020,-USD**)

(117.000,-TL ÷ 2,3047 TL/EURO (\*) ≅ **50.765,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7994 TL ve 1,-EURO = 2,3047 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 138.060,-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.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 22 Ekim 2012)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Konum krokisi
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Muhtelif sicil bilgileri dökümü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)