

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Gaziosmanpaşa / İSTANBUL**  
**(2 adet arsa)**



# NOVA

## YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

<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>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 15 Ekim 2012
<b>Rapor Tarihi</b>	: 14 Aralık 2012
<b>Müşter / Rapor No</b>	: 031 - 2012/1789
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Küçükköy Mahallesi, Hekimsuyu Caddesi, 3525 ada 5 parsel ile 6784 ada 1 parsel, Gaziosmanpaşa / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 3525 ada 17.162,56 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 5 no'lu parsel ile 6784 ada, 7.554,33 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel
<b>Sahibi</b>	: 6784 ada 1 parsel Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 3525 ada 5 parsel Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....440579/1716256 Maliye Hazinesi.1275677/1716256
<b>İmar Durumu</b>	: 3525 ada, 5 no'lu parsel: Ticaret + Hizmet Alanı 6784 ada, 1 no'lu parsel: Turizm + Kültür Alanı
<b>Parsellerin yüzölçümü</b>	: 24.716,89 m <sup>2</sup> (Toplam) 11.960,12 m <sup>2</sup> (Parsellerdeki Emlak Konut GYO A.Ş. Hisselerinin Toplam Yüzölçümü)
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Parsellerin Toplam Pazar Değeri	61.800.000,-TL	34.672.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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: 2012/1879

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	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.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	11
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	12
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	12
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	13
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	17
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	20
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	21
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ .....	22
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	22
8.2.2.	Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri .....	28
8.2.3.	Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü .....	28
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	29
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	29
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	30

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Gaziosmanpaşa 2 adet parsel (3525 ada 5 parsel ile 6784 ada 1 parsel)				
						
<b>DEĞERLEMİYİ 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>	:	14 Aralık 2012				
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>						
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, 6784 ada, 7.554,33 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parsel ile 3525 ada 17.162,56 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 5 no'lu parsel,				
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	3525 ada 5 parsel boş durumda olup 6784 ada 1 parsel üzerinde gecekondular tarzda inşa edilmiş yapılar mevcuttur.				
<b>İMAR DURUMU</b>	:	<table border="1"> <tr> <td>3525 ada 5 parsel</td> <td>Ticaret + Hizmet Alanı, Emsal: 2,50</td> </tr> <tr> <td>6784 ada 1 parsel</td> <td>Turizm + Kültür Alanı, Emsal: 2,50</td> </tr> </table>	3525 ada 5 parsel	Ticaret + Hizmet Alanı, Emsal: 2,50	6784 ada 1 parsel	Turizm + Kültür Alanı, Emsal: 2,50
3525 ada 5 parsel	Ticaret + Hizmet Alanı, Emsal: 2,50					
6784 ada 1 parsel	Turizm + Kültür Alanı, Emsal: 2,50					
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>						
<b>ARSALARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	:	<b>61.800.000,-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 problemli 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.

### 2.1 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>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953
<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 gayrimenkullerin 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.
- Gayrimenkulün 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 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

	3525 ada / 5 parsel	6784 ada / 1 parsel
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....440579/1716256 Maliye Hazinesi.1275677/1716256	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Gaziosmanpaşa	Gaziosmanpaşa
<b>MAHALLESİ</b>	: Küçükköy	Küçükköy
<b>PAFTA NO</b>	: 15	15
<b>ADA NO</b>	: 3525	6784
<b>PARSEL NO</b>	: 5	1
<b>ANA GAYRİMENKUL</b>	: Arsa	Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 17.162,56 m <sup>2</sup>	7.554,33 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....440579/1716256 Maliye Hazinesi.1275677/1716256	Tam
<b>YEVMIYE NO</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....14452 Maliye Hazinesi.....11584	14452
<b>CİLT NO</b>	: 290	290
<b>SAYFA NO</b>	: 28876	28912
<b>TAPU TARİHİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....28.08.2012 Maliye Hazinesi.....15.07.2011	28.08.2012

**Not** : Taşınmazların toplam yüzölçümü **24.716,89 m<sup>2</sup>'dir.**



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### 3525 ada 5 no'lu parsel üzerinde:

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanıldığı takdirde devreden idare kamulaştırma kanununun 23.maddesi uyarınca taşınmaz malı geri alabilir. (Lehdar Gaziosmanpaşa Belediyesi/Başlangıç tarihi 27.04.2012 tarih ve 6937 yevmiye no ile)

### 6784 ada 1 no'lu parsel üzerinde:

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 2942 Sayılı Kanununun 7. maddesine göre şerh. 29.11.2005 gün 16122 yev. İstanbul Büyükşehir Belediyesi İstimlak Müdürlüğü'nün 22.11.2005 gün 7238 sayılı yazısı. (29.11.2005 tarih ve 16122 yevmiye no ile)
- Kullanım amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (29.11.2005 tarih ve 16122 yevmiye no ile) (\*)

(\*) Taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelerde yukarıdaki beyan notunun onaylı Takbis belgesinde sehven yanlış yazıldığı belirlenmiştir.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle beyanlar bölümündeki şerhlerin kaldırılması durumunda sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların 05.10.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gaziosmanpaşa 4. Bölge gecekondü önleme bölgesine ilişkin uygulama imar planı paftasında kaldıkları imar lejantları ve yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA HAKKI
3525 / 5	Ticaret + Hizmet Alanı	Emsal (E): 2,50 H <sub>max</sub> : Serbest
6784 / 1	Turizm + Kültür Alanı	Emsal (E): 2,50 H <sub>max</sub> : Serbest

**Genel Plan Notları:**

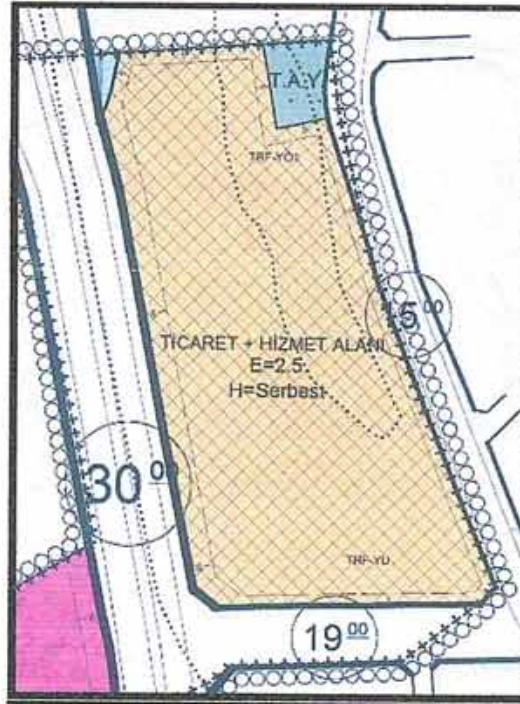
1. İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi 4. Bölge Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı Turizm + Kültür Alanı, Yeşil Alan, Ticaret + Hizmet Alanı, Teknik Altyapı, Karayolu Koruma Kuşağı ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.
2. Turizm + Kültür Alanlarında kongre merkezi, otel, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, sosyo-kültürel donatılar, müze, kütüphane, sergi salonu, sanat galerileri, gençlik merkezi, kültür tesisleri, alışveriş merkezi, lokanta, restoran, gazino, sosyal amaçlı dernek vb. büroları, yer alabilir.
3. Ticaret + Hizmet Alanlarında ticari amaçlı yapılar, bürolar, işmerkezleri, showromlar (sergi-satış), gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, alışveriş merkezleri, yönetim binaları, rezidans, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
4. Teknik altyapı alanlarında İSKİ, İGDAŞ, İtfaiye, TEDAŞ, vb. kurum ve kuruluşlar yer alabilir, mimari avan proje doğrultusunda trafo, İGDAŞ vana odaları ve bölge regülatörleri vb. Kamu tesisleri yapılabilir.
5. Enerji ihtiyacı yapılacak binalar içinde ayrılacak trafolardan sağlanacaktır.
6. Turizm + Kültür Alanında ve Ticaret + Hizmet Alanında E=2,50 H= Serbesttir.
7. Uygulama bu plana göre TOKİ'nin uygun görüşü doğrultusunda İlçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
8. Plan bütününde çekme mesafelerine kadar parsel tamamında ilgili kurumlardan görüş alınmak kaydı ile zemin altı otopark olarak düzenlenebilir. Bu otoparklar emsale dahil değildir.
9. Planlama alanı içerisinde otopark ihtiyacı, İstanbul Otopark Yönetmeliği standartlarına uygun olarak parsel içerisinde çözülecektir.
10. Planlama alanı içerisinde yer alan kullanımların araç giriş-çıkışına ilişkin olarak uygulama aşamasında, ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınacaktır.
11. Parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etüt yapılmadan uygulamaya geçilemez.
12. Bodrum katlar emsale dahil değildir. En fazla 2 bodrum kat iskan edilebilir.
13. Metro istasyonuna zemin altından bağlantı yapılabilir.
14. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

## PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ

6784 ada 1 parsel



3525 ada 5 parsel



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

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki son üç yıl içerisinde yapılan değişiklikleri aşağıdaki gibidir.

6784 ada 1 parsel 18.08.2011 tarih ve 13350 yevmiye nolu imar uygulaması işlemi ile tapuya tescil olmuş ve daha sonrasında 28.08.2012 tarih ve 14452 yevmiye nolu satış işlemi ile mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne geçmiştir.

3525 ada 5 parsel ise Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken 15.07.2011 tarih ve 11584 sayılı imar uygulaması sonucu Gaziosmanpaşa Belediyesi adına tescil olmuştur. Gaziosmanpaşa Belediyesi mülkiyetinde iken 27.04.2012 tarih ve 6937 yevmiye nolu işlem ile TOKİ'ye ve daha sonra da 28.08.2012 tarih ve 14452 yevmiye nolu işlem ile mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Değerleme konusu taşınmazların imar durumlarındaki son üç yıl içerisinde yapılan değişiklikleri aşağıdaki gibidir.

07.08.2006 tarihli bir önceki plan olan TEM Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı paftasında 3525 ada 5 parsel kısmen " Kültürel Tesis Alanı" kısmen "Otopark", 6784 ada 1 parsel ise kısmen "Spor ve Kültürel Tesis Alanı kısmen "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Hekimsuyu Caddesi üzerinde konumlu 3525 ada 5 no'lu parsel ile 6784 ada 1 no'lu parseldir.

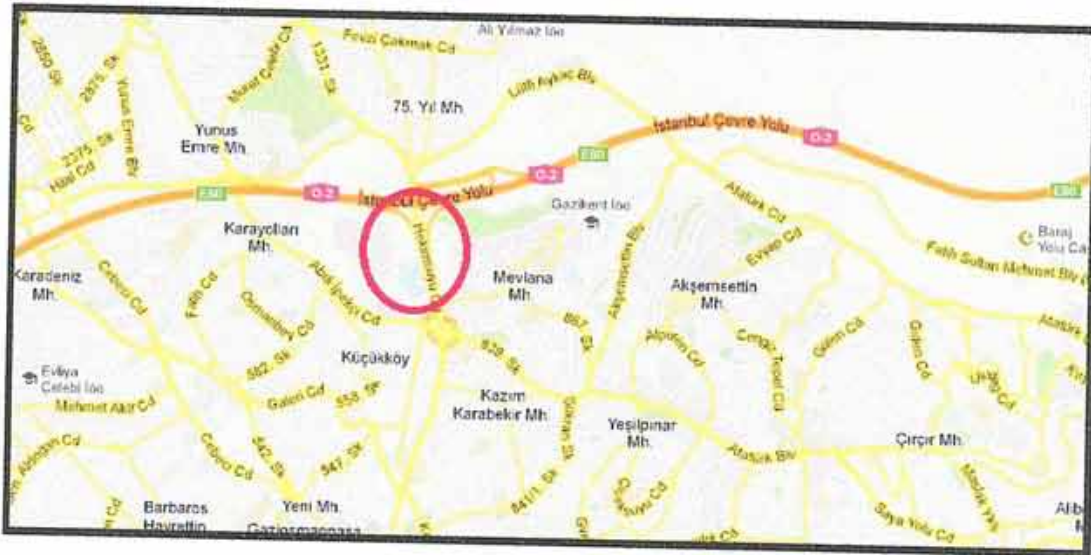
Rapor konusu parsellere TEM Otoyolu üzerinde Maslak – Mahmutbey istikametine doğru giderken sağ kolda yer alan Gaziosmanpaşa çıkışından sapıldıktan sonra, kavşaktan Hekimsuyu Caddesi'ne sapılarak ulaşılır.

Hâlihazırda 3525 ada 5 no'lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 6784 ada 1 no'lu parsel üzerinde ise gecekondu tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. Bu yapılara ait herhangi bir yasal belge (ruhsat, iskan vs.) olmadığından değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır. Taşınmazlardan 3525 ada 5 no'lu parselin yanında rehabilitasyon ve fizik tedavi hastanesi inşaatı, 6784 ada 1 no'lu parselin yanında ise Albayrak Futbol Tesisleri bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazların yakın çevresinde TEM Avrupa Konutları, Fetih Koleji, çeşitli konut siteleri, boş arsalar, 2 – 3 katlı yapılar bulunmaktadır.

Taşınmaz, TEM Otoyolu'na yaklaşık 500 m, Gaziosmanpaşa Merkez'e 4 km, Mahmutbey Gişelere yaklaşık 10 km, Atatürk Havalimanı'na 17 km mesafede yer almaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı ve bölgenin gelişme potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup kısmen tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut GYO A.Ş. HİSSELERİNİN YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
3525 / 5	17.162,56	4.405,79
6784 / 1	7.554,33	7.554,33
<b>TOPLAM</b>	<b>24.716,89</b>	<b>11.960,12</b>

- o Hâlihazırda 3535 ada 5 no'lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 6784 ada 1 no'lu parsel üzerinde ise gecekondular tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. Yapılara ait herhangi bir yasal belge olmadığından değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır.
- o Kısmen düz, kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- o Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır.
- o Parseller Hekimsuyu Caddesine cephelidirler.
- o Parseller yamuğa benzer bir geometrik yapıdadırlar.
- o 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 değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin 3525 ada, 5 no'lu parsel üzerinde "**bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir rezidans konut projesi**", 6784 ada, 1 no'lu parsel üzerinde ise "**alışveriş merkezi projesi**" geliştirilmesi 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 artış olmayacağı şeklindedir.





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.

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.

### Gaziosmanpaşa İlçesi



İstanbul'un geç dönem yerleşimlerinden olan ve daha önce Taşlıtarla ve Küçükköy mevki olarak bilinen Gaziosmanpaşa, 1950'li yıllardan sonra gelişmiş, 1963 yılında da ilçe yapılmıştır.

Gaziosmanpaşa İlçesi 2008'de çıkarılan yeni yasa çerçevesinde Sultangazi ve Arnavutköy İlçeleri oluşmuştur. Bu iki ilçenin kurulmasıyla Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1,013,048(2007)'den 461,230(2009)'e düşmüş ve

"Türkiye'nin en kalabalık ilçesi" ünvanını kaybetmiştir.

Gaziosmanpaşa İlçesi Doğu ve Güneyden Eyüp İlçesi, batı ve Kuzey Batıdan Bayrampaşa ve Esenler İlçesi, ve Kuzeyden Sultangazi İlçesi ile çevrili olup, yaklaşık 1168 hektar alana sahiptir. Kuzeyinden TEM oto yolu geçmektedir.

Her gün artan nüfusuyla trafik sorunu da artmaktadır. Topkapı-Habipler tramvay hattının açılmasıyla modern bir ulaşım da sahip olmuştur. Bu yüzden en fazla göç alan ilçe konumuna gelmiştir.

Gaziosmanpaşa'da 16 mahalle mevcuttur.

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf ve dış üretim faaliyetleri oluşturmaktadır. İlçe merkezinde iktisaden faal nüfusun %60'ı bu işlerde çalışmaktadır. Esnaf ve Sanatkarlar Birliği'nin verilerine göre, Gaziosmanpaşa'da 498 küçük ölçekli, 145 orta ölçekli ve 18 de büyük ölçekli işletme bulunmaktadır. Genel olarak avize, oto motor tamiri, metal işleri, konfeksiyon, torna-tesviye ve elektronik tesisatçılığı konularında faaliyet gösteren bu işletmelerde çalışmaktadır.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o TEM Otoyoluna olan yakınlıkları,
- o Konumları,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Mevcut imar durumları,
- o Bölgenin gelişme potansiyelinin olması,
- o Tamamlanmış altyapıya sahip olmaları.

#### Olumsuz etkenler:

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgede satışta olan arsalar

1. Hürriyet Mahallesi'nde Avrupa TEM Konutları yakınında konumlu 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 3,00" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 11.000.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 2.200,-USD / ~ 3.960,-TL)  
İlgilisi / Atanaz Gayrimenkul: 0212 853 04 15
2. Hekimsuyu Caddesi üzerinde, 1.857 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 " yapılaşma hakkına sahip olan parselin satış değeri 3.200.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.725,-USD / ~ 3.105,-TL)  
İlgilisi / Bodurlar İnşaat: 0212 632 26 15 - 0532 235 51 40
3. Cebeci Caddesi üzerinde TEM Otoyolu'na yakın konumda Öz Tekstil Tesisi önünde yer alan (20 pafta 69 no'lu parsel) ve üzerinde 3 adet fabrika bulunan, 9.940 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "T2 Ticaret + Hizmet Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 ve H<sub>max</sub>: 11,50 m" yapılaşma hakkına sahip arsanın 2/8 hissesinin (2.485 m<sup>2</sup>) satış değeri 3.000.000,-USD'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.210,-USD / ~ 2.180,-TL)  
İlgili / Century 21 Bravo: 0532 621 45 76
4. Cebeci Caddesi üzerinde Elma bahçesi mevkiinde konumlu 2.250 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 ve H<sub>max</sub>: 18,50 m" yapılaşma hakkına sahip arsanın satış değeri 3.375.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 1.500,-USD / ~ 2.700,-TL)  
İlgili / Kardeşler Gayrimenkul: 0212 617 01 71
5. Küçükköy Karadeniz Mahallesi'nde rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan, 3.028 m<sup>2</sup> brüt yüzölçümlü (net 2.615 m<sup>2</sup>) "T1 Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 ve TAKS: 0,30" yapılaşma hakkına sahip olan parselin satış değeri 6.000.000,-TL'dir. (net parselin m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.295,-TL) (parselin eğimden dolayı 1 kat kazanım hakkı olduğu öğrenilmiştir)  
İlgilisi / Turyap Bahçeşehir: 0212 669 17 70

**Not:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8100 TL'dir.

### **Bölgede satışta olan konutlar**

Yakın çevrede yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellerin üzerlerinde konut projesi geliştirilmesi durumunda emsal teşkil edebilecek konut projeleri ve bölge genelindeki ticari üniteler aşağıda belirtilmiştir.

1. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan TEM Avrupa Konutları Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değeri (TL)
1+1	76	275.000 - 300.000	3.785
	64	245.000 - 260.000	3.945
2+1	114	400.000 - 435.000	3.665
3+1	136	490.000 - 580.000	3.935
4+1	149	600.000 - 650.000	4.195
	168	620.000 - 670.000	4.135

2. Bayrampaşa'da TEM Otoyoluna cepheli konumda olan Venezia Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	69 - 73	201.000 - 284.000	3.415
2+1	109 - 136	319.000 - 490.000	3.300
3+1	134 - 167	428.000 - 585.000	3.365

3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda olan Finans Kent Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	85 - 95	305.000 - 370.000	3.750
2+1	120	417.000 - 450.000	3.615
3+1	182	670.000 - 680.000	3.710

### **Bölgedeki satılık ticari üniteler**

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin konumlu olduğu lokasyonda bire bir emsal teşkil edebilecek ticari üniteler bulunmamaktadır. Ancak Gaziosmanpaşa ilçesi genelinde yapılan incelemelerde ticari ünitelerin (dükkan / mağaza) m<sup>2</sup> satış değerlerinin 3.500 – 7.000,-TL gibi geniş bir fiyat aralığında olduğu görülmüştür. Rapor konusu parseller üzerinde gerçekleştirilebilecek olası bir proje bünyesinde yer alacak ticari ünitelerin bölgedeki konut projelerine bakılmasının daha sağlıklı sonuçlar vereceği görüş ve kanaatindeyiz. Bu bilgilerin ışığında bölge genelindeki ticari ünitelerin satış değerleri aşağıda sıralanmıştır.

1. TEM Avrupa Konutları Projesi bünyesinde zemin katta konumlu 570 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip işyeri 1.640.000 TL; bodrum katta konumlu 37 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip işyeri 246.000 TL, zemin katta konumlu 123 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip işyeri 575.000 TL, 81 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip işyeri ise 240.000 TL bedelle 2009 yılında satılmıştır. (Ortalama m<sup>2</sup> satış değerleri 3.000,-TL mertebesindedir.)  
Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2. Ağaoğlu My Europa projesi bünyesinde 48 adet dükkan satışı gerçekleşmiş olup dükkanların kullanım alanları 112,37 m<sup>2</sup> ila 586,20 m<sup>2</sup> aralığında değişmektedir. Gerçekleşen satış bedelleri ise 481.000,-TL - 2.515.000,-TL aralığındadır.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.280 – 4.290,-TL)  
Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3. Kayaşehir projesi bünyesindeki dükkanların biri içerisinde gerçekleşen satış bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

Nitelik	Adet	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )		Satış Değeri (TL)		Birim Değeri (TL)	
Market	1	3358,08	3358,08	9633000	9633000	2.869	2.869
Dükkan	143	10,60	838,36	94000	2510900	8.869	2.995
Ofis	60	54,98	82,32	242000	368000	4.402	4.470
Asma Katlı Dükkan	8	44,25	179,30	275000	1101600	6.215	6.144
Depolu Asma Katlı Dükkan	11	74,55	358,57	539750	1987000	7.240	5.541
Depolu Dükkan	3	211,09	212,10	1149200	1193400	5.444	5.627

Bilgi: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	5.000	1.857	2.485	4.500	2.615
<b>Satış Değeri (TL)</b>	11.000.000,- USD	3.200.000,- USD	3.000.000,- USD	6.750.000,- USD	6.000.000,- TL
<b>m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	3.960	3.105	2.180	2.700	2.295
<b>İmar durumu</b>	Konut	Ticaret	T + H	Ticaret	Ticaret
<b>Yapılaşma şartı (Emsal)</b>	3,00	1,50	1,50	1,50	1,50
<b>Lokasyon için ayarlama</b>	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Aynı
<b>Büyükük için ayarlama</b>	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Aynı
<b>İmar durumu için ayarlama</b>	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
<b>Yapılaşma şartı için ayarlama</b>	Aynı	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
<b>Pazarlık payı</b>	% 10	% 10	% 10	% 10	% 10
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	2.800	2.850	2.200	2.550	2.100
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	2.500				

### 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 yukarıda belirtilen hususlardan hareketle takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL) (*)
3525 / 5	17.162,56	2.500	42.910.000	10,42
6784 / 1	7.554,33	2.500	18.890.000	10,42
<b>TOPLAM</b>			<b>61.800.000</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.

### 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazın gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri
- II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri

## 8.2.1 Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri

### 8.2.1.1. 3525 ada 5 no'lu parselin değeri

#### Proje hakkında genel kabuller

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- Parselin yüzölçümü 17.162,56 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir rezidans projesi inşa edileceği varsayılmıştır.
- Yapılaşma şartı Emsal (E): 2,50'dir. Bu bilgidен hareketle emsale dahil kapalı alan 17.162,56 m<sup>2</sup> x 2,50  $\cong$  42.905 m<sup>2</sup> olacaktır. Projedeki satılabilir alanların; benzer nitelikteki projelerdeki gibi emsal inşaat alanının % 15'i kadar olacağı, ortak alanlarının (koridor, teras, asansör boşluğu, depo, sığınak vs.) ise emsal inşaat alanının % 30'u kadar olacağı kabul edilmiştir.
- Plan notlarına göre 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Bu durumda yaklaşık 20.000 m<sup>2</sup> daha satılabilir alan inşa edilebilir. Ayrıca bodrum katlarda otopark ihtiyacı çözülebileceğinden proje inşaatına ilave olarak yaklaşık 36.000 m<sup>2</sup>'lik bir alan daha ortaya çıkabilecektir.
- Bu durumda olası bir rezidans projesinin satılabilir alanı ve toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda özet olarak sunulmuştur.

PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSALDEN GELEN İNŞAAT ALANI (E=2,50) (m <sup>2</sup> )	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BODRUM KATTAN EMSAL HARİCİ GELEN SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALAN (m <sup>2</sup> )
17.162,56	42.905	49.340	20.000	69.340	111.775 (*)

(\*) Yol kotu üstü toplam inşaat alanı 42.905 m<sup>2</sup> x 1,30 = 55.775 m<sup>2</sup> ilave olarak projede 5 adet bodrum (5 x 12.000 m<sup>2</sup> = 60.000 m<sup>2</sup>) kat inşa edilecektir. Bu durum da toplam inşaat alanı 55.775 m<sup>2</sup> + 60.000 m<sup>2</sup> = 111.775 m<sup>2</sup> olarak hesaplanır.

### 8.2.1.1.a.) PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

#### Varsayımlar ve kabuller:

##### • İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.



- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **111.775 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.015,-TL'dir.

İNŞAAT TARZI	ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Betonarme karkas	111.775	1.015	<b>113.450.000</b>

### 8.2.1.1.b) PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

#### Varsayımlar ve kabuller :

##### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Satılabilir alanların bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir brüt alan **69.340 m<sup>2</sup>**'dir.
- Bu alanın yaklaşık 59.340 m<sup>2</sup>'si konut kalan 10.000 m<sup>2</sup>'sinin ise ticari ünite olarak satılabileceği kabul edilmiştir.
- Değerlemede bölgedeki emsal olabilecek konut projeleri dikkate alınmıştır. Bu projelerin ortalama satış değeri 3.500 - 4.250,-TL aralığındadır. Bu bilgiden hareketle olası yapılacak bir projede yer alacak konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri güvenli tarafta kalınarak **3.000,-TL** kabul edilmiştir. Bölgedeki ticari ünitelerin m<sup>2</sup> satış değerleride 3.500 - 7.000,-TL gibi geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür. Değerlemede güvenli tarafta kalarak olası proje bünyesinde inşa edilecek ticari ünitelerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin **4.000,-TL** mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

##### • Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların % 20'sinin 2012, kalan % 55'inin ise 2013 yılında, kalan % 25'inin ise 2014 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

##### • İskonto Oranı :

Değerleme yapılacak olan varlığın niteliği önem kazanmakta olup, İMKB'de işlem gören GYO şirketlerinin betaları baz alınarak %10,10 iskonto oranına ulaşılmaktadır. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

##### • 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 rezidans projesi hasılatının bugünkü finansal değeri **216.171.905,-TL (~ 216.170.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

#### **8.2.1.1.c) 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) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	216.170.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 113.450.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>102.720.000</b>

#### **8.2.1.2 6784 ada 1 no'lu parselin değeri**

##### **Proje hakkında genel kabuller**

Değerlemeye konu parsel üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- Parselin yüzölçümü **7.554,33 m<sup>2</sup>**'dir. Parsel üzerinde bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir alışveriş merkezi projesi inşa edileceği varsayılmıştır.
- Yapılaşma şartı Emsal (E): 2,50'dir. Bu bilgiden hareketle emsale dahil kapalı alan  $7.554,33 \text{ m}^2 \times 2,50 \cong 18.885 \text{ m}^2$  olacaktır. Projedeki satılabilir alanların; benzer nitelikteki projelerdeki gibi emsal inşaat alanının % 15'i kadar olacağı proje yapıların ortak alanlarının (koridor, teras, asansör boşluğu, depo, sığınak vs.) ise emsal inşaat alanının % 40'ı kadar olacağı kabul edilmiştir.
- Plan notlarına göre 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Bu durumda yaklaşık 10.000 m<sup>2</sup> daha satılabilir alan inşa edilebilir. Ayrıca bodrum katlarda otopark ihtiyacı çözülebileceğinden proje inşaatına ilave olarak yaklaşık 18.000 m<sup>2</sup>'lik bir alan daha ortaya çıkabilecektir.

- o Bu durumda olası bir alışveriş merkezinin projesinin satılabilir alanı ve toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda özet olarak sunulmuştur.

PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMSALDEN (GELEN İNŞAAT ALANI (E=2,50) (m <sup>2</sup> ))	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BODRUM KATTAN EMSAL HARİCİ GELEN SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALAN (m <sup>2</sup> )
7.554,33	18.885	21.720	10.000	31.720	56.440 (*)

- (\*) Yol kotu üstü toplam inşaat alanı  $18.885 \text{ m}^2 \times 1,40 = 26.440 \text{ m}^2$  ilave olarak projede 5 adet bodrum ( $5 \times 6.000 \text{ m}^2 = 30.000 \text{ m}^2$ ) kat inşaa edilecektir. Bu durum da toplam inşaat alanı  $26.440 \text{ m}^2 + 30.000 \text{ m}^2 = 56.440 \text{ m}^2$  olarak hesaplanır.

### 8.2.1.2.a) PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

#### Varsayımlar ve kabuller :

- **İnşaat Maliyeti :**

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m<sup>2</sup> birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **56.440 m<sup>2</sup>**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.015,-TL'dir.
- Projenin inşaatını 2 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNŞAAT TARZI	ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Betonarme karkas	56.440	1.015	<b>57.285.000</b>

### 8.2.1.2.b) PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

#### Varsayımlar ve kabuller :

- **Satış Değeri ve Satılabilir Alan:**

- Ticaret alanlarının bugünkü finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Satılabilir brüt alan 31.720 m<sup>2</sup>'dir.

- Değerlemede bölgedeki ticari ünitelerin m<sup>2</sup> satış değerleride 3.500 - 7.000,-TL gibi geniş bir aralıkta olduğu görülmüştür. Değerlemede güvenli tarafta kalarak olası proje bünyesinde inşa edilecek ticari ünitelerin m<sup>2</sup> satış değerlerinin **4.000,-TL** mertebesinde olacağı kabul edilmiştir. m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2013 ve daha sonraki yıllar için % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- **Satışların Gerçekleşme Oranı :**  
Satışların % 20'sinin 2012, % 40'ının 2013, kalan % 40'ının ise 2014 yılında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- **İskonto Oranı :**  
Rapor içerisinde belirtilmiştir.
- **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 projesi hasılatının bugünkü finansal değeri **133.166.679,-TL (~ 133.165.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

#### **8.2.1.2.c) 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) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler - İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	133.165.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 57.285.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>75.880.000</b>

Not: Her iki parselinde proje geliştirme yöntemiyle hesaplanmış geliştirilmiş arsa değerlerinin bugünkü toplam pazar değeri (102.720.000,-TL + 75.880.000,-TL =) **178.600.000,-TL** olarak hesaplanır.

### 8.2.2. Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yakın bölgede yer alan projelerdeki hasılat paylaşımı oranlarının % 30 ile % 40 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerlemede güvenli tarafta kalınarak konu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 35 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 35 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değerlerinin toplamı; (3525 ada 5 parselin toplam hasılatı; 216.170.000,-TL 6784 ada 1 parselin toplam hasılatı ise 133.165.000,-TL'dir. Bu durumda her iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek projelerin genel toplam hasılatı 349.335.000,-TL olarak hesaplanır.)

3525 ada 5 parsel;

216.170.000,-TL x % 0,35  $\cong$  **75.660.000,-TL**

6784 ada 1 parsel;

133.165.000,-TL x % 0,35  $\cong$  **46.610.000,-TL**

Genel toplam ..... = **122.270.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 8.2.3. Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle müteahhitlik karı dahil geliştirilmiş arsa değeri	178.600.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	122.270.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri; **122.270.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

	<b>Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>	<b>Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)</b>
<b>3525 ada 5 parsel</b>	42.910.000	75.660.000
<b>6784 ada 1 parsel</b>	18.890.000	46.610.000
<b>TOPLAM</b>	<b>61.800.000</b>	<b>122.270.000</b>

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 parsellerin nihai toplam pazar değeri için **61.800.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

#### 2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 23 Temmuz 2012
Ekspertiz Tarihi	: 23 Temmuz 2012
Rapor Tarihi	: 24 Temmuz 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1045
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
	Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri	: 61.800.000,-TL

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parsellerin, günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam pazar değeri için;**

**61.800.000,-TL** (Altmışbirmilyonsekiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(61.800.000,-TL ÷ 1,7824 TL/USD (\*) ≅ **34.672.000,-USD**)

(61.800.000,-TL ÷ 2,3328 TL/EURO (\*) ≅ **26.492.000,-EURO**)

(\*) 19.10.2012 tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7824 TL ve 1,-EURO = 2,3328 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 72.924.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle beyanlar bölümündeki şerhlerin kaldırılması durumunda sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 14 Aralık 2012

(Ekspertiz tarihi: 15 Ekim 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR  
Harita ve Kadastro Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar planı suretleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

## 3525 ADA 5 PARSEL HASILAT

(TL)

### Operasyonel Varsayımlar

Satışa Esas Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	59.340			
Satışa Esas Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	10.000			
Konut Alanlarının Satış Değeri/m <sup>2</sup>	3.000			
Ticaret Alanlarının Satış Değeri/m <sup>2</sup>	4.000			
		2012	2013	2014
Satış Değeri/m <sup>2</sup> için Yıllık Artış Oranı			7%	7%
Konut Alanlarının Satış Değeri/m <sup>2</sup>	3.000	3.210	3.435	
Ticaret Alanlarının Satış Değeri/m <sup>2</sup>	4.000	4.280	4.580	
Satılan Kısım	20%	55%	25%	

### Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar

Nominal İskonto Oranı	2012	2013	2014
İskonto Faktörü	10,10%	10,10%	10,10%
	0,99	0,94	0,85

Operasyonel Gelirler	43.604.000	128.304.770	62.402.775
Satış Gelirleri	43.604.000	128.304.770	62.402.775

Operasyonel Kar	43.604.000	128.304.770	62.402.775
-----------------	------------	-------------	------------

### Nakit Ödenen Vergiler

Serbest Nakit Akımı	43.604.000	128.304.770	62.402.775
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	43.192.152	119.979.256	53.000.497
14/12/2012 İtibarı ile Toplam Değer (TL)	216.171.905		



## 6784 ADA 1 PARSEL HASILAT

(TL)

### Operasyonel Varsayımlar

	2012	2013	2014
Satışa Esas Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	33.720		
Ticaret Alanlarının Satış Değeri/m <sup>2</sup>	4.000		
Satış Değeri/m <sup>2</sup> için Yıllık Artış Oranı		7%	7%
Ticaret Alanlarının Satış Değeri/m <sup>2</sup>	4.000	4.280	4.580
Satılan Kısım	20%	40%	40%

### Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar

	2012	2013	2014
USD Yıllık Enflasyon Oranı	4,00%	4,00%	4,00%
Nominal İskonto Oranı	10,10%	10,10%	10,10%
İskonto Faktörü	0,99	0,94	0,85
Operasyonel Gelirler	26.976.000	57.728.640	61.769.645
Satış Gelirleri	26.976.000	57.728.640	61.769.645
Operasyonel Kar	26.976.000	57.728.640	61.769.645
Nakit Ödenen Vergiler	-	-	-
Serbest Nakit Akımı	26.976.000	57.728.640	61.769.645
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	26.721.207	53.982.711	52.462.762
14/12/2012 İtibarı ile Toplam Değer (TL)	133.166.679		



NOVA  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

*[Signature]*


## KONUM KROKİLERİ



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

İSTANBUL



İli	GAZİOSMANPAŞA	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf
İlçesi	KÜÇÜKKÖY					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
11.014.475,00			3525		ha	7.162.56 m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>
Arsa						
Niteliği	Planlıdır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 52266060					
Edinme Sebebi	440579/1716256 pay T.C. BASBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI(TOKİ) adına kayıtlı iken EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ adına Satış işleminden.					
Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ/40579/ 1716256					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	14452	290	28876		28/08/2012	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

GAYRİMENKULÜN

Halkın Y  
Sizine Hizmet  
Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.

NOT \* Mülkiyetin gayri ayni haklarla serbest için tapu idaresine müracaat edilmelidir.  
\*\* Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince tarih değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İSTANBUL

İli	GAZİOSMANPAŞA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	KÜÇÜKÇÖY						
Mahallesi:							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	18.885.825,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	15		6784		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					7,554,33	m <sup>2</sup>	
Arsa							
Niteliği	Planlıdır						
Sınırı	Zemin Sistem No : 53401078						
Edinme Sebebi	Tamamı T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOK) adına kayıtlı iken						
	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ adına Satış işleminden.						
	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ'arı						
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	4452	290	38912		28/08/2012		
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
							
NOT : Mülkiyetin gayri ayrı hakları ile satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanununa Hükümetin gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 52266063  
 İl / İlçe : İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA  
 Kurum Adı : Gaziosmanpaşa TM  
 Mahalle / Köy Adı : KÜÇÜKÇÖY Mah.  
 Mevkii :  
 Cilt / Sayfa No : 290 / 28876  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 3525/5  
 Yüzölçüm : 17.162.56 m2  
 Ana Taş. Nitelik : Acsa

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
147699970	MALİYE HAZİNESİ		1275677 / 1716256	12.756,77	İmar (TSM) + Birleş. - 15/07/2011 - 11584-	- -
220273285	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ		440579 / 1716256	4.405,79	Satış - 28/08/2012 - 14452-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	DİĞER (Konusu: DEVİR AMACI VEYA DEVREDEN İDARENİN İZİN DIŞINDA BAŞKACA BİR KAMUSAL AMAÇLA KULLANILDIĞI TAKDİRDE DEVREDEN İDARE KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 23.MADDESİ UYARINCA TAŞINMAZ MALİ GERİ ALABİLİR. ) (Başlama Tarih:27/04/2012 Süre:)	GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ	27/04/2012 - 6937	--

Raporlayan: 9376-Engin TAŞAĞAL  
 Kaydına Uygundur.  
 15.10.2012

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53401078  
 İl / İlçe : İSTANBUL/GAZİOSMANPAŞA  
 Kurum Adı : Gaziosmanpaşa TM  
 Mahalle / Köy Adı : KÜÇÜKKÖY Mah.  
 Mevki :  
 Cilt / Sayfa No : 290 / 28912  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 6784/1  
 Yüzölçüm : 7.554,33 m2  
 Ana Taş. Nitelik : Arsa

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Kullanım Amacı: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		07/06/2010 - 8378	--
Beyan	Kullanım Amacı: -Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.		07/06/2010 - 8378	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
220273291	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ	TAM	7.554,33	Satış - 28/08/2012 - 14452-	--	--

S/B/İ	Açıklama	Mallik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	2942 S.K.7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 29/11/2005 GÜN 16122 YEV. İST.BÜYÜK BEL.İSTİMLAK MÜD. 22/11/2005 GÜN 7238 SAYILI YAZISI	İSTANBUL BELEDİYESİ	29/11/2005 - 16122	--

Raporlayan: 9376-Engin TAŞAĞAL  
 Kaydına Uyğundur.  
 15.10.2012



T.C.  
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.34.3.GAZ.0.13.02-310.05-1433070/30863  
Konu : İmar durumu

13/12/2012  
...../...../2012

EMLAK KONUT  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLGİ: 09.10.2012 tarih 10629 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yazısı.

İlgi yazı ile *Gaziosmanpaşa ilçesi, Küçükköy mah, 6784 ada, 1 parsel* sayılı yere imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parsel 05.10.2010 tasdik tarihli Gaziosmanpaşa ilçesi 4.Bölge Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Emsal:2.50, H:Serbest TURİZM+KÜLTÜR alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Necati ARDA  
İmar ve Şehircilik Müdürü



T.C.  
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.34.3.GAZ.0.13.02-310.05-1433076/30862  
Konu : İmar durumu

...../...../2012

EMLAK KONUT  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLGİ: 09.10.2012 tarih 10629 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yazısı.

İlgi yazı ile *Gaziosmanpaşa ilçesi, Küçükköy mah, 3525 ada, 5 parsel* sayılı yere imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parsel 05.10.2010 tasdik tarihli Gaziosmanpaşa ilçesi 4.Bölge Gecekondu Önleme Bölgesine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Emsal:2.50, H:Serbest Ticaret+Hizmet alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Necati ARDA  
İmar ve Şehircilik Müdürü



ÇF-YÖ2

RF-YÖ1

SPOR VE KÜLTÜR ALANI

TRF-YÖ1

TURİZM + KÜLTÜR ALANI

RF-YÖ1

E=2.5

H=Serbest

TİCARİ

ÇF-YÖ2

TASDIK SINIRI

ÇF-YÖ2

3125

7721

7730

17363

17372

10

2

10623

10635

10636

10637

10638

10646

10645

10644

10643

10642

10641

10630

10631

10632

10633

10634

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

12.05.2006 tarih 913 sayılı İBB Meclis Kararı  
12.07.2006 tarih 1234 sayılı İBB Meclis Kararı

T.A.Y.

TRF-YO1

3525

TİCARET + HİZMET ALANI

E=2.5

H=Serbest

YURTAL.

DİNİ TES.

0.30  
1.50  
3524

BL-5

0.30  
1.50

7.00

17303

17303

30.00

PARK

TRF-YU

19.00

BL-5

BL-5

0.30  
1.50

SAĞ YOLU Belirlenmiş

TASDİK SINIRI

884. Sokak

883. Sokak

O.P.

2

3

3

3

**FOTOĞRAFLAR**

**3525 ADA 5 PARSEL**



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

6784 ADA 1 PARSEL



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## ONUR KAYMAKBAYRAKTAR

0 542 428 26 45  
onur@novatd.com



### Kişisel Bilgiler

- Doğum Tarihi : 29 Nisan 1980
- Doğum Yeri : Lefkoşe - KIBRIS
- Uyuşu / Kimlik No : T.C. / 46084341202
- Medeni Hali : Evli
- Ehliyet : B Sınıfı
- SPK Lisans No : 401123

### Eğitim Bilgileri

- Yüksek Lisans : 2002 - 2005 Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme Yönetimi
- Lisans : 1998 - 2002 Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği
- Ortaokul – Lise : 1991 - 1998 F.M.V. Nişantaşı Özel Işık Lisesi
- İlkokul : İshakağa İlkokulu

### İş Deneyimleri

- Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Sorumlu Değerleme Uzmanı / Genel Müdür Yardımcısı, 16 Mayıs 2011 - Devam ediyor
- Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Değerleme Uzmanı, 06 Temmuz 2009 - 30 Nisan 2011
- Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Değerleme Uzman Yardımcısı, 09 Şubat 2009 - 06 Temmuz 2009
- Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Değerleme Elemanı, 25 Ekim 2005 - 09 Şubat 2009

## MEHMET AYIKDIR

0 542 428 26 85  
mehmet@novatd.com



### Kişisel Bilgiler

- Doğum Tarihi : 24 Nisan 1982
- Doğum Yeri : Ankara
- Uyuşu / Kimlik No : T.C. / 10561149568
- Medeni Hali : Evli
- Ehliyet : B Sınıfı
- SPK Lisans No : 401233

### Eğitim Bilgileri

- Lisans : 2000 - 2006 Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeo. ve Fotogrametri Müh.
- Ortaokul – Lise : 1993 - 2000 Atatürk Anadolu Lisesi
- İlkokul : 1989 - 1993 DSİ İlkokulu

### İş Deneyimleri

- Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Değerleme Uzmanı / Genel Müdür, 16 Mayıs 2011 - Devam ediyor
- Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Değerleme Uzmanı, 02 Şubat Ocak 2010 - 16 Mayıs 2011
- Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Değerleme Uzman, 11 Ocak 2010 - 30 Ocak 2010
- Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Değerleme Uzman Yardımcısı, 08 Ekim 2007 - 11 Ocak 2010
- Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Değerleme Elemanı, 15 Mart 2006 - 30 Eylül 2007
- Pelit Mimarlık Mühendislik Ltd. Şti.  
Stajyer, 07 Temmuz 2003 - 15 Ağustos 2003



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2009

No : 401123

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Onur KAYMAKBAYRAKTAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezat Öztangut*  
E. Nezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010

No : 401233

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mehmet AYIKDIR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Neizat Öztanğut*

E. Neizat ÖZTANGUT  
BAŞKAN